

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek – a dr. Szentmihályi Judit ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve(**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 27. sorszámú végzésével kijavított és 2017. június 29. napján meghozott 8.G.43.552/2015/26. számú ítélete ellen a felperes részéről 28. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a 2008. április 16-án megkötött zálogszerződés 13.2. pontjának az ingatlan legalacsonyabb értékesítési árát meghatározó kitétele érvénytelen.

A felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 16.500 (tizenhatezer-ötszáz) forintra leszállítja.

A feljegyzett 36.000 (harminchatezer) forint kereseti illeték térítését akként rendezi, hogy abból a felperes 24.000 (huszonnégyezer) forintot, az I. rendű alperes 12.000 (tizenkétezer) forintot köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A feljegyzett 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illeték térítését akként rendezi, hogy abból a felperes és az I. rendű alperes egyaránt 24.000 (huszonnégyezer) forintot köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetével annak megállapítását kérte, hogy érvénytelen a közte és a II. rendű alperes mint adósok és az I. rendű alperes mint hitelező között 2008. április 18. napján létrejött deviza alapú lakásvásárlási célú kölcsönszerződés VI. pontjának az a kikötése, miszerint „Adós(ok)

tudomásul veszi(k), hogy a Hitelező jogosult a kölcsön céljának megvalósítását a helyszínen ellenőrizni, melynek költsége a mindenkor Hirdetmény szerint kerül felszámításra az Adós(ok) terhére. Az Adós(ok), a Zálogkötelezett(ek) és a Haszonélvező(k) kijelenti(k), hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a Hitelező Üzletszabályzatát kézhez kapta(ák), az abban foglaltakat megismerte(ék) és megértette(ék) és magára/magukra nézve kötelezőnek elfogadta(ák)”.

Kérte továbbá annak megállapítását, hogy érvénytelen a 2008. április 18-án megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés 13.2. és 13.3. pontjának az a feltétele, miszerint „A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult a zálogból való kielégítési jogának akár a zálogjoggal biztosított követelés lejárta folytán (ideértve a felmondással történő esedékessé tételt is), akár egyéb okból történő megnyíltával, a kielégítési jogot a bírósági végrehajtás mellőzésével akként gyakorolhatja, hogy a zálogtárgynak a kielégítési jog megnyíltától számított 12 hónap alatti értékesítésére záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad, avagy a zálogtárgyat a kielégítési joga megnyíltától számított 12 hónap alatt maga értékesíti. Az ingatlan értékesítési ára nem lehet alacsonyabb, mint az ingatlannak az Adós költségére a zálogjogosult által felkért kettő, az 54/1997. (VIII. 1.) FM, illetve a 25/1997. (VIII. 5.) PM rendeletek alapján, az előírt képesítéssel rendelkező szakértő által 90 napnál nem régebben megállapított hitelbiztosítéki vagy likvidációs (30 napos értékesítési piaci ár) érték közül az alacsonyabb.”. „Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogkötelezett a Zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát követő 15 napon belül a Zálogjogosultnál írásban kezdeményezheti a zálogtárgy közös, a kielégítési jog megnyíltától számított 90 napon belüli értékesítését az általa a kezdeményezésnek a Zálogjogosulttal való közlését követő 45 napon belül megjelölt vevő részére a 13.2. pontban meghatározott legalacsonyabb eladási ár alapulvételével. A Zálogjogosult a közös értékesítésre vonatkozó szerződés megkötését – amennyiben az egyébként mindenben jogszerű – abban az esetben tagadhatja meg, ha a vételár a követeléseire nem nyújt maradéktalanul fedezetet, valamint ha a zálogtárgyat a 13.2. pont alapján maga kívánja értékesíteni. A közös értékesítésre vonatkozó megállapodás hatályát veszti, ha az abban foglalt határidő, illetve feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni.”

Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésére 209/B. § (1) bekezdésére, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjára alapította. A helyszíni ellenőrzés költségét előíró kikötés tisztességtelenségét abban látta, hogy az ellenszolgáltatás mértékét utólag, a szerződő felek konszenzusa nélkül határozza meg, így a felek közti jogok és kötelezettségek egyensúlyát a felperes hátrányára bontja meg, továbbá az I. rendű alperes önkényes értelmezésére bizza, hogy milyen költséget állapít meg. Az üzletszabályzat átvételét szabályozó kikötés megfordítja a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára. A zálogszerződés támadott rendelkezéseit azért találta tisztességtelennek, mert az adósoknak nincs beleszólása a szakértők kiválasztásába, az értékbecslők listájának összeállításába, a székvélemény elfogadásába és nem biztosít jogot számukra a szakvélemény vitatására, azt el kell fogadniuk.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perkoltségben marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a helyszíni ellenőrzés költségét előíró szerződési feltétel tisztességtelensége már nem vizsgálható. A költség módosításának jogát nem a támadott feltétel biztosítja, hanem az Üzletszabályzat, aminek az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét biztosító feltételei a 2014. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: DH1 törvény) alapján tisztességtelenek. Így a Hirdetményben rögzített díjakon nem tud olyan módon változtatni, hogy az a módosítást megelőzően megkötött szerződésekre is kihatással legyen. A zálogszerződést illetően elsősorban azzal érvelt, hogy a megállapítási kereset indításának a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a

továbbiakban: Pp.) 123. §-ában meghatározott feltételei nem állnak fenn, de a támadott feltételek ettől függetlenül sem tisztességtelenek. Az ingatlanok értékelését független szakértők végzik jogszabályban meghatározott módszerek szerint, szigorú feltételek alapján. Nem eredményezi a fogyasztói jogok sérelmét önmagában az, hogy a konkrét szakértő kiválasztására az előre meghatározott listából a felek megállapodása alapján az I. rendű alperes jogosult. Abban az esetben, ha a szakértő a legalacsonyabb eladási ár megállapítása során szabálytalanul járna el, a szerződésszegés jogkövetkezményei lennének alkalmazhatók. Külön szerződéses kikötés nélkül is egyértelmű, hogy a szakvéleménnyel kapcsolatos kétely esetén az adós felvilágosítást kérhet, aminek megtagadása szintén szerződésszegésnek minősülne. Az adós érdekét szolgálja a két szakértő eljárásának kikötése, továbbá a zálogszerződés 13.3. pontjában foglalt kikötés is, ami szerint nincs akadálya annak, hogy az adós a legalacsonyabb eladási árnál magasabb áron értékesítse a zálogtárgyat az általa megjelölt vevő részére. Hangsúlyozta, hogy a túlzottan alacsony ár meghatározása az I. rendű alperes érdekét sem szolgálja. A zálogszerződés támadott kikötései az I. rendű alperes kielégítési jogának megnyíltát követő igényérvényesítésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzak, sem a szerződés értelmezésére, sem pedig az adós teljesítése szerződésszerűségének megállapítására nem jogosítják az I. rendű alperest így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerint sem minősülnek tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság a 27. sorszámú végzéssel kijavított ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 50.000 forint perköltség I. rendű alperesnek, míg 36.000 forint feljegyzett kereseti illeték államnak való megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a felperes a Ptk. 209/B. § (1) bekezdésében meghatározott perindításra nincs feljogosítva, ezért az elsőfokú bíróság a támadott szerződési feltételek tisztességtelenségét a Ptk. 209. § (1)-(3) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése és a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontja alapján vizsgálta. A kölcsönszerződés helyszíni ellenőrzés költségét előíró kikötése egyoldalú költségemelésre vonatkozó szerződéses rendelkezés, ami a mindenkor Hirdetmény szerinti költség felszámítására ad lehetőséget az I. rendű alperesnek. Az egyoldalú költségemelés lehetővé tevő szerződéses kikötések azonban a DH1 törvény 4. § (1) bekezdésében felállított törvényi vélelem megdöntésének hiányában tisztességtelenek. A felek közötti elszámolás megtörtént, ami nem vitásan felülvizsgáltnak minősül. Ekként az előbbi érvénytelenségi okot a 2014. évi XL. törvény (a továbbiakban: DH2 törvény) a felülvizsgált elszámolással rendezte, így erre az érvénytelenségi okra további igény nem alapítható. A kölcsönszerződés támadott kikötése egy adott szerződési feltétel értelmezésére, továbbá a teljesítés szerződésszerűségének megállapítására vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz és semmilyen bizonyítási kötelezettséggel nem jár, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontja szerint sem minősülhet tisztességtelennek. Az üzletszabályzat átvételére, megismerésére és elfogadására vonatkozó kikötés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti tartalommal nem bír. A bizonyítási terhet sem fordítja meg, mert az adósok egyoldalú nyilatkozatát foglalja magába, melyre figyelemmel a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint terheli az elismerő nyilatkozatot tevő felet a bizonyítás arra nézve, hogy állításától eltérően mégsem kapta meg az üzletszabályzatot és nem ismeri.

Az elsőfokú bíróság értelmezése szerint a zálogszerződés 13.2. pontja megfelel a Ptk. 257. §-ában foglaltaknak. A szerződés értelmezésére és a szerződésszerű teljesítés megállapítására vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, ekként a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerint sem minősülhet tisztességtelennek. A I. rendű alperes csak olyan szakértőt kérhet fel a szakvélemény elkészítésére, aki a jogszabályban meghatározott képesítéssel rendelkezik. Ez biztosítékot jelent az adós számára, hogy független és megfelelő képzettségű szakértő adhat ki szakvéleményt. Az, hogy a szakértői listáról a felek megállapodása szerint az I. rendű alperes választhatja ki az eljáró szakértőt,

önmagában nem eredményezi, hogy a szerződési feltétel a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára állapítaná meg. Nincs elzárva a felperes attól, hogy a szakvélemény vitatása esetén tájékoztatást kérjen az I. rendű alperestől, illetve a szakértőtől. Az I. rendű alperesnek is érdeke, hogy a hitelbiztosítéki érték felülvizsgálatára a jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor, aminek jogszabályi biztosítéka a legalacsonyabb eladási ár és annak számítási módjának meghatározása. A zálogszerződés támadott kikötése az I. rendű alperest nem jogosítja fel az adott szerződés bármely feltételének egyoldalú értelmezésére, mert a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát a zálogszerződés 13.1. pontja részletesen szabályozza, annak feltételeit taxatíván sorolja fel. A közös értékesítésre vonatkozó szerződés megkötését az I. rendű alperes csak akkor tagadhatja meg, ha a vételár a követelésre nem nyújt maradéktalanul fedezetet, valamint ha a zálogtárgyat maga kívánja értékesíteni. A támadott feltétel az adósnak mint zálogkötelezettnek ad lehetőséget a zálogtárgy közös értékesítésére, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja szerint sem minősülhet tisztességtelennek.

Az ítélet ellen, elsődlegesen annak részbeni megváltoztatása és a zálogszerződés 13.2. és 13.3. pontjába foglalt feltétele érvénytelenségének megállapítása, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezése iránt a felperes fellebbezett. Fellebbezését azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontját, valamint a Ptk. 261. § (2) bekezdését. A zálogszerződés 13.2. és 13.3. pontját illetően szó szerint megismételte az elsőfokú eljárásban benyújtott 2016. június 10-én kelt keresetváltoztatásban foglaltakat, miszerint a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdése lehetőséget biztosít az I. rendű alperesnek a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével való értékesítésére, így ez önmagában nem tisztességtelen. A felek meghatározták a kielégítési jog megnyíltától számított határidőt és a legalacsonyabb eladási árat, illetve számítási módját is. A szerződési feltételek a Ptk. 4. § (1) bekezdése és a 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény szerint azért minősülnek tisztességtelennek, mert az I. rendű alperes állítja össze azoknak az értébecslőknek a listáját, akiknek a szakvéleményét elfogadja és erről a listáról ugyancsak az I. rendű alperes választja ki a szakértőt, amibe az adósnak beleszólása nincs. A szerződés nem biztosít jogot az adós számára arra, hogy a szakvéleményt vitassa, így pl. hogy más szakértőt kérjen fel. Ezzel szemben az I. rendű alperesnek nem tiltja, hogy másik szakértőt bízjon meg további szakvélemény elkészítésére, ha a meghatározott likvidációs értéket nem tartja megfelelőnek. Ebben az esetben a két szakértő által meghatározott érték közül az alacsonyabbat veheti figyelembe. A támadott kikötés alapján az adósnak nincs más lehetősége, minthogy elfogadja az I. rendű alperes által felkért szakértő véleményében foglaltakat, míg az I. rendű alperes újabb szakvélemény készíttethet. Megítélése szerint a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak nincs beleszólása a szakértő kiválasztásába, és hogy a szakvéleményt gyakorlatilag nem vitathatja.

Másodlagos fellebbezési kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatra nem alkalmas, mert indokolása formális, az érvénytelenséget illetően csupán egy mondatos indokolást tartalmaz, a felperes állításainak jogszabályi hivatkozással alátámasztott tételes cáfolatát nem foglalja magába.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló kérelem alaptalan, a felperes iratellenesen állítja az indokolási kötelezettség elmulasztását, mert az elsőfokú ítélet részletes jogi indokolást tartalmaz. A fellebbezésben hivatkozott Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogszerződés 11. pontjához kapcsolódó rendelkezéseket tartalmaz, ami a módosított keresetnek már nem volt tárgya, így erről az elsőfokú bíróságnak nem kellett határoznia. Kiemelte, hogy a zálogszerződés 13.2. és 13.3. pontját illetően a felperes fellebbezésében az elsőfokú eljárásban előadottakat ismétli meg. Az előbbi szerződéses

kikötések a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontja körébe tartozó rendelkezéseket egyáltalán nem tartalmazzak, így ennek alapján nem is minősülhetnek tisztességtelennek. Hangsúlyozta, hogy a támadott feltételek nem feleltethetők meg annak a más pénzügyi szolgáltatók szerződéseiben fellelhető kikötésnek, ami a pénzügyi szolgáltatót egyoldalúan jogosítja fel az értékbecslő kiválasztására úgy, hogy a fogyasztó részvételi és egyeztetési jogát, valamint az elkészült vélemény vitatásának lehetőségét is kizárja azzal, hogy a zálogkötelezettek már a szerződésben kijelentik az értékbecslés elfogadását. Az adott szerződéses kikötés azonban az előbbi tartalommal bíró vagy hatását tekintve azzal megegyező feltételt nem tartalmaz, a szerződésnek egyetlen olyan rendelkezése sincs, ami a felperes szakvélemény vitatásához való jogát kizárná, vagy egyébként az egyeztetési folyamatban történő részvételi lehetőségét megtiltaná. A támadott feltételből az sem következik, hogy az értékbecslő kiválasztására kizárólag az I. rendű alperes lenne jogosult. Az, hogy az értékbecslőt a zálogjogosult kéri fel, nem jelenti azt, hogy a kiválasztási folyamatban a felperes ne vehetne részt. A felperes alaptalanul állítja, hogy a szakvélemény vitatására nincs lehetősége, mert a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 10. §-a szabályozza a zálogkötelezett jogorvoslati jogát akként, hogy az értékesítést követő elszámolás ellen kifogással élhet, majd igényét polgári nemperes eljárás keretében érvényesítheti, a létrejött adásvételi szerződést pedig az eladási ár vitatása esetén bíróság előtt is megtámadhatja.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú ítéletnek a kölcsönszerződés VI. pontjában foglalt feltétele érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezése, ezért ezt a Fővárosi Ítéltábla nem érintette [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján lehetővé tévő ok nem állt fenn. Az ítélet indokolásával kapcsolatos fellebbezési hivatkozás az elsőfokú ítélet terjedelme, de annak tartalma alapján is alaptalan. Az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, egyebekben e kötelezettség megsértése önmagában nem eredményezheti az ítélet hatályon kívül helyezését, csak akkor, ha a hiányos indokok alapján nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. A Fővárosi Ítéltábla ezért érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét és a fellebbezést részben találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a támadott szerződési feltételek tartalmát helyesen idézte, a tényállást az ítéltábla csupán azzal egészíti ki, hogy a zálogszerződés 13.4. pontjában a zálogjogosult kielégítési jogának bírósági végrehajtás mellőzésével történő gyakorlása esetére a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet szabályait rendelték alkalmazni.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével részben értett egyet, annak indokait azonban egyáltalán nem osztotta.

A zálogszerződés 13.2. pontja tisztességtelensége vizsgálatának a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem volt akadálya. Adott esetben fel sem merülhet, hogy e feltétel azért ne minősülhetne tisztességtelennek, mert annak tartalma a Ptk. 257. §-ában foglaltaknak megfelel. A Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdése a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésében való megállapodás kötelező tartalmi elemeként írja elő egyebek mellett a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módjának meghatározását. A legalacsonyabb eladási ár meghatározásának módját előíró vagy azt szabályozó jogszabályi rendelkezés nincs. Ebből viszont az következik, hogy a támadott feltétel szerinti számítási mód nem minősülhet jogszabály által megállapított vagy jogszabályi előírásnak megfelelően meghatározott szerződési feltételnek, így e feltétel tisztességtelenségét érdemben kellett vizsgálni.

A Fővárosi Ítéltábla abból indult ki, hogy a Ptk. 209. § (4) bekezdése szerint a szerződési feltétel tisztességtelenségét önmagában az is megalapozza, ha a feltétel nem világos vagy nem érthető. A Ptk. előbbi rendelkezése 2009. május 22-től hatályos, így a perbeli szerződés megkötésekor még nem volt hatályban, de a 2/2014. Polgári jogegységi határozat indokolása szerint a 93/13/EGK Irányelv érthetőségre és világosságra vonatkozó szabályait az azt átültető Ptk. 209. § (4) bekezdésének hatálybalépése előtt megkötött szerződésekre is alkalmazni kell.

Az adott szerződési feltételben az ingatlan legalacsonyabb értékesítési árat úgy határozták meg, hogy az a zálogjogosult által felkért két szakértő által megállapított, hitelbiztosítéki vagy likvidációs érték közül az alacsonyabb. Eszerint a legalacsonyabb eladási árra két szakértő által két különböző típusú érték (hitelbiztosítéki vagy likvidációs érték) meghatározásának eredményeként négy különböző érték adódhat. A szerződési feltétel alapján azonban nem egyértelmű, hogy a legalacsonyabb eladási ár az ugyanolyan fajtájú, illetve nemű értékek közül az alacsonyabb és ebből a szempontból a hitelbiztosítéki vagy a likvidációs érték az irányadó, avagy a négy érték közül a legalacsonyabb. Az előbbiek önmagukban is megalapozzák a szerződési feltétel Ptk. 209. § (4) bekezdése szerinti tisztességtelenségét.

A szerződési feltétel azonban a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint is tisztességtelen az alábbiak miatt. A Ptk. tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályai a 93/13/EGK Irányelv harmonizálását szolgálják, így azokat az uniós joggal összhangban az uniós jog elsőbbségére és az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) ítélkezési gyakorlatára tekintettel kell alkalmazni. Az EUB előzetes döntéshozatali eljárásban kifejtett álláspontja a tagállami bíróság számára kötelező jelleggel magyarázza és pontosítja az uniós jogszabályi jelentését és terjedelmét (C-92/11. „RWE” ítélet 58. pontja). A Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenség vizsgálata során az EUB C-415/11. számú, „Aziz” ítéletében kifejtettek irányadóak, miszerint a fogyasztó kárára előidézett jelentős egyenlőtlenséget a nemzeti jog diszpozitív szabályaihoz képest kell vizsgálni, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértését pedig abból a szempontból, hogy az észszerűen eljáró fogyasztó egyedi megtárgyalás esetén elfogadta volna-e az érintett feltételt magára nézve kötelezőnek. Az ítéltábla a tisztességtelenség vizsgálata körében jelentőséget tulajdonított annak, hogy a zálogtárgy jogosult vagy megbízottja által történő értékesítésére alkalmazni kellett a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendeletben foglaltakat, aminek 1. § (3) bekezdése szerint a felek a rendelet rendelkezéseitől csak abban a körben térhetnek el, amelyben azt jogszabály lehetővé teszi. A zálogtárgy értékesítésének keretszabályait a zálogjogosult ezzel kapcsolatos kötelezettségeit a Korm. rendelet 8. §-a határozza meg. Eszerint a zálogtárgyat az adott piaci körülmények között elérhető méltányos áron kell értékesíteni, és amennyiben az értékesítésre nem üzletszerű kereskedelmi forgalomban kerül sor, a jogosultnak az értékesítés olyan módját kell választani, amely lehetővé teszi, hogy az adott körülmények között vevőként észszerűen számításba vehető személyek az értékesítésről tudomást szerezhessenek és egymással versengő ajánlatot tehessenek. Ettől a jogosult csak a zálogkötelezett írásbeli hozzájárulásával térhet el.

Az előbbiekből következően a zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítése esetén kezdettől fogva a méltányos áron való értékesítésre kell törekedni. Amennyiben a szerződési feltétel alapján érthető is lenne, hogy a hitelbiztosítéki vagy likvidációs érték, avagy a négy érték közül a legalacsonyabb az irányadó, bizonyosan nem felel meg a Korm. rendelet 8. § (1) bekezdésében meghatározott méltányos áron való értékesítés követelményének, hogy az értékek közül a legalacsonyabbat veszik figyelembe. A bírósági végrehajtás keretében való értékesítés esetén a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (1) bekezdése szerint az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege, amit főszabály szerint – kifogás hiányában – egy szakértő lakott és beköltözhető értékre állapít meg.

Ezzel szemben a támadott feltétel szerint a becsértéket meghatározó szakvélemények alapján éppen a hátrányosabb, az adósra nézve kedvezőtlenebb értéket kell irányadónak tekinteni. Nem lehet kétséges, hogy a legalacsonyabb eladási ár lényegesen befolyásolja, meghatározza a szerződő felek közötti alkufolyamatot, annak eredményét. Amennyiben ezen az alacsonyabb vételáron létrejön a szerződés, a felperesnek azt el kell fogadni, holott ha a becsérték nem ilyen összeg lett volna, akkor az alkufolyamat kétségtelenül másképpen alakul és esetleg magasabb áron is megköthető lett volna a szerződés. A Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint, az adott feltételnek a 13.3. pontban foglalt feltétellel egybevetett vizsgálatával az is megállapítható, hogy a 13.3. pontban foglalt feltétel szerint az I. rendű alperes a legalacsonyabb eladási árnál magasabb vételárért való közös értékesítést is megtagadhatta arra hivatkozással, hogy a zálogtárgyat maga kívánja 13.2. pontban foglalt feltételek szerint, akár az abban meghatározott legalacsonyabb eladási áron értékesíteni.

A szerződési feltétel azért is tisztességtelen, mert az értékbecslők az I. rendű alperes megbízottai, az I. rendű alperes érdekében járnak el, és a felperesnek nincs a szerződésben biztosított joga arra, hogy amennyiben nem ért egyet az értékmegállapítással, akkor objektív szakértőt vegyen igénybe, például előzetes bizonyítás keretében. Az I. rendű alperes érvelésével ellentétben ebből a szempontból nincs jelentősége annak, hogy szakértőként csak a jogszabályokban előírt képesítéssel rendelkező személyek járhatnak el. Jelentősége annak van, hogy mindkét szakértőt az I. rendű alperes választja ki, akik az I. rendű alperes megbízása alapján teljesítik feladatukat. A szerződés nem biztosít a felperes számára lehetőséget arra sem, hogy a szakértő kiválasztásában részt vegyen.

Az ítéletábra a szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálatakor figyelemmel volt az EUB C-34/13. „Kušinova” ügyben [62-67. pontok] kifejtett elvi álláspontjára is, amiből az következik, hogy a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés lehetőségét biztosító szerződési feltétel annyiban és csak annyiban lehet tisztességes, amennyiben a nemzeti szabályozás nem teszi lehetetlenné vagy aránytalanul nehézé fogyasztónak biztosított jogok védelmét, amelyek vizsgálata a nemzeti bíróság feladata. Ennek abból a szempontból van jelentősége, hogy a felperes az I. rendű alperes által felkért szakértők által meghatározott legalacsonyabb eladási áron történő értékesítés esetén olyan helyzetbe kerül, hogy a végrehajtáson kívüli értékesítés során megkötött adásvételi szerződés érvényességét a zálogszerződés bármely kikötésének tisztességtelenségére alapítottan eredményesen nem tudja vitatni. Ez pedig azzal a következménnyel járhat, hogy elvesztheti a lakóhelyeül szolgáló ingatlant, miközben a számára hátrányosan megállapított legalacsonyabb áron való értékesítés miatt a kölcsönszerződés adósaként esetleg jelentős összegű kölcsöntartozása is fennmarad. Az I. rendű alperes által hivatkozott, a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 10. §-ában szabályozott eljárásban az értékesítést követő elszámolás, és ennek keretében a szakértő által megállapított legalacsonyabb eladási ár összegének vitatására, panasz majd nemperes eljárás keretében a felperesnek valóban van lehetősége, arra azonban nincs, hogy a legalacsonyabb eladási ár meghatározásának módját a szerződési feltétel tisztességtelenségére hivatkozással vitassa az ezzel kapcsolatos jogait érvényesítse.

Az előbbi indokok szerint a Ptk. 209. § (1) bekezdése által megkívánt egyensúlytalan helyzet kétségkívül fennáll, mert az I. rendű alperes az általa kiválasztott, a megbízatása alapján eljáró szakértők által meghatározott értékek közül a felperesre nézve kedvezőtlenebb, alacsonyabb összegen értékesíthetné a zálogtárgyat árverésen kívül, és megvalósult a jóhiszeműség és tisztesség megsértése is, mert nem jelenthető ki, hogy egy észszerűen eljáró fogyasztó valóságos szerződéskötési tárgyalások esetén e feltételt elfogadta volna. Ezért a zálogszerződés 13.2. pontjának az ingatlan legalacsonyabb értékesítési árát meghatározó kitétele tisztességtelen.

A zálogszerződés 13.3. pontjában foglalt feltétele tekintetében a Fővárosi Ítéletábra egyetértett az

elsőfokú bíróság döntésével az alábbi indokok szerint. Ebben a szerződési feltételben a felek a zálogtárgy közös értékesítésében állapodtak meg, aminek a Ptk. 257. § (1) bekezdése szerint lényeges tartalmi elemét képezi a 13.2. pontra utalással meghatározott legalacsonyabb értékesítési ár. E szerződési feltétel tisztességtelenségét önmagában nem alapítja meg az a tény, hogy egy tisztességtelenségének minősülő feltételre utalást tartalmaz, másrészt a tisztességtelenség megállapítására ebből az okból nem is volt szükség. A 13.2. pontban foglalt feltétel tisztességtelensége azt eredményezi, hogy egyrészt az I. rendű alperest nem illeti meg az a jog, hogy a zálogtárgyat a szerződésben foglalt feltételekkel saját maga értékesítse, másrészt az e feltételben meghatározott legalacsonyabb eladási ár nem köti a fogyasztót. A 13.3. pontban foglalt megállapodásnak a 13.2. pont szerinti ármegállapítás lényeges tartalmi elemét képezte volna, ami viszont nem köti a fogyasztót. Ennek következtében a 13.3. pontban foglalt megállapodás nem létező megállapodás, ami nem akadályozza annak, hogy a közös értékesítésre vonatkozó megállapodás a felek között az előbbiektől függetlenül létrejöjjön.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, ezt meghaladóan azonban eltérő indokok alapján helybenhagyta.

Az érdemi döntés részbeni megváltoztatására figyelemmel változtatta meg az ítéltábla az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit. A felperes 1/3 részben való pernyertessége miatt az elsőfokú perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése, a feljegyzett kereseti illeték viseléséről pedig a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdése alapján kellett rendelkezni. A fellebbezés részbeni eredményessége és a peres felek azonos arányú peresztessége-pernyertessége miatt a felek az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségüket maguk viselik, míg a feljegyzett fellebbezési illeték viselésére a Kmr. 13. § (2) bekezdése szerint kötelesek.

Budapest, 2018. március 22.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Matosek Edina s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: