

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Székely Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek, a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda ; ügyintéző: ifj. dr. Burai-Kovács János ügyvéd által képviselt I. rendű, és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2017. június 6. napján meghozott, 27.P.20.226/2017/6. számú ítélete ellen, a felperes részéről 8. és 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a peres felek között 2005. január 6. napján létrejött ... számú jelzálogszerződés 10. pontjába foglalt az a szerződési feltétel, amely szerint „A zálogkötelezettek kijelentik, hogy az értékecslők közül bármelyik által végzett értékecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a bank jogosult az értékecslők közül az értékecslést végző személy kiválasztására.” tisztességtelen, ezért érvénytelen. A felperest mentesíti az elsőfokú perköltség I. rendű alperes részére történő megfizetésének kötelezettsége alól, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18.000 (tizennyolcezer) forint elsőfokú perköltséget. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 24.000 (huszonnégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a II. rendű alperes mint adósok 2005. január 6-án kölcsönszerződést kötöttek az I. rendű alperessel mint hitelezővel. A felek a kölcsön biztosítására jelzálogjogot alapítottak a felperes és a II. rendű alperes közös tulajdonában lévő ..., ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon. A jelzálogszerződés 10. pontjának 2. bekezdése szerint „A felek – a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendeletben foglalt szabályok alapján – rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén az értékesítésre a bank kielégítési jogának megnyíltától számított 270 napon belül azon a legalacsonyabb áron kerül sor, amelyet a bankkal szerződéses jogviszonyban álló, a tevékenység végzésére megfelelő jogosítvánnyal rendelkező, ingatlan-értékecsléssel is foglalkozó cégek/egyéni vállalkozók (a továbbiakban: értékecslők) valamelyike, a kielégítési jog megnyílását megelőző 90 napnál nem régebbi, vagy a kielégítési jog megnyíltát követő 120 napon belül elkészített, likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékecslésében – lakóingatlan esetében a lakott, illetve kiürített állapotra vonatkozó külön-külön -meghatározott. A likvidációs (menekülési) érték megállapítása a zálogtárgy 30 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 bank jogosult az értékbecslők közül az értékbecslést végző személy kiválasztására.”

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a jelzálogszerződés 10. pontjának 2. bekezdésébe foglalt szerződési feltétel érvénytelen, ezért nem jelent kötelezettséget a felekre nézve. Az érvénytelenség okaként a feltétel tisztességtelenségét jelölte meg. Álláspontja szerint a feltétel azzal okoz indokolatlan hátrányt a felperesnek, hogy az I. rendű alperes állíthatja össze azoknak az értékbecslőknek a listáját, akiknek az értékbecslését elfogadja, és a listából kizárólag az I. rendű alperes választhatja ki az értékbecslést végző személyt. Ezzel szemben a felperesnek semmilyen beleszólása nincs a lista összeállításába és az értékbecslő kiválasztásába, csupán elfogadhatja az értékbecslést. Kifejtette, hogy a feltétel nem biztosít jogot a felperesnek arra, hogy vitassa az értékbecslést, míg az I. rendű alperesnek nem tiltja, hogy másik értékbecslést szerezzen be, és a két értékbecslés közül a számára kedvezőbbet vegye figyelembe. Érvelése szerint a feltétel egyoldalúan az I. rendű alperest jogosítja fel a szerződés értelmezésére, valamint annak megállapítására, hogy a teljesítése szerződésszerű-e, továbbá olyan feltételhez köti az I. rendű alperes teljesítését, amelynek bekövetkezése kizárólag az I. rendű alperestől függ. Mindezek miatt a feltétel a Ptk. 209. § (1) bekezdése, valamint a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § a) és b) pontja, továbbá 2. § f) pontja alapján tisztességtelen, ezért a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Védekezésében hivatkozott arra, hogy a jelzálogszerződés 10. pontjának 2. bekezdésébe foglalt feltétel a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében, az 1997. évi XXX. törvény 5. § (4) bekezdésében, a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendeletben és a 15/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően szabályozza a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítését. Kiemelte, hogy a jogszabályok meghatározzák az értékesítés menetét, és biztosítják a jogorvoslat lehetőségét a zálogkötelezett számára. Előadta, hogy a zálogtárgyul szolgáló ingatlan értékének alakulására nincs semmilyen ráhatása, így az nem az I. rendű alperes értelmezésén múlik. Kifejtette, hogy a biztosíték piaci árának meghatározása matematikai művelet, amely nem függ az I. rendű alperes megítélésétől vagy más szubjektív szempontoktól. Rámutatott, hogy ha a legalacsonyabb vételár nem megfelelő, akkor a zálogkötelezett feltűnő értékaránytalanság címén megtámadhatja az adásvételi szerződést. Érvelése szerint az értékbecslő személyének kiválasztása a felek megállapodásán nyugszik. Hivatkozott arra, hogy a zálogkötelezett aggály esetén tiltakozhat a kiválasztott értékbecslő ellen, az I. rendű alperesnek pedig az együttműködési kötelezettsége körében figyelemmel kell lennie a zálogkötelezett tiltakozására.

A II. rendű alperes nem terjesztett elő érdemi ellenkérelmet.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 63.500 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a perbeli zálogszerződés fogyasztói szerződésnek minősül. Okfejtése szerint a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet (helyesen 15/2007/ (XII. 18.) PM rendelet) kötelezően alkalmazandó rendelkezései biztosítják az értékbecslők I. rendű alperestől való függetlenségét és a legalacsonyabb eladási vételár meghatározásának megfelelőségét. Kiemelte, hogy mindkét félnek érdeke, hogy a zálogtárgy a legmagasabb vételáron kerüljön értékesítésre, ezért egyik fél jogát sem sérti, ha a jogszabály keretei közt állapodnak meg az értékbecslést végző személyekben és az értékesítés egyéb feltételeiben. Álláspontja szerint a felperes a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet értelmében kifogással élhet az elszámolással szemben, annak elutasítása esetén pedig bírósághoz fordulhat. Ezen kívül a felperes tiltakozhat a kiválasztott értékbecslő ellen, ha vele kapcsolatban aggálya merül fel, az I.

rendű alperes pedig az együttműködési kötelezettsége alapján köteles figyelembe venni a felperes tiltakozását. Mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes által kifogásolt szerződési feltétel nem tisztességtelen.

Az ítélet ellen, elsődlegesen annak megváltoztatása, keresetének teljesítése, valamint az I. rendű alperes első- és másodfokú perköltésben marasztalása, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete téves jogi következtetéseken alapul. Rámutatott, hogy a jelzálogszerződés fogyasztói szerződés, az annak 10. pont 2. bekezdésébe foglalt szerződési feltételt pedig a felek egyedileg nem tárgyalták meg. Hangsúlyozta, hogy a feltétel értelmében kizárólag az I. rendű alperes állíthatja össze azoknak az értébecslőknek a listáját, akik meghatározhatják a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árát, és a listából kizárólag az I. rendű alperes választhatja ki az értébecslést készítő személyt. Kifejtette, hogy a feltétel semmilyen beleszólást nem enged a felperesnek az értébecslő kiválasztásába. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a feltétel nem biztosítja a felperesnek az értébecslés vitatásának jogát, csak elfogadhatja az értébecslést. Ezzel szemben az I. rendű alperesnek nem tiltja, hogy másik értébecslést szerezzen be, és a két értébecslés közül a számára kedvezőbbet vegye figyelembe. Érvelése szerint ezzel a feltétel megbontja a felek szerződésből eredő jogainak és kötelezettségeinek egyensúlyát. Hangsúlyozta, hogy a szerződés a felek szerződéses jogviszonyán belül nem biztosít jogorvoslati lehetőséget a felperesnek.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltésben marasztalását indítványozta. Az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság a tényeket és a bizonyítékokat helyesen értékelte, azokból helyes következtetéseket vont le. Hivatkozott arra, hogy a vitatott feltételben a felek a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendeletben foglaltak szerint határozták meg a végrehajtás mellőzésével történő értékesítés szabályait, ez pedig biztosítja a vitatás és a kifogásolás jogát a felperesnek – peres és nem peres jogorvoslati lehetőségek is a rendelkezésére állnak. Kiemelte, hogy a felek kifejezetten megállapodtak az értébecslők személyében, megállapodásuk pedig az egyező akaratukon nyugszik. Előadta, hogy a forgalmi értékben bekövetkezett változások függetlenek az I. rendű alperestől. Érvelése szerint a felperes nincs elzárva az értébecslés vitatásának jogától. Kifejtette, hogy a Kúria gyakorlata szerint jogszerű értékmeghatározási mechanizmusnak minősül, ha az értéket megbízott szakértő állapítja meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett része, ezért a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben bírálta felül az elsőfokú ítéletet /Pp. 228. § (4) bekezdés/.

A felperes fellebbezése részben megalapozott.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság eljárásában nem észlelt olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely szükségessé tette volna az elsőfokú tárgyalás megismétlését, ennek érdekében a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A perbeli jogvita a rendelkezésre álló bizonyítékok és egyéb adatok alapján érdemben elbírálgatható volt, ezért az ítéltábla a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, a bizonyítás kiegészítése céljából sem látta indokoltnak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont következtetéseivel, érdemi döntésével és a döntés ítéletben kifejtett indokaival azonban az ítéltábla csak részben értett egyet, az alábbiak szerint:

A perbeli jelzálogszerződés létrejöttének időpontjában hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209/B. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződés kikötése, ha a jóhiszeműség követelményének megsértésével a feleknek a szerződésből eredő jogosultságait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul az egyik fél hátrányára állapítja meg.

A Ptk. 209/B. § (4) bekezdése kimondja, hogy külön jogszabály meghatározhatja azokat a feltételeket, amelyek a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek minősülnek, vagy amelyeket az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek kell tekinteni.

A fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (R.) 1. § (1) bekezdése értelmében a fogyasztó és a gazdálkodó szervezet közötti szerződésben tisztességtelennek minősül különösen az a szerződési feltétel, amely

- a) a szerződés bármely feltételének értelmezésére a gazdálkodó szervezetet egyoldalúan jogosítja;
- b) kizárólagosan a gazdálkodó szervezetet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e.

A R. 2. § f) pontja úgy rendelkezik, hogy a fogyasztó és a gazdálkodó szervezet közötti szerződésben az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek kell tekinteni különösen azt a szerződési feltételt, amely a gazdálkodó szervezet teljesítését olyan feltételtől teszi függővé, amelynek bekövetkezése kizárólag a gazdálkodó szervezet akaratán múlik, kivéve, ha a fogyasztó jogosult a szerződéstől elállni, vagy azt felmondani.

A jelzálogszerződés 10. pontjának 2. bekezdése nem jogosítja fel egyoldalúan az I. rendű alperest a szerződés bármely feltételének értelmezésére, sem annak kizárólagos megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e, és nem teszi függővé az I. rendű alperes teljesítését olyan feltételtől, amelynek bekövetkezése kizárólag az I. rendű alperes akaratán múlik. Ezért a R. 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja, valamint 2. § f) pontja alapján nem állapítható meg a jelzálogszerződés 10. pontjának 2. bekezdésébe foglalt szerződési kikötések tisztességtelensége.

A felperes kereseti kérelme a jelzálogszerződés 10. pontjának 2. bekezdésébe foglalt valamennyi feltétel tisztességtelenségének megállapítására irányult, de a felperes elsőfokú eljárásban és a fellebbezésben előterjesztett jogi érveléséből az állapítható meg, hogy a felperes a feltételek közül kizárólag az értékbecslő kiválasztásának módjára és az I. rendű alperes által választott értékbecslő becslésének elfogadására vonatkozó kikötéseket sérelmezi, a 10. pont 2. bekezdésébe foglalt egyéb feltételek tisztességességét azonban maga sem vitatja.

A jelzálogszerződés a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakkal összhangban lehetőséget ad az I. rendű alperesnek arra, hogy bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesítse a jelzálogjoggal terhelt ingatlant. A zálogtárgy legalacsonyabb eladási árának meghatározása a zálogjogból való kielégítés lényeges kérdése, mert ettől függ, hogy az értékesítés eredményeként mennyiben térül meg a jogosult zálogjoggal biztosított követelése, illetve a követelés kötelezettje milyen mértékben szabadul a kötelezettsége alól. A zálogszerződés a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árának meghatározásával kapcsolatban akkor biztosítja a felek szerződésből eredő jogainak és kötelezettségeinek egyensúlyát, ha mindkét fél közreműködhet a legalacsonyabb vételár meghatározásában, valamilyen módon részt vehet a vételár meghatározásának folyamatában, ezáltal a szerződéses jogviszony keretein belül érvényesítheti a vételár összegének meghatározásához fűződő érdekét.

A felperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy a perbeli jelzálogszerződés teljes mértékben kizárja őt a zálogtárgy legalacsonyabb vételárának meghatározásából. A felek ugyanis a legalacsonyabb vételár meghatározását értékbecsléshez kötötték úgy, hogy az értékbecslés készítésére jogosult személyek listáját a felperes közreműködése nélkül kizárólag az I. rendű alperes állíthatja össze, és kizárólag az I. rendű alperes jogosult kiválasztani a saját maga által összeállított listából, hogy ki készítse el a konkrét értékbecslést. Ez önmagában nem bontaná meg lényegesen a felek szerződésből eredő jogainak és kötelezettségeinek egyensúlyát, ha a felperesnek lehetősége lenne a jelzálogjog jogviszony keretein belül vitatni az I. rendű alperes által összeállított listából az I. rendű alperes által kiválasztott értékbecslő becslésében megállapított értéket. A jelzálogszerződés 10. pont 2. bekezdésének utolsó mondatában azonban a felperes előre teljes mértékben elfogadja az értékbecslők közül bármelyik által készített értékbecslést. Ezzel a felperes tulajdonképpen előre lemond a közreműködése nélkül készült értékbecslés vitatásának a jogáról. Ha ez a szerződési feltétel ilyen formában a jelzálogszerződés része marad, a felperes semmilyen eljárásban nem tudja eredményesen vitatni az értékbecslést, mert az I. rendű alperes alappal hivatkozhat arra, hogy a felperes elfogadta az értékbecslést. Ezért a jogszabályokban a fogyasztók részére biztosított panaszjog és kifogásolási jog, valamint az elszámolás és az elszámolással kapcsolatos jogorvoslatok az értékbecslést előre elfogadó felperesi nyilatkozatra figyelemmel nem teremtenek tényleges lehetőséget az értékbecslés eredményes vitatására. Az ítéletábra itt emeli ki, hogy az elszámolásra és az elszámolással kapcsolatos jogorvoslatra már csak az értékesítést követően kerülhet sor, amikor az értékbecslés és annak alapján a legalacsonyabb vételár meghatározása már megtörtént. A zálogtárgy értékesítése során megkötött adásvételi szerződés feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadása pedig teljesen kívül esik a zálogjogi jogviszonyon, mert a megtámadást a zálogkötelezett nem a zálogjogosulttal, hanem a zálogtárgy vevőjével szemben érvényesítheti.

Mivel a jelzálogszerződés 10. pont 2. bekezdésének utolsó mondatába foglalt, egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel úgy fosztja meg a felperest a zálogtárgy legalacsonyabb vételárát meghatározó értékbecslés vitatásának lehetőségétől, hogy a felperes semmilyen módon nem vehet részt az értékbecslő kiválasztásában és a legalacsonyabb vételár meghatározásának folyamatában, a feltétel a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét megsértve indokolatlanul a felperes hátrányára állapítja meg a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit. Ezért a jelzálogszerződés 10. pont 2. bekezdésének utolsó mondatába foglalt feltétel a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen.

A jelzálogszerződés megkötésekor, 2005. január 6-án hatályos Ptk. 209/A. §-a megtámadhatóvá tette a fogyasztói szerződések tisztességtelen kikötéseit. Magyarországnak az Európai Unióhoz való csatlakozásakor, 2004. május 1-jén azonban Magyarországon is hatályba léptek az Európai Unió jogi normái. Az Európai Unió jogának (uniós jog) elsődleges forrásai az Európai Unió Bíróságának (EUB) ítéletei. Ennek folytán az EUB-nak az uniós jog értelmezése tárgyában tett ítéleti megállapításai kötelezőek a tagállami bíróságokra. Az EUB szerint az uniós jog a nemzeti joghoz képest elsőbbséget élvez, a nemzeti jogot az irányelvekkel összhangban kell értelmezni és alkalmazni. A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 13/93 EKG irányelv 6. cikkének (1) bekezdésében a tagállamok arra vállaltak kötelezettséget, hogy előírják, hogy a fogyasztókkal kötött szerződésekben az eladó vagy szolgáltató által alkalmazott tisztességtelen feltételek a saját nemzeti jogszabályok rendelkezései szerint nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve. Ennek a követelménynek csak a tisztességtelen szerződési feltétel semmissé nyilvánítása tesz eleget, a feltétel megtámadhatóvá tétele azonban nem. Ilyen módon a jelzálogszerződés megkötésekor hatályos Ptk. 209/A. §-a nem állt összhangban a 13/93 EKG irányelv 6. cikkének (1) bekezdésével. Az uniós jog elsőbbségének, valamint a tagállami jog

uniós joggal összhangban történő értelmezésének elve alapján a fogyasztói szerződésbe foglalt szerződési feltétel tisztességtelenségéhez e feltétel semmissége fűződik, amire a fogyasztónak minősülő fél a Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében határidő nélkül hivatkozhat.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező rész szerint megváltoztatta. Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán a felperes és az I. rendű alperes azonos arányban lettek pernyertesek, illetve pervesztesek, ezért az ítéltábla a felperest mentesítette az elsőfokú perköltség I. rendű alperes részére történő megfizetésének kötelezettsége alól, és a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperes által lerótt kereseti illeték felének megfelelő összegű, 18.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére.

A felperes és az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban is azonos arányban lettek pernyertesek, illetve pervesztesek, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperes által lerótt fellebbezési illeték felének megfelelő összegű, 24.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2017. december 7.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Lente Sándor s. k.
s. k.
előadó bíró

dr. Csóka István
bíró