

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda (**alperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Stanka Gergely ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. október 6-án kelt 12.G.43.045/2015/17. számú ítélete ellen a felperes 18. sorszámú fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a peres felek által 2008. március 8-án kötött jelzálogszerződés 5. pontjának az alábbi rendelkezése: „A Zálogkötelezett(ek) kijelentik, hogy az Értékbecslő(k) közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a Bank jogosult az Értékbecslő(k) közül az értékbecslést végző személy kiválasztására.” semmis, egyebekben helybenhagyja;

kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az felperesnek 10.000 (Tízezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget;

kötelezi az alperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására, a felhívásban megjelölt módon és számlára fizessen meg az állam javára a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 48.000 (Negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek 2008. március 28-án kölcsönszerződést kötöttek 67.726 CHF összegre. Ugyanezen a napon a kölcsön összegének és járulékainak a biztosítására jelzálogszerződést kötöttek a felperes tulajdonát képező **felperes címe** szám alatti ingatlanra.

A felperes az elsőfokú bíróságra 2015. augusztus 19-én benyújtott és módosított keresetében elsődlegesen kérte a zálogszerződés semmisségének a megállapítását, mert az azzal biztosított kölcsönszerződés érvénytelen. Ezen keresetének jogalapjaként a Ptk. 251. § (1) bekezdésére és 200. § (2) bekezdésére, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 213. § (1) bekezdésének a), b) és c) pontjára hivatkozott.

Másodlagos keresetében a zálogszerződés részleges érvénytelenségének a megállapítását kérte, annak 5. pontjának tisztességtelenségére hivatkozott. Álláspontja szerint ez a szerződéses feltétel azért tisztességtelen, mert kiszámíthatatlan, hogy a bank milyen értékbecslőt választ, melyik értékbecslő vizsgálatát választja, illetőleg a bank és az értékbecslő eljárása kontroll nélküli. Az értékbecslő kiválasztása kapcsán a bank önkényes értelmezésére utalt, ezzel kapcsolatban a 18/1999.

(II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjában fennálló tisztességtelenségre hivatkozott, mert tisztességtelenek azok a feltételek, amelyek a szerződésből eredő jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát megbontják. Álláspontja szerint ez abban nyilvánul meg, hogy a zálogkötelezettnek az értékecslők listájának kialakítására nincs befolyása, az értékecslő személyének kiválasztására nincs ráhatása, az értékecslők szakvéleményének vitatására nincs jogorvoslati lehetősége, ugyanakkor a bank másik értékecslőt kérhet fel további szakvélemény elkészítésére.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben marasztalását kérte.

Az elsődleges kereset elutasítását azért kérte, mert a felperes a kölcsönszerződés érvénytelenségének a megállapítására irányuló kereset előterjesztése hiányában nem kérheti a kölcsönszerződést biztosító jelzálogszerződés érvénytelenségének a megállapítását.

A másodlagos kereset vonatkozásában vitatta a zálogszerződés 5. pontja részleges érvénytelenségének megállapíthatóságát. Arra hivatkozott, hogy a felek megállapodása az értékecslés vonatkozásában a szerződéskötéskor hatályban volt és vonatkozó jogszabályoknak mindenben megfelelt, ezzel kapcsolatban utalt a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésére, a KGD2004. 114. számú eseti döntésre, a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 5. § (4) bekezdésére, a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályaira, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (1) bekezdésére és 4. számú mellékletére, valamint a Lakossági Üzletág Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) 10.7.2.2. pontjára. Előadta továbbá, hogy az értékecslést végzők személye az alperes honlapján a szerződés létrejöttékor is megtalálható volt, illetőleg ez a mai napig is ott van.

A Fővárosi Törvényszék a 2016. október 6-án kelt 12.G.43.045/2015/17. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 127.000 forint perköltséget és külön felhívásra az állam javára 36.000 forint eljárási illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a peres felek között a fogyasztói szerződésnek minősülő deviza alapú kölcsönszerződés biztosítására járulékos szerződésként jött létre, erre tekintettel a jelzálogszerződés is fogyasztói szerződésnek minősül. Megállapította ugyanakkor azt is, hogy a kölcsönszerződés érvénytelenségének fennállta esetén ebből a zálogszerződés érvénytelenségének a megállapíthatósága nem következik. A zálogkötelezett helytállási kötelezettségének alakulása attól függ, hogy a biztosított szerződés érvénytelenségének milyen jogkövetkezménye alkalmazandó. A kölcsönszerződés érvénytelensége megállapítása iránti kereseti kérelem hiányára és ebből következően a jogkövetkezmény alkalmazása iránti kereseti kérelem hiányára a zálogszerződés érvénytelensége a kölcsönszerződés esetleges érvénytelensége miatt nem áll fenn, ezért az elsődleges kereseti kérelmet megalapozatlannak találta.

A felperes másodlagos keresete körében a Ptk. 257. § (1)-(3) bekezdésére utalással az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a kölcsönszerződés biztosítására kikötött zálogjog alapján a kielégítési jog megnyílt előt az értékesítésben való megállapodás jogszabályok szerinti, figyelemmel arra is, hogy a támadott szerződéses rendelkezés egyértelműen meghatározza a legalacsonyabb eladási ár számításának a módját, illetve a bank kielégítési jogának megnyíltától számított határidőt, amelyen belül az értékesítésre sor kerülhet.

A 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja és a felperes által a keresetében támadott szövegrész nyelvtani értelmezése alapján az elsőfokú bíróság azt találta megállapíthatónak, hogy a zálogszerződés 5. pontja nem biztosít értelmezési lehetőséget az alperes számára, az értékecslő kiválasztásának lehetősége a szerződés értelmezésével nem egyezik meg, attól eltérő jogosultság.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - figyelemmel a Korm. rendelet 2. § (1) és (5) bekezdésére, 10. § (1) és (2) bekezdésére, valamint a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, továbbá az ÁSZF 10.7.2.2. pontjára és a Ptk. 209. § (1)-(2) bekezdésére - az értébecslők személye közül a bank általi kiválasztás előírása önmagában nem jelenti azt, hogy a kiválasztott értébecslő a bank javára elfogult eljárást fog folytatni. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatban megjegyezte, hogy az értébecslők személyének ismeretében írta alá a szerződést a felperes, illetőleg az értébecslők személyével kapcsolatosan a perindítást megelőzően kifogást nem jelzett. Az értébecslő kiválasztását követően a kiválasztott értébecslő által megtörténik a legalacsonyabb eladási ár meghatározása, amely az értékesítésre irányadó, a szerződés, illetőleg jogszabály sem biztosít lehetőséget a bank számára, hogy a kiválasztott értébecslő által megállapított árhoz képest eltérjen. Ugyanakkor a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése az adós részére jogorvoslati lehetőséget biztosít akár az értébecslésre, illetőleg az ott megállapított legalacsonyabb eladási árra is kiterjedően.

Az elsőfokú bíróság a tisztességtelenség fennállta vizsgálatánál figyelemmel volt továbbá arra is, hogy a kielégítési jog megnyíltja esetén az értékmeghatározás szükségszerű, az erre vonatkozó technikai szabály felállítása elengedhetetlen, és a bank jogos érdekében álló kielégítés meghiúsulását eredményezné egy olyan tartalmú szabályozás, ahol az értébecslő kijelölésének joga - a kielégítésben nyilván nem érdekelt - adóst illetné, így - a kikötött szolgáltatás természetére is figyelemmel - a kielégítés ilyen módon való szabályozása tisztességtelenséget nem von maga után. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyát nem bontja meg a fogyasztó felperes hátrányára az a tény, hogy az előre meghatározott értébecslők közül a ténylegesen értébecslést végző személyt a bank választja ki, ezen rendelkezés tisztességtelensége nem állapítható meg, ezért a másodlagos keresetet is elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatásával a másodlagos kereseti kérelmének történő helyt adást.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 4. §-át és a 209/A. § (2) bekezdését.

A Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéséből megállapítható, hogy a jogszabály lehetőséget biztosít arra, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesíthesse. Az általa támadott jelzálogszerződés 5. pontjában a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásra került, ugyanígy a jogszabályi rendelkezésnek megfelelően szerepel benne, hogy milyen időintervallumban, ki által készített szakvéleményben meghatározott 30 napon belüli értékesítést feltételező értéket határoznak meg a felek.

A jelzálogszerződés 5. pontja a Ptk. 4. § (1) bekezdését és a 2/2011. PK véleményben foglaltakat sérti, mert a bank az, aki összeállítja azoknak az értébecslőknek a listáját, akiknek a szakvéleményét elfogadja, és ebbe az adósnak nincs beleszólása. Erről a listáról ugyancsak a bank választja ki azt a „szakértőt”, akit felkér a „szakvélemény” elkészítésére, amibe az adósnak ugyancsak nincs beleszólása. A szerződés nem biztosít semmilyen jogot az adós számára, hogy az elkészült „szakvéleményt” vitassa és pl. saját költségén akár a bank által elfogadott „szakértőket” tartalmazó listáról felkérjen más „szakértőt” az ingatlan likviditációs értékének a meghatározására. Ezzel ellentétben a banknak semmi sem tiltja, hogy amennyiben álláspontja szerint a „szakértő” által meghatározott likviditációs érték nem megfelelő, felkérjen másik szakértőt további szakvélemény elkészítésére. Ebben az esetben a két „szakértő” által meghatározott értékek közül az alacsonyabbat vehetik figyelembe. A támadott rendelkezések alapján az adósnak nincs más lehetősége, mint elfogadni a bank által felkért „szakértő” szakvéleményében” foglaltakat, ellentétben a bankkal, aki készíttethet újabb szakvéleményt. A jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a „szakértő” kiválasztásába, és a „szakvéleményben” foglaltakat, ellentétben a bankkal, gyakorlatilag nem vitathatja, azt el kell fogadnia.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perkölségben marasztalását kérte.

Elsődlegesen továbbra is arra hivatkozott, hogy a felperes által támadott rendelkezések a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat tartalmazza, ezért az tisztességtelennek ex lege nem minősülhet a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján.

Amennyiben a támadott kikötés tisztességtelensége vizsgálható, úgy fenntartotta a 2016. május 20-án kelt előkészítő irata 21-23. pontjaiban és az 5/A/2 szám alatt csatolt mellékletben foglaltakat. Az alperes által megbízható értébecslők listáját a jelzálogszerződés részét képező ÁSZF 10.7.2.2. pontja alapján a biztosított szerződés tartalmazta, amelyet az ellenkérelméhez csatolt. A Kúria a jelenleg leírás alatt lévő Pfv.I.22.137/2016. számú ügyben meghozott ítéletében elvi éllel rögzítette, hogy a szerződés részét képező általános szerződési feltétel csatolása a per másodfokú ügyszakában, illetve az arra történő hivatkozás nem ütközik a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakba.

A vételi jog gyakorlásával összefüggésben a Kúria számos, az alapeljárásban hivatkozott eseti döntésében deklarálta, hogy jogszerű értékmeghatározási mechanizmusnak minősül az, hogy a vételi jog tárgyát a vevő által megbízott szakértő állapítja meg. A jelzálogjog és a vételi jog jogintézményének vizsgálata során nem található olyan rendelkezés és ilyen nem következik az általa hivatkozott bírósági ítéletekből sem, amely alapján a vételi jog esetében alkalmazható és többször jogszerűnek minősített mechanizmus a zálogjog érvényesítése során érvénytelen volna. A vételi jog gyakorlása esetén is a jogviták rendezésére a kötelezettnek az általános peres és nemperes jogorvoslatok állnak a rendelkezésére, amelyhez képest a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli értelmezése esetén még több jogorvoslati lehetősége van a zálogkötelezettnek.

Sem a Hpt.-ből, sem a Ptk.-ból, sem egyéb jogszabályokból nem következik az, hogy az egyes szerződő felek jogcselekményeivel szemben az adott szerződésnek az általános jogorvoslati lehetőségeken túl külön speciális vitarendezési mechanizmust kellene biztosítani, illetve ilyen speciális rendelkezés hiányában a szerződés adott része érvénytelen (tisztességtelen) volna. A magyar bírósági gyakorlat ilyen szigorú követelményrendszert még szerződésszegés, illetve a szerződésszegésen alapuló szankció (felmondás) alkalmazása esetére sem ír elő.

Mindezekre és az elsőfokú eljárásban előadottakra tekintettel álláspontja az, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a jelzálogszerződés 5. pontja az alperest a felperessel szemben nem jogosítja a szerződés bármelyik feltételének értelmezésére.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, ezért kizárólag a felperes másodlagos keresetének a fellebbezéssel érintett részét vizsgálta felül.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban abból részben megalapozatlan jogi következtetésre jutott, amikor a felperes másodlagos keresetét is teljes egészében elutasította.

A felperes a fellebbezésében már maga is elismerte, hogy a jelzálogszerződés 5. pontja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyitától számított határidő, a legalacsonyabb eladási ár és annak számítási módja meghatározásával kapcsolatban megfelel a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak. A felperes a fellebbezésében kizárólag az értékmeghatározási mechanizmus egyoldalúságára, ezért annak tisztességtelenségére hivatkozott, a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén a szakértő kiválasztásával és a szakvélemény elfogadásával összefüggésben. A Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdése ezzel kapcsolatban semmilyen rendelkezést nem tartalmaz, ezért ezzel összefüggésben az alperes a fellebbezési ellenkérelmében megalapozatlanul

hivatkozott a Ptk. 209. § (6) bekezdésében foglaltakra. Az értékbecslő kiválasztását és a vélemény elfogadását biztosító feltétel tisztességtelenségének vizsgálata körében a Ptk. 209. § (6) bekezdése irreleváns, mert a tisztességtelenség vizsgálata csak olyan szerződési feltétel tekintetében kizárt, amely kógens vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, és ez megállapodás nélkül vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik. Ezzel egyezően foglalt állást a Fővárosi Ítéltábla a BDT2014. 3174. számon közzétett eseti döntésében. Az értékbecslő kiválasztásával és a véleménye elfogadásával kapcsolatban nincs olyan kógens vagy diszpozitív szabály, amely egyébként is a szerződés részévé válna, ezért ezen kikötés tisztességtelensége vizsgálható, az nem ütközik a Ptk. 209. § (6) bekezdésébe.

A felperes a keresetében és a fellebbezésében azt kifogásolta, hogy az értékesítés mechanizmusa és a vételár kialakítása az alperes által egyoldalúan kerül meghatározásra úgy, hogy a bankkal szerződéses jogviszonyban álló cégek végzik az ingatlan értékbecslését, az értékbecslést végző cég kiválasztásába azonban a felperesnek nincs beleszólása, ezért az tisztességtelen.

A felperes a másodlagos keresete körében a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjára hivatkozott, amellyel kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy ez nem a szerződés értelmezésével azonos. A bíróság a felperes által megjelölt jogcímhez nincs kötve, ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 209. § (1) és (2) bekezdése alapján is vizsgálta a támadott kikötés tisztességtelenségét. Ezen jogalapon a bíróságoknak azt kell vizsgálnia per tárgyává tett kikötés kapcsán, hogy a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (1) bekezdésében meghatározott tényállási elemek megállapíthatóak-e, azaz a feltétel a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyának a kikötést elfogadó fél terhére egyoldalú, indokolatlan, a jóhiszeműség követelményeibe ütköző megbombolásához vezet-e.

A Ptk. nem tartalmazza a tisztességtelenség pontos meghatározását, a Ptk. 209. §-a azokat az elemeket rögzíti, amelyeket a feleknek és a bíróságnak figyelembe kell venni a szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálatakor. Egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételek körében nem elfogadható, hogy lényegében egyenlő piaci szereplők kötnék szerződést egymással, akik képesek az érdekeiknek megfelelő megállapodást elérni. A tisztességtelenségi szabályok azt biztosítják, hogy a szerződő felek egyensúlyának felbomlása esetén beavatkozzon az állam a gyengébb fél védelmében.

A fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel a Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében akkor tisztességtelen, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a perbeli jelzálogszerződés 5. pontjának azon mondata, amely az értékbecslő kiválasztására és az általa készített vélemény elfogadására vonatkozik, az alperest egyoldalúan jogosítja fel a véleményt készítő értékbecslő kiválasztására, abba a felperesnek nincs beleszólása, az elkészült véleményt sem vitathatja, ami ugyancsak az alperes részére biztosít egyoldalú jogokat. Ez a rendelkezés a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a szerződő felek közötti egyensúlyt az adós, azaz a felperes hátrányára megbontja úgy, hogy a bank a fogyasztó részére semmi olyan többletjogot nem biztosít ahhoz, hogy a szerződő felek egyensúlya fennmaradjon.

Az alperes a 13. sorszámú előkészítő iratában hivatkozott az ÁSZF 10.7.2.2. pontjára azzal kapcsolatban, hogy az értékbecslő személyének kiválasztása a felek megállapodásán nyugszik. Az alperes az ÁSZF 2008. március 21-től hatályos szabályozását a fellebbezéséhez csatolta, ezért nincs akadálya annak, hogy azt a Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárásban vizsgálja. Az ÁSZF 10.7.2.2. pontjában többek között az szerepel, hogy a mellékletben meghatározott értékbecslő cégek közül az értékbecslést elvégző cég kijelölésére a bank jogosult. Ez összhangban van a jelzálogszerződés 5. pontjának az értékbecslő kiválasztására vonatkozó, a bankot egyoldalúan feljogosító kitételrel. Sem a jelzálogszerződés 5. pontja, sem az ÁSZF 10.7.2.2. pontja, de más pontjai sem tartalmaznak olyan rendelkezést, amelyre tekintettel a felperes mint fogyasztó a bank által kiválasztott értékbecslő ellen tiltakozhatna és olyan rendelkezés sincs, hogy kérheti a bankot másik értékbecslő megbízására vagy az értékbecslőt közösen választják ki. Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az ÁSZF 10.7.2.2. pontja az értékbecslő kiválasztásával kapcsolatban semmilyen garanciális szabályt nem tartalmaz, az ugyanúgy az alperes egyoldalú jogosultságaként van feltüntetve, mint a jelzálogszerződés 5. pontjában.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében konkrétan meg nem jelölt, de az elsőfokú eljárásban hivatkozott KGD2004. 114. és BH2012. 200. számú eseti döntések a jelen ügyben nem alkalmazhatóak, mert a vételi jognál az egyéb érvénytelenségi okokat, így a jogszabályba ütközést és a nyilvánvalóan jóerkölesbe ütközést vizsgálták a szakértői eljárással összefüggésben. A perbeli esetben az értékbecslők kiválasztása nem érvénytelenségi okként merült fel, hanem mint tisztességtelen szerződési feltétel. Ezen túlmenően a vételi jognál a vételár kialakításának mechanizmusával kapcsolatban foglaltak állást a bíróságok és mindkettőben a vételár meghatározásának két módja szerepel. Az egyik, amikor összegszerűen, fix összegben határozzák meg a vételárat, amelynek alkalmazása jelen esetben szóba sem jöhet. A másik vételár meghatározási mód a BH2012. 200. számú eseti döntés szerint az, amikor a vételár kialakításánál a vételi jog gyakorlásakor fennálló forgalmi értéket tekintették kiindulópontnak, a KGD2004. 114. számú eseti döntésben a vételár számításánál irányadó tényeket, körülményeket jelölték meg, amelyek alapján a vételár pontosan meghatározható. A perbeli esetben az értékbecslő kiválasztására és a véleményének az elfogadása nem tartalmazza a két eseti döntésben szereplő eljárási mechanizmust, mert nem rögzíti sem a jelzálogszerződés 5. pontja, sem az ÁSZF 10.7.2.2. pontja, hogy az értékbecslőnek a vételár meghatározásakor miből kell kiindulnia, mit kell figyelembe vennie, ezért a szerződésből eredő jogosultságok és kötelezettségek olyan mértékben eltolódnak, hogy az megalapozza a kikötés tisztességtelenségét.

A Korm. rendelet 10. §-a a zálogtárgy értékesítését követően teszi lehetővé a jogosult számára az írásbeli elszámolás vitatását, azaz az adós magát az értékbecslő által meghatározott értéket, a 10. § (1) bekezdésének b) pontja alapján csak mögöttesen, külön bírósági úton, nemperes eljárás keretében vitathatja.

Téves az alperesnek a fellebbezési ellenkérelmében tett azon hivatkozása, hogy a szerződésnek az általános jogorvoslati lehetőségeken túl külön speciális vitarendezési mechanizmust kellene biztosítania, mert nem ennek kell megfelelnie, hanem a jelzálogszerződésben rögzített vételár kialakítása mechanizmusának kell olyannak lennie, amely a vételár számításának a módját - mindkét fél érdekét figyelembe véve - rendezi.

Az alperes ellenkérelmében hivatkozott jogszabályok valóban biztosítanak jogorvoslati lehetőséget a felperes részére, azonban nem az adott szerződéses jogviszonyon belül, hanem külön perben vagy nemperes eljárásban vitathatja egyrészt az alperes által készített elszámolást, másrészt az alperes

által felkért, szakértő által készített szakvélemény alapján megkötött adásvételi szerződést. Ezekben az eljárásokban a felperes azonban csak mögöttesen kifogásolhatja az alperes által egyoldalúan felkért, szakértő által elkészített szakvéleményt. Az alperes sem hivatkozott olyan konkrét jogszabályra, amelyben a felperes kizárólag a szakvéleményt, illetve a bank által megbízott értékbecslő véleményét kifogásolhatná. Az alperes által hivatkozott peres és nemperes eljárás indítása a felperesnek jelentős többletköltséggel járna és időigényes, ezért nem a fogyasztó érdekét szolgálja, nem fogyasztóbarát, ami ugyancsak a szerződő felek közötti egyensúlyt bontja meg.

A Fővárosi Ítélőtábla álláspontja szerint a perbeli jelzálogszerződés 5. pontjának az értékbecslő kiválasztására és az általa készített vélemény elfogadására vonatkozó feltétele nem azért tisztességtelen, mert az alperest a szerződés ezen feltételének egyoldalú értelmezésére jogosítja, hanem azért tisztességtelen, mert a szerződő felek közötti egyensúlyt megbontja. Kizárólag az alperes jogosult az értékbecslő kiválasztására, abba a felperesnek mint fogyasztónak nincs beleszólása, és az értékbecslő által készített, az eladási árra vonatkozó vélemény a felperes mint fogyasztó csak külön eljárásban vitathatja. Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla megállapította, hogy a peres felek által 2008. március 28-án kötött jelzálogszerződés 5. pontjának a rendelkező részben meghatározott mondata tisztességtelen, ezért az semmis. A Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében a sérelmet szenvedett fogyasztó nem a szerződést, hanem a szerződés részévé vált tisztességtelen kikötést támadhatja, amely a fogyasztói szerződés részbeni érvénytelenségéhez vezet.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperes a másodfokú eljárásban pernyertes lett, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kell az alperesnek a felperes részére a másodfokú eljárásban felmerült költségét megfizetnie. A Fővárosi Ítélőtábla az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munkára tekintettel határozta meg.

A felperes illetékfeljegyzési jogára és fellebbezése eredményességére tekintettel kell az alperesnek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra megfizetnie.

Budapest, 2017. március 8.

. Koday Zsuzsanna
a tanács elnöke
. Kurucz Zsuzsánna
előadó bíró

Dr. Pusztai Anita
bíró