

A Pécsi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt a ... Törvényszék előtt indított perében a 2017. január 30-án meghozott .../14. számú ítélete ellen a felperes által 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 12.700,- (tizenkettőezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 48.000,- (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes jogelődje, néhai ... mint adós 2008. április 23-án jelzálogkölcsön szerződést kötött az I. rendű alperessel, mint hitelezővel, aki a ... helyrajzi szám alatti ingatlan megvásárlásához 52.205,69 svájci frank kölcsönt nyújtott, amelyet forintban, 8.000.000 forint összegben folyósított. A kölcsön futamideje 240 hónap volt, lejáratára pedig 2028. április 23-a. Rögzítették, hogy a kölcsön kamatlába évi 4,99%, a kezelési költség évi 0.050%, a törlesztési konverziós díj mértéke 1%. Erre figyelemmel a teljes hiteldíjmutatót 8,84%-ban határozták meg. Mindezek alapján kikötötték, hogy a havi törlesztőrészlet 344,24 CHF, a havi kezelési költség 26,10 CHF, erre figyelemmel a havonta fizetendő összeg 370.34 CHF, amit az adós 59.001 forint fizetésével teljesít. A kölcsönszerződés VIII.9. pontjában a vegyes rendelkezések között megállapodtak abban, hogy a bank által nyújtott kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei az irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek.

A felperes és jogelődje, továbbá a II. rendű alperes és jogelődje zálogkötelezettként az alperessel mint zálogjogosulttal ugyanezen a napon önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra megnevezésű szerződést kötöttek, amellyel a kölcsönügylet biztosítékaul önálló zálogjogot alapítottak a felperes és jogelődje tulajdonában álló ... helyrajzi számú, valamint a II. rendű alperes és jogelődje tulajdonában álló ... helyrajzi számú ingatlanokra.

A zálogszerződés 13. pontja szerint megállapodtak abban a szerződő felek, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílik, amennyiben a zálogjogosult vagy zálogkötelezettek a jelen szerződést felmondják. A felmondás azonnali hatályú, amelynek következtében a zálogjogosult kielégítési joga a felmondás közlését követő első napon megnyílik. A zálogjogosult, illetőleg a zálogkötelezettek felmondással akkor élhetnek, ha a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje (adós) az esedékességkor szerződésszerűen nem teljesíti a zálogjoggal biztosított tartozásait, vagy ha az zálogjogosult a kölcsönszerződést az abban megjelölt bármely ok miatt felmondja, továbbá ha a zálogtárgyak romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt az eredeti érték zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezettek a zálogjogosult felhívása ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészítik ki.

A zálogszerződés 14. pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 183 napon belül, bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyakat maga értékesíti vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A zálogtárgyak ilyen módon történő értékesítése esetére a felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az ingatlanokról - a bank birtokában lévő ingatlanokra vonatkozó értékbecslés felülvéleményezésére - értékbecslést készíttetnek a bank által elfogadott két értékbecslőcéggel, amelyből az egyiket a bank, a másikat a zálogkötelezett jelöli ki. A bank az általa elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi a zálogkötelezettek részére. Amennyiben a zálogkötelezettek a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított három munkanapon belül nem jelölnek ki értékbecslőt, akkor a bank él a kijelölés jogával, minkét értékbecslőcég tekintetében. Az ingatlanok eladási ára a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értékbecslőcég értékbecslésében meghatározott likvidációs értéket, azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb. Az értékbecslések elkészítésének költsége adóst terheli. A zálogjogosult a jelen pont szerinti értékesítés esetén - a zálogtárgyak tulajdonosai helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgyak tulajdonjogának átruházására, az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére és a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bejegyzési engedély kiadására. Zálogjogosult vagy a zálogjogosult által az értékesítéssel megbízott köteles a zálogkötelezetteket az értékesítés előtt az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről értesíteni. A zálogtárgy értékesítésének bevétele a zálogjogosultat illeti meg, de köteles a zálogkötelezettekkel elszámolni, és a zálogtárgyak értékesítéséből befolyt bevételnek a követelést, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos egyéb költségeket meghaladó részét a zálogkötelezetteknek megfizetni. Amennyiben az értékesítést előírt határidő alatt és feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerül értékesíteni, a felek e pontban foglalt megállapodása a határidő lejártával hatályát veszíti.

A zálogszerződés 19. pontja szerint a felek megállapodtak abban, hogy amennyiben közöttük jogvita merül fel a jelen szerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére - a jelen pont következő bekezdésében meghatározott kivételekkel - a pénz és tőkepiaci állandó Választott Bíróság három választott bíróból álló tanácsának kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés a választott bíraskodásról szóló 1994. LXXIV. törvény szempontjából egyben választott bírósági szerződésnek is minősül. Bank előzetesen tájékoztatást nyújtott a választott bíróság és rendes bíróság eljárási szabályainak lényeges különbségeiről. Banki előszerződés aláírásában külön is felhívja a figyelmet arra, hogy a választott bírósági eljárás egyfokú eljárás, tehát a fellebbezés lehetősége nem biztosított a felek számára, a választott bírósági eljárás megindítását, illetve

lefolytatása során felmerülő költségek várhatóan meghaladják a rendes bírósági eljárás megindítása, illetőleg folytatása során felmerülő költségeket.

A felperes módosított keresetében a kölcsönszerződés VIII.9. pontjának, továbbá a zálogszerződés 13., 14. és 19. pontjainak érvénytelenségét kérte megállapítani. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 209/A.§ (2) bekezdésére, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999.(II.5.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1.§ a), b) és j) pontjaira alapította. Álláspontja szerint a kölcsönszerződés VIII.9. pontja azért tisztességtelen, mert kizárólag alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e, továbbá a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg. A zálogszerződés 13. pontja kapcsán azt kifogásolta, hogy nem határozza meg egyértelműen, milyen mértékű állagromlás esetén, milyen feltételekkel kell a kikötött további biztosítékadási kötelezettséget teljesíteni, ezért az alperest jogosítja fel a szerződés feltételeinek egyoldalú értelmezésére, illetve a fogyasztó teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos megállapítására. A zálogszerződés 14. pontja kapcsán arra hivatkozott, a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árának meghatározásához igénybe vett szakértő kiválasztására kizárólag az I. rendű alperest jogosította fel, hiszen ő az, aki összeállítja azoknak az értébecslőknek a listáját, akiknek a szakvéleményét előre a szerződésben elfogadják a felek, abba az adósoknak nincsen beleszólása. A választottbírósági kikötés kapcsán kifogásolta, hogy az a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával a szerződést kötő fél hátrányára állapította meg.

Az alperes ellenkérelmében a választottbírósági kikötés érvénytelenségének megállapítását nem ellenezte, a keresetet az azon felüli részében elutasítani kérte. A kölcsönszerződés VIII.9. pontja vonatkozásában arra hivatkozott, a felperesre nem jelent hátrányt az, ha az alperes nyilvántartása az irányadó, mivel a felperesi befizetések nyilvántartása ebben a formában történhet. A kikötés nem jogosítja az alperest arra, hogy egyoldalúan határozza meg az adós teljesítésének szerződésszerűségét és nem fordítja meg a bizonyítási terhet sem. A jelzálogszerződés 13. pontjának a zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó rendelkezése kapcsán azt emelte ki, hogy az jogszabály rendelkezésének felel meg, ami miatt tisztességtelennek nem minősülhet. A zálogszerződés 14. pontja kapcsán arra hivatkozott, hogy a kifogásolt szerződési feltétel az irányadó jogszabályok alapján világosan és érthetően határozta meg a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének feltételeit, e körben a legalacsonyabb eladási ár számításának módját is, ezért a kikötés tisztességtelennek nem minősülhet. Hivatkozott arra is, a szakértői listában a jogszabályi előírásokra is figyelemmel független szakértők szerepelnek.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a 2008. április 23-án megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés 19. pontjának választott bírósági kikötéssel kapcsolatos rendelkezése semmis, a keresetet ezt meghaladóan elutasította. Úgy rendelkezett, hogy a felek viselik a saját költségeiket, míg a le nem rótt illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy mind a perbeli kölcsönszerződés, mind az annak biztosítására kötött zálogszerződés fogyasztói szerződés, ezért a támadott feltételek tisztességtelenségét az 1959. évi Ptk.209.§ (1) bekezdése és a 209.§ (3) bekezdése szerinti külön jogszabály, a R.1.§ (1) bekezdés a), b) és j) pontjai alapján vizsgálta. A zálogszerződés 19. pontjába foglalt választott bírósági kikötés kapcsán a 3/2013. számú Polgári Jogegységi Határozatra és az alperes elismerésére utalt. A kölcsönszerződés VIII.9. pontja tekintetében kifejtette, az, hogy a felek a bank által nyújtott kölcsön- és járulékal mindenkor összegének megállapítása szempontjából a

bank üzleti könyveit tekintették irányadónak, kivéve, ha azok nyilvánvalóan tévesek, a felperes álláspontjával szemben nem változtatta meg a bizonyítási teher szabályait sem a bank által indítandó követelés behajtása iránti perben, ahol a kikötéstől függetlenül a bank köteles bizonyítani a követelésének összegét, sem végrehajtás megszüntetése iránti perben, ahol a kikötéstől függetlenül az adósnak kell bizonyítania a követelés egészben vagy részben való megszűnését. A kikötés nem jogosítja fel az I. rendű alperest az adós teljesítésének szerződésszerűsége kizárólagos meghatározására sem. A zálogtárgy értékcsökkenésével kapcsolatos szerződéses kikötés kapcsán az 1959. évi Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209.§ (5) bekezdése alapján azt állapította meg, hogy az nem minősülhetett tisztességtelen szerződési feltételnek, mert jogszabály előírásának, az 1959. évi Ptk.260.§ (2) és (3) bekezdésének, 261.§ (1) és (2) bekezdésének, valamint a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (továbbiakban: Hpt.) 78.§ (1) és (4) bekezdésének megfelelően állapították meg. A zálogszerződés 14. pontjában a legkisebb eladási ár meghatározására vonatkozó feltétel kapcsán kifejtette, azt a felek az 1959. évi Ptk.257.§ (1), (2) és (3) bekezdésének és 258.§-ának megfelelően határozták meg, ezért tisztességtelenségét az 1959. évi Ptk.209.§ (5) bekezdése alapján nem lehetett megállapítani.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak részbeni megváltoztatását és keresete maradéktalan teljesítését kérte, felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése indokoltságát is. Fellebbezésének indokolásában fenntartotta, hogy a kölcsönszerződés VIII.9. pontja bizonyítási teher megfordítását eredményezi azzal, hogy az alperesi nyilvántartások alapján megállapított összegre került kiállításra a közjegyzői ténytanúsítvány, amely végrehajtás alapját képezheti. A felperes a támadott kikötésben alávetette magát az alperes által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak, lemondott arról a lehetőségről, hogy vita esetén kétségbe vonja az alperes által meghatározott tartozása összegét. A kikötés ezért a R.1.§ (1) bekezdés b) és j) pontjába ütközik, tisztességtelen. A zálogtárgy értékcsökkenésére vonatkozó szerződéses feltétel kapcsán álláspontja szerint szükséges lett volna a tisztességtelenség érdemi vizsgálata, mert az nem egyezik meg az 1959. évi Ptk.-nak a felek jogviszonyában irányadó normaszövegével, a szerződés nem rendezi, hogy az állagromlás mértéke miként számítható ki, azt az alperes milyen módon dönti el, ami miatt a feltétel nem világos és nem érthető, mert a fogyasztó annak hatásaival, következményeivel nem lehetett tisztában. Kiemelte, a fedezet kiegészítésére és ennek elmulasztása esetén a kölcsönjogviszony felmondására akkor is sor kerülhet a szerződési feltétel alapján, ha a zálogtárgy értéke nem csökken, de a hitel aktuális összege árfolyamváltozás miatt megnövekedik, azt azonban nem lehet tudni, mit kell érteni a kölcsöntartozás jelentős növekedése alatt. A zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése esetére a legalacsonyabb eladási ár számítási módjának meghatározása azért tisztességtelen feltétel, mert annak alapján a választható értékbecslők listáját egyedül a bank állítja össze, az adósnak nincs beleszólása, csak a bank által összeállított listáról választhat szakértőt.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet fellebbezett részének helybenhagyását kérte. Hivatkozott arra, a kölcsönszerződésben a banki nyilvántartásra vonatkozó és a felperes által vitatott szerződési rendelkezés nem minősül tisztességtelennek. A zálogszerződés 13. pontja kapcsán azt emelte ki, a svájci frank forint árfolyamának felperesre nézve hátrányos változása nem jelenti a zálogtárgy romlását és nem biztosít jogot az I. rendű alperesnek arra, hogy a fedezet kiegészítését kérje. A jelzálogszerződés 14. pontja kapcsán arra hivatkozott, a támadott feltételt jogszabály rendelkezésének megfelelően határozták meg a felek.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság rögzíti, hogy a felülbírálat fellebbezés hiányában nem terjedt ki az elsőfokú ítéletnek a zálogszerződés 19. pontját érvénytelennek nyilvánító ítéleti rendelkezésre.

A másodfokú bíróság először azt állapította meg, hogy az elsőfokú eljárás során nem történt olyan lényeges eljárási szabálysértés, ami az elsőfokú ítélet Pp.252.§ (2) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését megalapozná. A felperes e tekintetben arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének. Ezzel szemben az ítélet indokolása tartalmazza a megállapított és a fellebbezésben nem is vitatott tényállást, hivatkozott azokra a jogszabályokra, amelyekben a felperes által támadott szerződési feltételek tisztességtelenné minősítésének akadályára levont jogi következtetése, tehát az érdemi döntése alapul. Ezért a másodfokú bíróság az ítélet hatályon kívül helyezését nem tartotta indokoltnak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a másodfokú bíróság a fellebbezéssel támadott körben a feltételek tisztességtelenségének hiányára levont jogi következtetésével és az érdemi döntésével is egyetértett. Az elsőfokú bíróság a döntése indokait is túlnyomó részében helytállóan fejtette ki, azokat a másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel az alábbiakkal egészíti ki:

A kölcsönszerződés VIII.9. pontja kapcsán a másodfokú bíróság nem értett egyet azzal a jogi következtetéssel, hogy az 1959. évi Ptk.209.§ (5) bekezdésben írt kivétel áll fenn azért, mert a támadott szerződési feltételt jogszabály előírásának megfelelően határozták meg. Abból, hogy a Hpt. 2. számú mellékletének 10.3. pontja szerint a hitel- és pénzkölcsön nyújtására irányuló pénzügyi szolgáltatási tevékenység a hitelképesség vizsgálatával, a hitel- és kölcsönszerződések előkészítésével, a folyósított kölcsönök nyilvántartásával, figyelemmel kísérésével, ellenőrzésével, a behajtással kapcsolatos intézkedéseket is magában foglalja, nem következik, hogy az olyan jogszabályi előírásnak minősülne, amely szerint a bank által nyújtott kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei lennének irányadók, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek. Ezért a szerződési feltétel tisztességtelenségét érdemben kellett vizsgálni.

A felperes hivatkozásával szemben azonban a kölcsönszerződés VIII.9. pontjából nem következik az, hogy a bizonyítási teher a R.1.§ (1) bekezdésének j) pontja szerint feltétlenül tisztességtelenné minősülő módon a fogyasztó hátrányára változott meg. Az a kitétel, hogy a kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei az irányadók, nem jelenti azt, hogy a felek közötti jogvitában a kölcsön összegét, esedékességét a fogyasztónak kellene bizonyítania. Megállapította a másodfokú bíróság azt is, hogy a kölcsönszerződés VIII.9. pontja a fellebbezésben állított tartalmú rendelkezéseket nem tartalmazza. Nem szól arról, hogy az adós a szerződéskötéskor előre elismeri, hogy a jövőben bármikor fennálló tartozása a kölcsönadó saját üzleti könyvei, illetve nyilvántartásai alapján megállapítható, közjegyző által kiállított közokirattal tanúsított összeggel azonos, márpedig az ítélezési gyakorlat az ilyen tartalmú szerződéskötést értékeli tisztességtelenné (BDT2017. 3629, BDT.2015. 3420).

Ezzel szemben a kölcsönszerződés VIII.9. pontja nem rendelkezik másról, csak arról, hogy a kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei az irányadók, kivéve ha azok bizonyíthatóan tévesek. Ez az 1959. évi Ptk.207.§-a szerint értelmezve nem jelenti a fogyasztó kötelezettségét arra, hogy a bank által könyvei alapján megállapított tartozás összegét előzetesen és általánosan elfogadja, illetve a hitelező jogosultságát sem a tartozás összegének egyoldalú meghatározására. Mivel a felperes nem vetette alá magát a bank által készített kimutatás adatainak, nem nyilatkozott arról, hogy a fennálló tartozása tanúsításaként a bank könyvei

alapján készített és a közjegyzői okiratba foglalt tartozáskimutatást fogadja el, a szerződéses kikötés nem jár azzal a következménnyel sem, hogy a közokirattal szemben a fogyasztó lenne köteles a Pp.195.§ (1) és (6) bekezdése szerinti ellenbizonyításra.

A bank könyvei alapján kimutatott tartozás előzetes elismerése hiányában a szerződéses kikötés azzal a R.1.§ (1) bekezdésének b) pontja szerinti következménnyel sem jár, hogy az alperest feljogosítaná a felperes teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos megállapítására.

A sérelmezett szerződési feltételnek csak olyan jelentést lehetett tulajdonítani, hogy az alperes a szerződésből eredő igénye érvényesítése során annak összegét a saját - egyébként a szerződéskötéskor hatályos Hpt. 2. számú mellékletének 10.3. pontja szerint vezetett - nyilvántartása alapján jelöli meg. Ez pedig nem jelent jelentős egyenlőtlenséget a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben a fogyasztó kárára, tehát a kikötés tisztességtelensége miatti érvénytelensége nem volt megállapítható.

A felperes a zálogszerződés 13. pontjának azt a rendelkezését kifogásolta, amely szerint a zálogtárgyak romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) esetére feljogosította az I. rendű alperest a zálogfedezet kiegészítésének követelésére, ha az értékcsökkenés olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti. E feltétel vizsgálatakor az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy az 1959. évi Ptk.209.§-ának szerződéskötéskor hatályos (5) bekezdése kizárta a szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását, ha azt jogszabály állapította meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. A jelzálogszerződés 13. pontja arról rendelkezik, ha a zálogtárgyban bármilyen okból értékcsökkenés következik be, ami veszélyezteti a követelés zálogból való kielégítését, a zálogjogosult felhívhatja a zálogkötelezettet a biztosíték kiegészítésére. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy e szerződési feltétel megfelelt az 1959. évi Ptk.261.§ (2) bekezdésébe foglalt, a zálogtárgy állagának romlása esetére, illetve a 260.§ (2) bekezdésében a zálogtárgy értékcsökkenése esetére előírt rendelkezésnek.

A másodfokú bíróság az indokokat kiegészíti az 1959. évi Ptk.525.§ (1) bekezdésének c) pontjával is, amely szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, amely szerint ezt a támadott szerződési feltételt jogszabályi előírásoknak megfelelően határozták meg, ami miatt az nem minősülhet tisztességtelennek.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a jogszabályban meghatározott szerződési feltételnek csak az állagromlás esetére előírt fedezetkiegészítés minősülne, hiszen az 1959. évi Ptk.260.§ (2) bekezdése és 525.§ (1) bekezdés c) pontja kifejezetten a zálogtárgy, illetve a biztosíték értékcsökkenése esetére rendelkezik a biztosíték kiegészítésének kötelezettségéről.

A felperes fellebbezésében arra is alaptalanul hivatkozott, hogy a támadott szerződési rendelkezés szerint a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkezett jelentős növekedése esetén is megilletné az I. rendű alperest a fedezet kiegészítésének követelése, mert arra feljogosítja akkor is, ha az árfolyamváltozás miatt a kölcsöntartozás a futamidő során jelentősen megnövekedne. A jelzálog szerződés 13. pontja ezzel szemben kizárólag a zálogfedezet értékének a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenése esetén teszi lehetővé, hogy az alperes felhívja a zálogkötelezettet

a zálogfedezet kiegészítésére, ezért olyan, jogszabályban meghatározott szerződési feltételnek minősült, amelynek tisztességtelensége nem állapítható meg.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel arra utal még az ítéletábra, hogy annak megítélése, a zálogtárgynak csökkent-e az értéke és ehhez képest a zálogjogosult hitelező megalapozottan kéri-e a fedezet kiegészítését, illetve hogy erre irányuló felhívásának eredménytelensége esetén jogszerűen él-e a szerződésben biztosított azonnali hatályú felmondás jogával, a felek között valóban vitás lehet. Ez azonban nem jelenti a szerződési feltétel tisztességtelenségét, hiszen az nem biztosít az alperesnek egyoldalú hatalmasságot a vitás kérdés eldöntésére, mert a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveket jogszabály, a szerződéskötéskor hatályos 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet meghatározza, a felek egyetértésének hiányában pedig a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, továbbá az esetleges felmondás jogszerűségét bíróság hivatott elbírálni.

A zálogszerződés 14. pontjának azt a szerződéses rendelkezését kifogásolta a felperes, amely a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése esetére az ingatlanok legalacsonyabb eladási árának meghatározását szabályozta. Ebben a körben sem értett egyet a másodfokú bíróság azzal a jogi következtetéssel, hogy az 1959. évi Ptk.209.§ (5) bekezdésében írt feltétel fennállása miatt a kikötés nem minősülhet tisztességtelennek. A támadott szerződési feltételt a felek nem az 1959. évi Ptk.257.§ (1) és (2) bekezdésének megfelelően határozták meg, ugyanis ezen rendelkezések arra biztosítottak lehetőséget, hogy a zálogjog érvényesítésének fő útján, a bírósági végrehajtáson kívül erre vonatkozó megállapodás alapján megillessen a zálogjogosult a zálogtárgy értékesítésének a joga. Arra akkor kerülhet sor, ha a felek megállapodnak a legalacsonyabb eladási árban, illetve ennek számítási módjában, valamint a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidőben. A legalacsonyabb eladási ár tekintetében tehát a számítási mód meghatározását az 1959. évi Ptk., illetve más jogszabály sem kógens, sem a felek eltérő rendelkezése hiányában a szerződés részévé váló diszpozitív szabályozással nem írta elő, annak meghatározását a szerződéskötési szabadság biztosításával a felekre bízta. Ebből pedig az következik, hogy a felek megállapodása szerinti számítási mód nem minősülhetett jogszabály által megállapított, vagy jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott szerződési feltételnek, ezért tisztességtelenné minősítése az 1959. évi Ptk.209.§ (5) bekezdése alapján nem zárható ki, így azt érdemben kellett vizsgálni.

E feltétel vizsgálata körében a másodfokú bíróság először azt emeli ki, hogy a támadott rendelkezésekkel kapcsolatban nem merülhetett fel az, hogy az I. rendű alperest jogosítaná a fogyasztó teljesítésének szerződésszerűsége kizárólagos megítélésére és az sem, hogy a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára megváltoztatná. Annak, hogy miért tulajdonít neki ilyen tartalmat, a felperes valójában magyarázatát sem adta. A felperes fellebbezésének indokolásából azonban kitűnik, hogy valójában ő maga az 1959. évi Ptk.209.§ (1) bekezdése szerint arra alapítja az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontotta meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, amikor annak alapján a bank úgy állíthatja össze az értékecsllök listáját, hogy az adósnak abba semmilyen beleszólása nincs.

A másodfokú bíróságnak a szerződési feltétel vizsgálata során figyelembe kellett vennie a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételeknek a szerződés más feltételeivel és a kölcsönszerződéssel való kapcsolatát is.

Ennek alapján azt kellett megállapítani, hogy a kölcsönjogviszony biztosítására megkötött jelzálogszerződésben az I. rendű alperes a fogyasztó zálogkötelezettekkel megállapodhatott abban, hogy a zálogtárgyat közvetlenül, bírósági végrehajtás nélkül értékesíti, az erre irányuló kifogásolt szerződési feltételben pedig - egyebek mellett - meg kellett határozni a legalacsonyabb eladási ár számítási módját is. Erről a felek úgy rendelkeztek, hogy az nem adott egyoldalú hatalmasságot a pénzintézet számára a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok legkisebb eladási árának kizárólagos meghatározására. A szabályozás szerint ugyanis a bank által készített jegyzékből mind a zálogjogosult, mind a zálogkötelezettek választhattak egy-egy értékbecslőt, és a két értékbecslés egyidejű figyelembevételével kerülhet sor a legkisebb eladási ár meghatározására. Önmagában az, hogy az értékbecslőket az I. rendű alperes által összeállított jegyzékből választhatták ki a szerződő felek, nem minősült tisztességtelen kikötésnek, mert e körben a felperes minden alap nélkül hivatkozott arra, hogy a bank által készített jegyzékben szereplő szakértők a tevékenységüket annak befolyása alatta végeznék. Ezzel szemben a szakértők az ingatlanok azonnali értékesítési piaci árát (likviditációs értékét) a saját tevékenységükre irányadó jogszabályok szerint állapítják meg, nem a bank alkalmazottaiként járnak el. Az I. rendű alperes helytállóan hivatkozott a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályaira, amelyek lehetővé tették a bank által elfogatott értékbecslő szakértő közreműködését, a belső szabályzatában meghatározott ingatlanvagyon-értékelői lista összeállítását. A másodfokú bíróság utal arra is, a szerződéskötéskor még hatályban volt a jelzálog hitelintézeti ingatlanértékelői névjegyzékbe történő felvételről és a névjegyzék vezetéséről szóló 25/2007.(XII.18.) PM rendelet is, amely egyértelművé teszi az értékbecslők pénzintézettől való független voltát.

A fellebbezés kapcsán a másodfokú bíróság még arra utal, a kifogásolt szerződési feltételnek a felperes alaptalanul tulajdonított olyan tartalmat, hogy annak alapján a megállapított legkisebb eladási árat a zálogkötelezett fogyasztók kötelesek elfogadni, míg az I. rendű alperes jogosult másik szakértő felkérésére további szakvélemény elkészítése érdekében és ebben az esetben a két szakértő által meghatározott értékek közül az alacsonyabb eladási ár figyelembevételére. A szerződéses rendelkezés ugyanis ilyen jogosultságot az I. rendű alperes részére nem biztosít.

A fentiek alapján a kifogásolt szerződési rendelkezés a felek szerződéses kötelezettségeit és jogosultságait a legkisebb eladási ár meghatározása kapcsán nem a fogyasztó zálogkötelezettek hátrányára állapította meg, hanem azok egyensúlyát biztosította azzal, hogy a felek jogosultak voltak egy-egy értékbecslő kiválasztására. A támadott szerződési feltétel tisztességtelennek és emiatt érvénytelennek nem minősült.

A másodfokú bíróság a fenti indokokra tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban pervesztes felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles a pernyertes I. rendű alperes részéről felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, mely a 32/2003.(VIII.22) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján megállapított általános forgalmi adóval növelt ügyvédi munkadíj. Viseli továbbá a saját másodfokú költségeit. A le nem rótt fellebbezési illetéket a felperes teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró
tisztviselő