

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.440/2017/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd ügyintézésével a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - a Dr. Burai-Kovács János ügyvéd ügyintézésével a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt I.rendű alperes neve (cím) I. rendű, és **II.rendű alperes neve** (cím) II. rendű alperesek ellen zálogszerződések részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 1.P.21.668/2016/9. sorszámu ítélete ellen a felperes által 10. sorszámu alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 5 400 (ötezer-négyszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 25 400 (huszonötezer-négyszáz) forint fellebbezési költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A kölcsönfelvevő felperes és II. rendű alperes, mint egyetemleges adóstársak és zálogkötelezettek, valamint az **I. rendű alperes** 2006. augusztus 16-án négy szerződést kötöttek.

JD1-**40000007** szerződésszámon - külön okiratba foglalva - kölcsönszerződést és jelzálogszerződést. A kölcsön célja a **Z.** 739 helyrajzi szám alatti **Z., A.** u. 20. számú ingatlanon található lakóház felújítása, az összege 15 271 CHF azzal, hogy a kölcsön összege nem lehet több, mint 2 700 000 forintnak a folyósítás napjára érvényes pénztári deviza vételi árfolyamon számított svájci frank értéke.

JD3-**40000006** szerződésszámon - külön okiratba foglalva - kölcsönszerződést és jelzálogszerződést kötöttek. A kölcsön célja az **Bank1**-nél fennálló 3 064 103 forint lakásvásárlási célú kölcsön kiváltása volt, amelyet ugyanarra az ingatlanra vettek fel. A kölcsön összege 19 061 CHF azzal, hogy az nem lehet több mint 3 064 103 forintnak a folyósítás napjára érvényes pénztári devizavételi árfolyamon számított svájci frank értéke.

A kölcsönszerződések 8. pontjában a **Z.** 739 helyrajzi szám alatti ingatlanon a szerződésekben meghatározott CHF összeg és járulékaik erejéig jelzálogjogot alapítottak.

A kölcsönszerződések II. általános része azonos rendelkezéseket tartalmaz.

A II.6. pontja szerint a bank jogosult a kölcsönszerződés azonnali hatállyal felmondani, és az adóstársak bankkal szemben fennálló tartozását azonnal lejárttá tenni, ha a kölcsönre nyújtott

biztosítékok értéke jelentősen csökken; ingatlan jelzálogszerződés esetén a zálogkötelezettek a jelzálogszerződésben foglalt bármely kötelezettségüket megszegik.

A zálogszerződések 10. pont második bekezdése szerint „A felek - a 12/2003. (I.30.) Kormányrendeletben foglalt szabályok alapján - rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén az értékesítésre a Bank kielégítési jogának megnyíltától számított 270 (kettőszázhetven) napon belül azon a legalacsonyabb eladási áron kerülhet sor, amelyet a Bankkal szerződéses jogviszonyban álló, a tevékenység végzésére megfelelő jogosítvánnyal rendelkező, ingatlan-értékbecsléssel is foglalkozó cégek/egyéni vállalkozók (a továbbiakban: Értékbecslő(k)) valamelyike, a kielégítési jog megnyílását megelőző 90 (kilencven) napnál nem régebbi, vagy a kielégítési jog megnyíltát követő 120 (százhusz) napon belül elkészített, likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékbecslésben - lakóingatlan esetében a lakott, illetve a kiürített állapotra vonatkozóan külön-külön - meghatározott. A likvidációs (menekülési) érték megállapítása a zálogtárgy 30 (harminc) napon belüli értékesíthetőségét alapul véve történik. A Zálogkötelezett(ek) kijelentik, hogy az Értékbecslő(k) közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a bank jogosult az Értékbecslők közül az értékbecslést elvégző személy kiválasztására.” Utal a régi Ptk. (a továbbiakban: Ptk) 257. § (2) és (3) bekezdésére a bank kielégítési jogának gyakorlásával kapcsolatban.

A 17. pontban arról állapodtak meg a felek, hogy a jelen zálogszerződés általános és különös része közötti eltérés esetén a különös részben foglaltak irányadók. A zálogszerződésben nem szabályozott kérdésben a bank mindenkor hatályos lakossági üzletág Általános Szerződési Feltételekre vonatkozó rendelkezései irányadók. A zálogkötelezettek kijelentették, hogy azokat ismerik, és annak alkalmazását elfogadják. Nyilatkoztak a felek, hogy a zálogszerződés egyedi és általános részét, annak elolvasása, értelmezése és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyóan írták alá, és a zálogszerződés minden oldalát kézjegyükkel látták el.

A felperes a keresetében kérte a felperes a zálogszerződések részleges érvénytelenségének, nevezetesen a 10. pont második bekezdése tisztességtelenségét, ezért semmisségének megállapítását a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére, a 209. § (1) bekezdésére, a 18/1999. Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira, a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdéseire, valamint a 93/13. EKG 6. cikk (1) bekezdésére hivatkozással. A kikötés a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, mert az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértő kiválasztásába, és a szakvéleményben foglaltakat, ellentétben a Bankkal, gyakorlatilag nem vitathatja, azt el kell fogadnia. A II. rendű alperest az I. rendű alperessel szembeni kereset tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében kérte a felperes keresetét elutasítani.

A jelzálogszerződések 10. pontja a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseiben előírt feltételeket maradéktalanul és egyértelműen rögzítette. A jelzálogszerződésben a legalacsonyabb eladási ár meghatározás nem jogszabálysértő, a zálogtárgy értékesítési mechanizmusát a jogszabályokban és az uralkodó bírói gyakorlatnak megfelelően jogszerűen és egyértelműen meghatározták. Az értékbecslés menetét, a fogyasztó számára rendelkezésre álló jogorvoslat lehetőségét a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéséhez kapcsolódóan a Ptk. 201. § (2) bekezdése szabályozza, mely szerint a zálogkötelezett a feltűnően értékaránytalan adásvételi szerződést megtámadhatja.

Kiemelte, hogy az ingatlanban megtestesülő zálogtárgy értékében a kölcsönszerződések aláírását követően bekövetkezett változásra és az árfolyamváltozásra az alperesnek semmilyen ráhatása nincs.

Hivatkozott a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 5. § (4) bekezdésére az értékmegállapítási szabályzat készítése kötelezettségével kapcsolatban, melyet a Magyar Nemzeti Bank hagy jóvá, és a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályait pedig a szerződés létrejöttkor a 12/2003. (I. 30.) Kormányrendelet rögzítette, amely az értékesítéssel kapcsolatban részletes szabályokat tartalmaz, egyebek mellett jogorvoslati lehetőséget biztosít az adós számára. Az értékbecslés módszertanát pedig szintén jogszabály, a 25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet határozza meg.

Az értékbecslők személyének kiválasztását illetően pedig előadta, hogy az a felek megállapodásán nyugszik, a zálogszerződés 17. és a szerződés részét képező lakossági üzletág Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: LÜÁSZ) 13.7.2. 2. pontjában foglaltakon. Az értékbecslőket megismerhette a felperes az I. rendű alperes honlapján, és a szerződés aláírásával a személyüket elfogadta. Ha a felperesnek mégis aggálya van, az értékbecslő személye ellen tiltakozhat, kérheti, hogy másik értékbecslőt jelöljenek ki.

A felperes által támadott kikötés a R. 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiba nem ütközik, mert a támadott rendelkezés tartalmilag nem biztosít egyoldalú értelmezési lehetőséget, valamint a kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítésének értelmezését sem érinti.

A II. rendű alperes a perben joghatályos nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 30 000 forint perköltséget. Indokolása szerint önálló felperesi érvelés hiányában azt vizsgálta, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti-e az értékbecslő kiválasztásának módszere.

A jelzálogszerződések 10. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a 12/2003. (I.30.) Kormányrendeletben foglalt szabályokat veszik figyelembe, melynek az 1. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy a zálogtárgyat a Ptk. 257. §-ának (2)-(3) bekezdése szerinti megállapodás alapján a zálogjogosult vagy az általa megbízott személy (továbbiakban: jogosult) bírósági végrehajtás mellőzésével értékesítheti. A Ptk. 257. § (1) bekezdése szerinti közös értékesítésben való megállapodás esetén a rendeletet az abban foglalt eltéréssel kell alkalmazni. A Kormányrendelet rendelkezéseitől csak jogszabály által meghatározott körben térhetnek el a felek [1. § (3) bekezdés], és e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a felek megállapodása csak akkor irányadó, ha az nem sérti a zálogkötelezett e rendeletben biztosított jogait, és nem teszi terheesebbé az e rendeletben előírt kötelezettségeit. A Ptk. 209. § (5) bekezdésének tételes jogi rendelkezése, hogy nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A vitatott rendelkezés összhangban van a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésének, az 1997. évi XXX. törvény 50. § (4) bekezdésének, a 12/2003. (I.30.) Kormányrendeletnek és a 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletnek a szabályaival. A szerződés és annak részét képező LÜÁSZ nem tartalmaznak olyan kikötést, amely a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára állapítaná meg.

A R. 1. § a) és b) pontjában írt semmisségi okok sem állnak fenn, mert a kifogásolt szerződéses feltétel nem jogosítja fel a bankot szerződési feltétel egyoldalú értelmezésére, vagy annak megállapítására, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsősorban az elsőfokú ítélet megváltoztatását, kereseti kérelmének helyt adó határozat meghozatalát kérte, másodlagosan pedig

az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítani. Fellebbezését azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Pp. 221. § (3) bekezdésében és a R. 1. § (1) bekezdés b) és j) pontjában írtakat. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását formálisnak tartotta, az érvénytelenséget illetően egy mondatos indokolást tartalmazott. A felek szerződése ugyan tartalmazza a legalacsonyabb eladási ár kiszámításának módját, ez azonban a Ptk. 4. § (1) bekezdésébe ütközik, valamint nem felel meg a 2/2011. PK véleményben rögzítetteknek. Az I. rendű alperes állítja össze az értékebecslők listáját, akik szakvéleményét elfogadta, erről a listáról ugyancsak az I. rendű alperes választja ki a szakértőt. Nem biztosít jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt vitassa, vagy saját költségén más szakértőt kérjen fel. Az sem tilos, hogy az I. rendű alperes - amennyiben nem felel meg számára a szakértő által meghatározott likvidációs érték - más szakértőt kérjen fel újabb szakértői vélemény elkészítésére, amelyek közül maga választja ki a számára kedvezőbb eladási árat.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, mert mindenben osztotta az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtetteket.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú ítélet nem megalapozatlan, az elsőfokú bíróság eljárási hibát nem vétett, ezért az ítélet hatályon kívül helyezése nem indokolt, amint a felperes sem jelölt meg ilyen okot.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és indokolásával is egyetért az ítéletben. A felperes keresetének megfelelően a R. 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja által szabályozott abszolút érvénytelenségi okok fennálltát vizsgálta. A felperes nem hivatkozott az idézett jogszabályhely j) pontjára, így a fellebbezésében a Pp. 247. § (1) bekezdése alapján keresetét már nem változtathatta meg. A fellebbezés a b) pontban szabályozott érvénytelenségi ok fennálltára is hivatkozott, amint azonban azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította, a sérelmezett szerződési feltétel nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a felperes teljesítésének szerződésszerűségére vonatkozna. E tény megállapítása mellett egyéb indoklás nem volt szükséges, az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 221. § (1) bekezdésében írtakat.

A vitatott kikötés tisztességtelenségét a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján sem lehet megállapítani. A felperes által sem vitatottan az I. rendű alperessel megállapodtak a Ptk. 257. § (3) bekezdésében szabályozott, a nem tulajdonos zálogjogosult bank vagy megbízottja által történő értékesítésben. A jelzálogszerződések 10. pontjaiban azonban nem csupán a legalacsonyabb vételár meghatározásának módjában, hanem a legalacsonyabb vételárban is megállapodtak [Ptk. 257. § (1) bekezdés]: a legalacsonyabb vételár az ingatlan likvidációs értéke, amely az ingatlan hitelfedezeti értékével azonos. Annak fogalmára, megállapítására jogszabályi rendelkezés vonatkozik, az elsőfokú bíróság által is helyesen felhívott 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, amely lehetővé teszi a bank által elfogadott értékebecslő szakértő közreműködését, a belső szabályozásban meghatározott ingatlanvagyon-értékelői lista összeállítását. A felek az értékesítés lebonyolításának a rendjében is megállapodtak a 12/2003. (I.30.) Kormányrendelet szerint, amelynek alkalmazása az 1. § (1) bekezdés alapján az adott esetben kötelező. Ez irányadó a felek szerződéses jogviszonyában az időközben megváltozott jogszabályi környezetben is [66/2014. (III.13.) Kormányrendelet 17. §, 18. §]. A szakértők jegyzéke a felperes számára megismerhető volt, így nincs arról szó, hogy az I. rendű alperes önkényesen, tetszőlegesen kérjen fel szakértőt, minthogy ezt csak a saját maga által összetett listából teheti meg. Olyan kikötést pedig nem tartalmaz a szerződés, hogy ha az I. rendű alperes elégedetlen az általa megbízott szakértő tevékenységével, helyette másik szakértőt kérjen fel, és a különböző szakvélemények közül a számára legkedvezőbbet fogadja el. Nem lehet tehát azt

megállapítani, hogy az I. rendű alperes megsértette volna a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, ezért a sérelmezett szerződési kikötés ez okból nem semmis.

A kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül eljárva - tulajdonképpen helyes indokai alapján a Pp. 253. § (2) és 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest perköltség megfizetésére kötelezte az I. rendű alperes javára, mely mértékénél figyelembe vette a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (6) bekezdésében írtakat.

Debrecen, 2017. szeptember 22.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró, Dr. Gárdosi Judit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -