

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.260/2017/6. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda ... által képviselt felperes neve ... felperesnek - dr. Bihary Tibor ügyintézője mellett a Bihary, Balassa és Társai Ügyvédi Iroda ... által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű (I.rendű alperes címe.), a személyesen eljáró II.rendű alperes neve II. rendű (címe) és III.rendű alperes neve III. rendű (címe.) alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében az Egri Törvényszék 11.P.20.042/2016/25. sorszámu ítélete ellen az I. rendű alperes 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, mellőzi a jelzálogszerződés IX.9. - helyesen II.9. - pontjába foglalt kikötés érvénytelenségének a megállapítását, a keresetet ebben a keretben is elutasítja; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

A fellebbezési költségeiket a felek maguk viselik

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

2008. szeptember 18-án a felperes, a II. és a III. rendű alperes adósok 22 824 CHF, legfeljebb 2 967 156 forint hitelkiváltási és 23 330 CHF, legfeljebb 3 032 844 forint szabad felhasználású célra kölcsönszerződést kötöttek az I. rendű alperessel. A kölcsönszerződés biztosítására a H. T. szám alatti, 1912 helyrajzi számú ingatlanra a felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezett, a III. rendű alperes mint haszonélvező jelzálogjog alapításáról is szerződést kötött.

A jelzálogszerződés I. (Különös rész) 4. pont szerint a zálogtárgy hitelbiztosítéki értéke 12 000 000 forint, a II.9 pont alapján a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltakor a zálogtárgyat a Ptk. 257. § (2) bekezdése alapján bírósági határozat nélkül, bírósági végrehajtási eljárás mellőzésével maga is értékesítheti.

A jelzálogszerződés releváns rendelkezései:

II. (Általános rész) 6.: ha a zálogtárgy(ak) értékében e szerződés időtartama alatt a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és a zálog-jogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a zálogkötelezett(ek) és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az adós a zálogjogosult felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.

A II.9. pont második bekezdés:

A felek - a 12/2003. (I.30.) Korm. rendeletben foglalt szabályok alapján - rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén az értékesítésre a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított 180 napon belül azon a legalacsonyabb eladási áron kerülhet sor, melyet a zálogjogosulttal szerződéses jogviszonyban álló, a tevékenység végzésére megfelelő jogosítvánnyal rendelkező, ingatlan-értékbecsléssel is foglalkozó cégek vagy egyéni vállalkozók valamelyike a kielégítési jog megnyílását megelőző 90 napnál nem régebbi, vagy a kielégítési jog megnyíltát követő 120 napon belül elkészített, likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékbecslésében - lakóingatlan esetében a lakott, illetve a kiürített állapotra vonatkozóan külön-külön - meghatározott. A likvidációs (menekülési) érték megállapítása a zálogtárgy 60 napon belüli értékesíthetőségét alapul véve történik. A zálogkötelezettek kijelentik, hogy az értékbecslők közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a zálogjogosult jogosult az értékbecslők közül az értékbecslést elvégző személy kiválasztására.

A felperes a módosított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a kölcsönszerződés I.1., a jelzálogszerződés II.4. és 6. pontja, a II.9. pontjának első két bekezdése tisztességtelen. A II.9. pontban az, hogy az adós a szakvéleményt nem vitathatja, a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti. A II.6. pont fedezet kiegészítésével kapcsolatos kikötése nem érthető, nem világos, mert nem lehet tudni mit kell érteni a bank megítélése alatt. Ez a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdés a) pont szerinti kikötés.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az érvei szerint a jelzálogszerződés II.6. és II.9. pontjai tisztességtelensége nem vizsgálható, mert megfelelnek a Ptk. 261. § (2) bekezdésben, illetve a 12/2003. Korm. rendeletben foglaltaknak.

A II.-III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy a jelzálogszerződés II.6. pontja és a IX.9. pontjának azon kikötése, mely szerint „a zálogkötelezett(ek) kijelentik, hogy az értékbecslő(k) közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják” tisztességtelenek, érvénytelenek, ezen feltételek a felekre a szerződés megkötésétől kezdve nem jelentenek kötelezettséget. A II. és III. rendű alperest ennek türéseire kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest 18 000 forint perköltség megfizetésére azzal, hogy ezt meghaladóan a költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolásában a kereset részbeni alaposságát állapította meg, a keresetet a kölcsönszerződés I.1. és a jelzálogszerződés II.4. pontja tekintetében elutasította.

A 2/2012. (XII.10.) PK vélemény 3. pont felhívásával rögzítette azt, hogy ha a felek a diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől eltérnek, az ilyen feltétel tisztességtelensége vizsgálható. A zálogszerződés II.6. pontja kapcsán megállapította, hogy az a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) diszpozitív 261. § (2) bekezdéstől lényegesen eltér, a tisztességtelensége vizsgálható volt. Az eltéréseket a következőkben jelölte meg:

- a Ptk. a zálogtárgy *állagának romlása*, a szerződés a zálogtárgy *értékcsökkenése* esetére teszi lehetővé a zálogjogosult számára azt, hogy további biztosíték nyújtását kérje;
- a jogosult a zálogfedezet kiegészítését abban az esetben kérheti a Ptk. szerint, ha a zálogtárgy állagromlása *a követelés kielégítését veszélyezteti*. A szerződés a *zálogjogosult megítéléséhez* köti;
- a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívására a Ptk. alapján *megfelelő határidőn belül* a biztosíték kiegészítésére köteles, a szerződés szerint *haladéktalanul* újabb biztosítékot köteles nyújtani.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a követelés kielégítését nemcsak a zálogtárgy állagromlása, hanem az értékcsökkenése is jelentősen veszélyezteti. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:109. § (3) bekezdés már értékcsökkenés esetére teszi a zálogkötelezett feladatává a zálogtárgy állapotának helyreállítását vagy kiegészítő biztosíték nyújtását. A támadott kikötést önmagában nem teszi tisztességtelenné az, hogy a zálogfedezet kiegészítését értékcsökkenés esetére írja elő.

A Ptk. szerinti feltétel, a követelés kielégítésének veszélyeztetettsége objektív, mérhető, vizsgálható és a felek által vitássá tehető. A szerződés és az üzletszabályzat nem rendelkezik arról, hogy a zálogjogosult mi alapján ítéli a biztosíték kiegészítésének a szükségességét. A II.6. pont rendelkezése jelentős eltér a Ptk. 261. § (2) bekezdéstől. A Ptk. objektív feltételhez köti a zálogkötelezett kötelezettségét, a szerződés ezt a zálogjogosult személyében rejlő szubjektív feltétel alapján írja elő. A zálogjogosult megítélésétől függ az - függetlenül attól, hogy a zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését veszélyezteti-e vagy sem -, hogy a zálogkötelezett köteles-e a zálogfedezet kiegészítésére. E kikötés megfelel a R. 1. § (1) bekezdés a) pontjának.

A zálogfedezet *kiegészítésére szabott* Ptk. szerinti *megfelelő határidő* azt is jelenti, hogy az adott eset körülményeire tekintettel vizsgálendő, a zálogjogosult rendelkezési joga e körben sem korlátlan. A megfelelő határidő esetén mindkét fél törvényes érdeke figyelembe vehető, a megállapításakor figyelemmel kell lenni egyebek mellett a nyújtandó fedezet jellegére, értékére, ügyintézési időkre, esetleges értébecslésre, de akár a kötelezett személyes körülményeire is, valamint arra is, hogy a határidő - különösen a további állagromlás kockázata esetén - a jogosult érdeket indokolatlanul nem veszélyezteti-e.

A szerződés szerinti haladéktalan újabb biztosítéknyújtás azt jelenti, hogy a kötelezett - a fent felsorolt körülményekre szükséges és indokolt időtartamtól függetlenül - szinte azonnal köteles kiegészíteni a fedezetet, amely gyakorlatilag teljesíthetetlen, így nagy valószínűséggel a kielégítési jog azonnali megnyíltához vezet. A szerződés ezen kikötése egyértelműen súlyosan hátrányos a fogyasztó számára, egyoldalúan és indokolatlanul bontja meg a felek jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt, mivel alig ad esélyt a kötelezett számára a megfelelő biztosíték nyújtására, és a szerződés, illetőleg az azzal biztosított kölcsönszerződés fenntartására.

Az elsőfokú bíróság ezért megállapította, hogy a jelzálogszerződés II.6. pontjának „a zálogjogosult megítélése szerint szükség van”...„haladéktalanul köteles” kikötései tisztességtelenek. Figyelemmel arra, hogy a II.6. pont lényegi elemét alkotják, a szerződésből kiesésük esetén nem értelmezhető, így a II.6. pont tisztességtelenségét állapította meg. Így a felek jogviszonyában a Ptk. 261. § (2) bekezdés alkalmazandó.

Az elsőfokú bíróság a jelzálogszerződés II.9. pontjába foglalt, a rendelkező részben kiemelt feltétel kapcsán rámutatott arra, hogy a 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdésben szabályozott, az érdekeltet illető kifogásolási jog a zálogtárgy értékesítését követően gyakorolható jog, amelynek nem tárgya az értékesítési ár, hanem csupán annak a felosztása. Az I. rendű alperessel szerződő zálogkötelezett felek a II.9. pont azon rendelkezésével, amely szerint „kijelentik, hogy az értébecslők közül bármelyik által végzett értébecslést teljes mértékben elfogadják”, lényegében lemondanak arról a jogukról, hogy az értébecslésben írt eladási árat vitássá tegyék. Mivel ezen eladási ár lesz az értékesítés és a felek közötti elszámolás alapja is, a zálogkötelezetteknek fontos és garanciális érdeke fűződik ahhoz, hogy ez a méltányos érdekeiket nem sértő összegben legyen megállapítva. A jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak, a zálogkötelezettnek nincs beleszólása abba, hogy a végrehajtáson kívüli értékesítés esetén irányadó eladási árként mely összeg kerül elfogadásra, azt nem is vitathatja. Ez a felek szerződésből eredő jogait a zálogjogosult javára a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul tolja el, különös tekintettel arra, hogy a zálogjogosult vonatkozásában

a szerződés ilyen megszorítást nem tartalmaz. Ezen egyenlőtlenség kiküszöbölésére nem elegendő, hogy az értékesítést követően a zálogkötelezett elszámolásra köteles, mely elszámolás bíróság előtt - a fogyasztó által indítandó eljárásban - vitássá tehető.

Ezen szerződési kikötés egyoldalúságát a végrehajtáson kívüli értékesítésre vonatkozó más szerződéses rendelkezések nem kompenzálják, önmagában a rövid határidő sem indokolja azt, hogy a zálogkötelezett, illetőleg az adós minden kontroll nélkül az I. rendű alperesi zálogkötelezett által felkért szakértő véleményében foglaltakat legyen köteles elfogadni.

Az elsőfokú bíróság ezért azt állapította meg, hogy a zálogszerződés II.9. pontjának kizárólag azon rendelkezése, amely szerint „a zálogkötelezettek kijelentik, hogy az értékbecslők közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják” tisztességtelen.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A perköltség, benne a felperes által megfizetett 36 000 forint eljárási illeték viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdés alapján rendelkezett annak figyelembevételével, hogy a felek pervesztességének és pernyertességének aránya közel azonos.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes élt fellebbezéssel, a fellebbezési kérelme a keresetnek helyt adó rendelkezés megváltoztatására, ebben a keretben is a kereset elutasítására irányult. Másodlagosan az elsőfokú ítéletet a Pp. 252. § (3) bekezdés alapján kérte hatályon kívül helyezni. A kereset elutasítását a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek hiányában kérte. A további érvei szerint a jelzálogszerződés II.6. pontjába foglalt rendelkezés tisztességtelensége, figyelemmel a Ptk. 209. § (2) bekezdésére, a szerződés átfogó értékelése nélkül nem volt megállapítható. A kifogásolt feltétel a biztosíték kiegészítését értékcsökkenés esetére írja elő, ez pedig összességében tartalmában megfeleltethető annak a törvényi feltételnek, amely szerint a jogosult a zálogfedezet kiegészítését akkor kérheti, ha az állagromlás/ értékcsökkenés a követelés kielégítését veszélyezteti. A követelés kielégítését veszélyeztető mérték megállapítása is a zálogjogosult érdekkörébe esik, azt ő ítélheti meg. A „megfelelő határidőn belül” és a „haladéktalanul” csak az eset összes körülményét figyelembe vevő mérlegelés alapján meghatározható határidő. Az elsőfokú bíróság által felhívott Ptk. 261. § (2) bekezdésen túl az 525. § (1) bekezdés c) pont is releváns rendelkezés. A felmondás azzal kerülhető el, ha az adós a hitelező felszólítására az értékcsökkenésnek megfelelő biztosítékot nyújt. A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pont alapján is jogosult lenne a II.6. ponttal azonosan eljárni. A megfelelő fedezetről a Hpt. szerint köteles gondoskodni, az nem jelent egyoldalú hatalmasságot számára. A kikötés nem feleltethető meg a R. 1. § (1) bekezdés a) pontban leírt kikötésnek. Összefoglaló érvei szerint a II.6. pont megfelel a Ptk. rendelkezéseinek, a diszpozitivitás adta eltérő megfogalmazás nem alapozza meg a tisztességtelenséget, különösen nem a R. 1. § (1) bekezdés a) pont alapján.

A II.9. pont második bekezdés utolsó mondatába foglaltak sem tisztességtelenek, nem jogosítja a szerződés bármely feltételének értelmezésére egyoldalúan; és nem jogosítja kizárólagosan annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e. A Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdés, illetve a 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés az értékesítést, beleértve az ár meghatározását is, a zálogjogosult feladatkörébe utalja a megkötéssel, hogy az értékesítési árnak az adott piaci körülmények között elérhető méltányos árnak kell lennie. A szakértő igénybevétele az ár meghatározásakor kötelező, a magasabb ár a felek azonos érdeke. A legalacsonyabb eladási árat a licitálók felfelé korrigálhatják. A zálogtárgy értékesítésére a felperes szerződésszegését követően kerül sor, amikor az I. rendű alperes van hátrányos helyzetben, fut a pénze után. A Ptk. jogosítja arra, hogy a fedezetet maga értékesítse. A felperest a 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet 10. § alapján kifogás joga illeti. A fellebbezés indokait kiegészítette a Fővárosi Törvényszék hasonló szerződéses kikötést támadó keresetet elutasító ítéletére hivatkozással.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet támadott rendelkezéseinek a helybenhagyását indítványozta.

Az I. rendű alperes fellebbezése részben - eltérő okból - alapos.

Az ítélet tábla az I. rendű alperes fellebbezési kérelme folytán az elsőfokú bíróság ítéletének nem támadott, a keresetet részben elutasító rendelkezését nem érintette. A másodlagos, az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizáró fellebbezési kérelmét a Pp. 252. (3) bekezdésében meghatározott törvényi feltétel hiányában nem találta alaposnak. Az érdemi döntéshez a releváns tények megállapíthatók voltak, a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlésére, illetőleg kiegészítésére nem volt szükség. Az ítélet tábla ezért a Pp. 253. § (1) bekezdése alapján az ügy érdemében döntött. Az elsőfokú bíróság érdemi döntését és annak a helyesen felhívott, alkalmazott és értelmezett törvényi rendelkezéseken alapuló jogi indokolását csak a jelzálogszerződés II.6. pontja kapcsán osztotta. Ebben a keretben a helytálló indokainak a szükségtelen megismétlését mellőzte, a jogi indokolását a fellebbezési érvek szükségszerű értékelésével összefüggésben egészítette ki a következőkkel:

A felperes a Ptk. 239/A. § (1) bekezdés alapján a jelzálogszerződés érvénytelenségének vagy az egyes rendelkezései (részbeni) érvénytelenségének a megállapítását az érvénytelenség következményeinek alkalmazása nélkül is kérhette, ezért a Pp. 123. §-ban foglalt feltételeket az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia. A támadott szerződéses feltétel kapcsán a jogalakítási és felek közötti elszámolásra is kiterjedő marasztalási kereseti kérelem nem is volt előterjeszthető, mert azok alapján a felek között vagyonmozgás nem történt. A Ptk. 209. § (1) bekezdés alapján a tisztességtelenség vizsgálata, a Ptk. 209/A. § (2) bekezdés alapján a tisztességtelenség megállapítása a szerződés többi részétől jól elkülöníthető szerződési feltételre, joghatásában pedig - fő szabályként - a szerződés részleges semmiségére korlátozott. Ha a fogyasztói szerződés az érvénytelen rész nélkül is teljesíthető, a Ptk. 239. § (2) bekezdés alapján a szerződés további, érvényes része megőrzi a kötő erejét. A részleges érvénytelenség lényegi jellemzője az, hogy a szerződésből a tisztességtelen szerződési feltétel „kihullik”, mintha a szerződést e feltétel nélkül kötötték volna.

Valamely szerződéses kikötés tisztességtelenségét, azaz a Ptk. 209. § (1) bekezdés alapján azt megítélni, hogy 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 (2) bekezdés alapján a szerződéskötéskor fennálló és a szerződés megkötésére vezetett minden körülmény, a kikötött szolgáltatás természete, a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolata vizsgálatával kellett.

Mindezt azonban csak abban az esetben kell vizsgálni, ha a szerződési feltételt nem jogszabály állapította meg, vagy nem jogszabály előírásának megfelelően határozták meg. Ellenkező esetben ugyanis a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján a feltétel nem minősülhet tisztességtelennek.

Annak az értelmezésére, hogy a nemzeti bíróság milyen szempontokat alkalmazhat vagy köteles alkalmazni valamely szerződési feltételnek az irányelv rendelkezéseire tekintettel történő vizsgálatakor, az Európai Unió Bíróságának (továbbiakban: EuB) a kompetenciájába tartozik (C-537/12. és C-116/13. egyesített ügyek 63., C-226/12. 20., C-415/11. 66.). Az EuB joggyakorlatában pedig a fogyasztóval kötött szerződésben szereplő valamely szerződési feltétel kizárólag akkor nem tartozik az irányelv hatálya alá, ha egyrészt a szerződési feltétel törvényi vagy rendeleti rendelkezést tükröz, másrészt a jogszabályi rendelkezés kötelező érvényű, a szerződő felek között azok választásától függetlenül alkalmazandó, vagy amely automatikusan, vagyis a felek között létrejött ilyen irányú eltérő megállapodás hiányában alkalmazandó (EuB C-34/13. 78-80.).

A zálogjog a jogosult számára jogot a biztosított követelésének fedezeteként szolgáló zálogtárgyból való kielégítésére biztosít. A kielégítés a zálogtárgy által megtestesített érték realizálása útján történik. Ezért a zálogjogviszony lényegi tartalma, hogy a zálogtárgy a szerződés megkötésekor fennálló ún. fedezeti értékének, azaz a zálogtárgyból realizálható értéknek a megőrzése, amely a zálogkötelezett oldalán törvényi kötelezettség, a zálogjogosult által érvényesíthető jogosultság <<http://uj.jogtar.hu/>>. A Ptk. rendelkezései azt a cél szolgálják, hogy a hosszú távú szerződés ideje alatt a szolgáltatás és annak ellenértéke között a fedezetre is figyelemmel a szerződés megkötésekor kialakult értékegyensúly fennmaradjon, csökkenjen a tartós kölcsönjogviszonyban a hitelező oldalán fennálló szükségszerű kockázat.

A jelzálogjog esetén a jogosult a követelés kielégítését veszélyeztető állagromlás esetén a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását kérheti. A kielégítési jogát csak abban az esetben gyakorolhatja, ha a kötelezett e felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget [Ptk. 261. § (2) bekezdés].

A fellebbezésben hivatkozott Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pont is erre az esetre rendelkezik, a Ptk. 261. § (2) bekezdés szerinti törvényi tényállás, jelentős érték-csökkenés esetén jogosult szerződéses kikötés nélkül is a hitelező a kölcsön jogszabályon alapuló, azonnalra szóló, ún. rendkívüli felmondásának a jogát gyakorolni.

A Ptk. 261. § (2) bekezdés alapján a jogosult a kielégítési jog megnyíltát megelőzően, azt eredményezően csak akkor léphet fel, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, és csak a veszélyeztetés mértékének megfelelő új biztosítékot kérhet. A II.6. pontba foglalt szerződési feltétel tehát nem a Ptk. rendelkezésével megállapított tartalmú, és nem annak megfelelően meghatározott, ezért a Ptk. 209. § (6) bekezdés alapján minősülhet tisztességtelennek.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság jogi indokolását kizárólag abban a kérdésben nem osztotta, hogy a feltétel a Ptk. 209. § (3) bekezdésben hivatkozott külön jogszabály, a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről hozott 93/13/EGK tanácsi irányelv mellékletét átültető, a R. 1. § (1) bekezdés a) pont alapján ab ovo tisztességtelen, ún. fekete listába tartozó kikötés. Az nem a R. 1. § (1) bekezdés a) pontjában írtak szerinti kikötés, ugyanis nem szerződés értelmezési szabály, hanem az I. rendű alperes jelzálogszerződésből fakadó jogaira vonatkozik.

Így a feltétel tisztességtelensége bírói mérlegeléssel, a Ptk. 209. § (2) bekezdésben felsorolt egyéb körülmények vizsgálatával volt megállapítható. Az EuB joggyakorlata szerint a fogyasztó kárára előidézett „jelentős egyenlőtlenséget” a felek megállapodása hiányában irányadó nemzeti szabályok elemzése útján kell értékelni annak megítélése érdekében, hogy a szerződés a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza-e a fogyasztót, és ha igen, akkor mennyiben. A „jelentős egyenlőtlenség” eredhet önmagában abból, hogy kellően súlyos mértékben sérül a fogyasztónak mint szerződéses félnek az alkalmazandó nemzeti rendelkezések szerinti jogi helyzete (C-415/11., C-226/12.).

Helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a jogkövetkeztetésre, hogy a jelzálogszerződés részleges érvénytelenségét eredményező II.6. pont tisztességtelen jellege éppen a Ptk. norma szövegétől eltérő két tartalmi elemből ered.

Nem vitathatóan csak az állapítható meg, hogy a zálogtárgy hitelbiztosítéki értékének a csökkenése veszélyeztetheti a követelés kielégítését, ez azonban nem szükségszerű következmény. Az a fellebbezési érv, miszerint az értékcsökkenés veszélyezteti a követelés kielégítését, csak abban az

esetben igaz, ha az adósnak a kölcsönszerződésből eredő összes fizetési kötelezettséghez igazodó fedezeti hitelbiztosítéki érték csökkenése a perbeli esetben már a 240 hónap, azaz 20 év futamidő elején bekövetkezik. A zálogtárgy későbbi értékcsökkenése a szerződéses kötelezettségek teljesítése folytán csökkenő tartozásra tekintettel már nem jelenti a zálogjogosult hitelező kielégítési jogának a veszélyeztetését is. Ezért a Ptk. 209. § (1) bekezdés alapján tisztességtelen kikötés az, amely a fogyasztó adós szerződésszerű teljesítése esetén a kielégítési jog veszélyeztetése hiányában is feljogosítja a zálogjogosultat az értékcsökkent biztosíték kiegészítésének a követelésére olyan súlyos szankciós jogkövetkezmény terhe mellett, mint a kielégítési joga megnyílta, a kölcsönszerződésből eredő teljes követelésének a lejárttá tétele.

A kikötés az adós-zálogkötelezett fogyasztó felperesre a jelzálogszerződésből eredő kötelezettségeit tekintve kifejezetten hátrányos, őt a Ptk.-ban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza, kellően súlyos mértékben sérti a törvényi rendelkezések szerinti jogi helyzetét. A kikötés az a része pedig, hogy a felperes az I. rendű alperes felhívására haladéktalanul köteles újabb biztosítékok nyújtani, a kikötés hátrányos voltát még inkább kifejezetté, egyértelműbbé teszi. Összességében a II.6. pontba foglalt, az I. rendű alperes által támasztott szerződéses feltétel a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a felperes számára a törvényi kötelezettségeihez képest súlyosabb hátrányt eredményez, a Ptk. 209. § (1) bekezdés alapján tisztességtelen.

A jelzálogszerződés IX.9. - helyesen II.9. - pont második bekezdés utolsó mondata tisztességtelenségi szempontú vizsgálata során az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a jogkövetkeztetésre is, hogy a felperest a 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet 10. § alapján megillető kifogás joga nem vonatkozik a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetére megállapított legalacsonyabb eladási árra. E jog a Ptk. 258. § (3) bekezdéséhez kapcsolódik, miszerint a zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni, és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni.

Azonban a „feltétel” érvénytelenségére levont jogkövetkeztetésével az ítéletábra nem értett egyet a következők miatt:

A Ptk. 209. § <<https://uj.jogtar.hu/>> (1) bekezdés alapján tisztességtelen a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit megállapító szerződési feltétel lehet. Az érvénytelennek nyilvánított tartalom a zálogkötelezettek, köztük a felperes kijelentése, a szerződésbe foglalt egyoldalú nyilatkozata az értékbecslés elfogadásáról. Így a Ptk. 209. § (1) bekezdés alapján tisztességtelenség címen nem minősíthető érvénytelennek.

A felperes nem támadta fellebbezéssel az elsőfokú ítéletnek a keresetét elutasító rendelkezéseit, így azt sem, hogy a jelzálogszerződésben a legalacsonyabb vételár meghatározásának a módja nem tisztességtelen. A felperes kijelentése tartalmában nem jelent sem mást, sem többet, mint a tisztességes értékbecslés eredményének az elfogadását. A nyilatkozat számára szerződésből eredő kötelezettséget vagy az I. rendű alperes javára jogot szerződésből eredő jogot nem állapít meg.

Az elsőfokú bíróság érvei ellenében az ítéletábra szükségesnek ítélte azt is hangsúlyozni, hogy az értékbecslés a legalacsonyabb eladási árat és nem az eladási árat állapítja meg. A tényleges eladási árat a piac értékítélete alakítja ki, az lesz az értékesítés és a felek közötti elszámolás alapja.

Az ítéletábra szükségesnek tartotta kitérni arra is, hogy a jogi szabályozás 2010. április 14-től a zálogkötelezettek javára változott. A zálogjogosult vagy az általa megbízott személy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén a 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet - a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó - 8/A. § <<https://uj.jogtar.hu/>> (1) bekezdés alapján a

lakóingatlant az ingatlan fekvése szerint illetékes állami adóhatóság útján, az állami adóhatóság által üzemeltetett Elektronikus Árverési Felületen kell értékesíteni. A 8/B. § (1) bekezdés b) pont alapján az árverés kiírásának előfeltétele, hogy a jogosult csatolja a hat hónapon belül készült szakértői értékbecslést; a (2) bekezdés alapján az adóhatóság a szakértői értékbecslésben szereplő becserőket összeveti az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott, összehasonlító értékadatokat tartalmazó nyilvántartásával. Ha a becserő 30 százalékot meghaladó eltérését észleli, az árverés kitűzését mellőzi és erről értesíti a jogosultat, aki az árverés kiírását kizárólag az állami adóhatóság által felkért szakértő által megjelölt becserőken kezdeményezheti.

A fent kifejtettek alapján az ítéltőábla a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül hozott határozatával az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett rendelkezését a 253. § (2) bekezdés alapján részben megváltoztatta: a keresetet a jelzálogszerződés IX.9. - helyesen II.9. - pontjába foglalt kikötés tekintetében is elutasította. A perköltség viselésére vonatkozó, a Pp. 81. § (1) bekezdésén alapuló ítéleti rendelkezés megváltoztatását nem találta indokoltnak.

Az ítéltőábla a másodfokú perköltség felől a Pp. 81. § (1) bekezdés alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a saját költségét. Figyelemmel volt arra is, hogy az I. rendű alperes részbeni pernyertességhez nem a fellebbezési érveinek az alapossága vezetett.

Debrecen, 2017. június 20.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bírő, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bírő

A kiadmány hitelöl:

- kiadó -