

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (fél címe 2...., ügyintéző: ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek – a ... Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(**cím.**) I. rendű, valamint a személyesen eljáró II.rendű alperes neve(**cím**) II. rendű és III.rendű alperes neve(...) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. szeptember 7-én meghozott 8.G.40.350/2016/28. sorszámú ítélete ellen az I. rendű alperes 29. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a felperesnek 10.000 (tízezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a peres felek között létrejött kölcsönszerződés I.1. pontjának általa idézett rendelkezése, valamint a felek között létrejött jelzálogszerződés II.10. pontjának és II.13. pontjának általa idézett rendelkezései tisztességtelenek, ezáltal semmisék a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdése, a Ptk. 209. § (1) bekezdése, továbbá A fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 05.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a felperes keresetének elutasítására és költségeiben történő marasztalására irányult.

A II. és III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a peres felek között 2009. december 9. napján kelt jelzálogjog alapításáról szóló szerződés II.10. pontja:

„Ha a zálogtárgyak értékében a jelen zálogszerződés időtartama alatt a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, vagy a zálogtárgyak állapotának romlása a zálogjogosult követelésének kielégítését veszélyezteti és a zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, vagy más biztosíték adására a zálogkötelezettek és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az adósok a zálogjogosult felhívására

haladéktalanul kötelesek újabb, a zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.” érvénytelen.

Megállapította azt is, hogy ugyanezen szerződés II.13. pontjának azon rendelkezése miszerint: „A zálogkötelezettek kifejezetten kijelentik, hogy a zálogtárgyak értékesítése során meghatározott árat méltányos árnak tekintik, és kijelentik, hogy az értébecslők közül a bármelyik által végzett értébecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a zálogjogosult jogosult az értébecslők közül az értébecslést elvégző személy kiválasztására.” érvénytelen.

A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 36.000 forint perköltséget.

Tényként állapította meg, hogy a peres felek között 2009. december 9-én jelzálogszerződés jött létre és a felperes által támadott II.10. és II.13. pont rendelkezései általános szerződési feltételeknek minősülnek.

A II.10. ponttal kapcsolatban kifejtette, hogy a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja nem értelmezhető a támadott szerződéses rendelkezés körében, mivel az nem jogosítja fel kizárólagosan az I. rendű alperest a szerződéses feltétel egyoldalú értelmezésére. Nem találta megállapíthatónak a hivatkozott rendelkezés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjába ütközését sem, mivel az a szolgáltató, a gazdálkodó szervezet saját teljesítésére vonatkozik, erre utal a hivatkozott EGK irányelv is. Álláspontja szerint nem ütközik a tisztességtelenség vizsgálata a Ptk. 209. § (6) bekezdésébe foglalt korlátba, mivel a feltétel a Ptk. 260. § (2)-(3) bekezdéseitől és a Ptk. 261. § (2) bekezdéseitől lényegesen eltér. A felek közötti jelzálogszerződés II.10. pontja szerint a követelés kielégítését nem csak a zálogtárgy állagának romlása, hanem az értékcsökkenése is jelentősen veszélyezteti. A kikötést önmagában nem teszi tisztességtelenné az, hogy a zálogfedezet kiegészítését értékcsökkenés esetére is előírja, azonban a Ptk. szerinti feltétel, a követelés kielégítésének veszélyeztetettsége objektív, mérhető, vizsgálható és a felek által vitássá tehető. A szerződés nem rendelkezik arról, hogy a zálogjogosult mi alapján ítéli meg a biztosíték kiegészítésének, vagy más biztosíték adásának szükségességét. A Ptk. objektív feltételhez köti a zálogkötelezett kötelezettségét, a jelzálogszerződés II.10. pontja pedig azt a zálogjogosult személyében rejlő szubjektív feltétel alapján írja elő. A zálogjogosult megítélésétől függ, – függetlenül attól, hogy a zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését veszélyezteti-e, vagy sem – hogy a zálogkötelezett köteles-e a zálogfedezet kiegészítésére. Mindez pedig azt jelenti, hogy ezen szerződéses rendelkezés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik, hiszen a bankot, a gazdálkodó szervezetet jogosítja a feltétel a követelés kielégítése veszélyeztetettségének egyoldalú értelmezésére, így az tisztességtelen. A jelzálogszerződés szerinti haladéktalan újabb biztosíték nyújtása azt jelenti, hogy a kötelezett szinte azonnal köteles kiegészíteni a fedezetet, mely feltétel gyakorlatilag teljesíthetetlen, így nagy valószínűséggel a kielégítési jog azonnali megnyílásához vezet. A jelzálogszerződés ezen kikötése súlyosan hátrányos a fogyasztó számára, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul bontja meg a felek jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt, mivel alig ad esélyt a kötelezett számára megfelelő biztosíték nyújtására, és a szerződés, illetőleg az azzal biztosított kölcsönszerződés fenntartására. Mindezek alapján a jelzálogszerződés II.10. pontját a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján is tisztességtelennek találta.

A jelzálogszerződés II.13. pontjával kapcsolatban az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdése olyan kógens keretjogszabály, amely a megállapodás nélkülözhetetlen tartalmi elemeit meghatározva lehetőséget biztosít a felek számára arra, hogy a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítésében állapodjanak meg. A megállapodás tartalmát a felek rendelkezési joga tölti ki tartalommal, az ilyen szerződési feltétel ily módon nem tartozik a Ptk. 209. § (6) bekezdése alá, az abban foglalt tilalom ugyanis csak azokra a szerződési feltételekre

irányadó, amelyet – akár kógens, akár diszpozitív – jogszabály kimerítően, olyan részletességgel állapít meg, ami a Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében szükségtelenné teszi az adott szerződésben a szerződő felek Ptk. 205. § (1) bekezdése szerinti konszenzusát, így azok a felek akaratától függetlenül, illetve annak ellenére is a szerződés részévé válnak.

A jelzálogszerződés II.13. pontja a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Értékesítési rendelet) rendelkezéseitől is lényegesen eltér. A felperes által támadott szerződéses rendelkezések tisztességtelenségének vizsgálatát az sem teszi kizárttá, hogy a II.13. pontjának egyes rendelkezései megfelelnek az Értékesítési rendelet előírásainak, illetve, hogy a legalacsonyabb eladási ár meghatározása során a kiválasztott szakértőnek az értébecslést a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően kell elkészítenie.

A Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdése a felek megállapodása esetén biztosít lehetőséget a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével a zálogjogosult általi értékesítésre, azt is előírva, hogy a megállapodásnak a legalacsonyabb eladási ár, illetve annak a számítási módja meghatározására is ki kell terjednie, vagyis a feleket közösen jogosítja fel arra, hogy a legalacsonyabb eladási árat, illetve annak megállapítása módját meghatározzák. A perbeli esetben a feltétel kizárólag az I. rendű alperes számára biztosít lehetőséget a likvidációs (menekülési) értéket megállapító szakértő személyének kiválasztására, mégpedig anélkül, hogy a zálogtárgy értékesítését megelőzően a felperesnek lehetőséget biztosítana arra, hogy az értébecslésre vonatkozó észrevételt tegyen, véleményt nyilvánítson, kifogást terjesszen elő, vagy bármilyen más módon részt vegyen a likvidációs érték szakértői meghatározásának folyamatában. Ezzel a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség követelményét megsértve a felperes hátrányára változtatja meg.

A II.13. pont a zálogkötelezettek kifejezett nyilatkozatát tartalmazza, mely szerint a zálogtárgyak értékesítése során meghatározott árat méltányos árnak tekinti, és az értébecslők közül bármelyik által végzett értébecslést teljes mértékben elfogadják, ekként a zálogkötelezettek már előre lemondanak a vitatás jogáról, valamint arról, hogy megismerjék az értébecslő által elkészített szakvéleményben kimunkált értébecslést. E szerződéses rendelkezés már előre rögzíti, hogy anélkül, hogy a zálogkötelezettek az értébecslést megismernék, az ott meghatározott árat méltányos árnak tekintik. Ez a szerződő felek közötti jogok és kötelezettségek egyensúlyát olyan mértékben bontja meg az I. rendű alperesi bankkal szerződő fogyasztók hátrányára, hogy a rendelkezés a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti. A jelzálogszerződés II.13. pontja a fent kifejtettek szerint a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, és így a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerint semmis.

A jelzálogszerződés II.13. pontjának további, a felperesi keresettel támadott rendelkezése azonban nem ütközik a Ptk. 209. § (1) bekezdésébe, az nem tisztességtelen. Maga a felperes sem vitatta, hogy az I. rendű alperesi bank jogosult az értékesítésre, keresetében azt vitatta, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértő kiválasztásába, és a szakvéleményben foglaltakat nem vitathatja. E körben a felperes keresete megalapozatlan volt, így azt a bíróság elutasította. Ugyancsak elutasította az elsőfokú bíróság a felperes kölcsönszerződés I.1. pontjába foglalt kikötés tisztességtelenségének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelmét.

Az elsőfokú ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést melyben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a felperes keresetének egészbeni elutasítását indítványozta. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte, a felperes költségekben történő marasztalása mellett. Rögzítette, hogy az elsőfokú bíróságnak a keresetet elutasító rendelkezéseivel egyetért, azt fellebbezésével nem támadja. Álláspontja szerint az ítélet

egymásnak ellentmondó következtetéseket tartalmaz a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjával kapcsolatban, amelyből az utóbbi hibás. A jelzálogszerződés II.10. pontja ugyanis nyilvánvalóan nem jogosítja fel a szerződés bármely feltétele értelmezésére az I. rendű alperest egyoldalúan, a szerződési feltételt ugyanis értelmezni nem kell. Az I. rendű alperes ugyan eldöntheti, hogy kér-e biztosíték kiegészítést, vagy sem, ez azonban pusztán a zálogjogosulti helyzetéből eredő mérlegelési lehetősége. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság II.10. pontra vonatkozó elemzése indokolatlanul szűkítő értelmezés. A II.10. pontban mutatkozó három, az elsőfokú bíróság által kifogásolt eltérés nem vizsgálható kizárólag önmagában, hanem a szerződési feltétel összességét és a teljes jelzálogszerződés rendelkezéseit átfogóan kell értékelni a tisztességtelenség vizsgálatakor, ahogyan azt a Ptk. 209. § (2) bekezdése is előírja.

Az értékcsökkenés vonatkozásában előadta, hogy azt az elsőfokú bíróság sem nyilvánítja önmagában tisztességtelennek, ugyanakkor rögzítette, hogy a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) alpontja úgy rendelkezik, hogy „a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki”. A fedezet értékének fenntartását tehát maga a jogalkotó is olyan hitelezői érdeknek tartja, hogy a Ptk. az értékcsökkenést felmondási okként jelöli meg.

A jelzálogszerződés valóban a zálogjogosult megítéléséhez köti annak eldöntését, hogy a biztosíték kiegészítésére mikor van szükség, ez azonban csak annak fényében értelmezhető, hogy ezt a jelzálogszerződés a zálogtárgy állapotának romlása, vagy értékének csökkenése esetére írja elő, ez pedig összességében megfeleltethető annak a törvényi feltételnek, amely szerint a zálogfedezet kiegészítését akkor kérheti a jogosult, ha az állagromlás, értékcsökkenés a követelés kielégítését veszélyezteti. Álláspontja szerint a „megfelelő határidőn belül” ugyanúgy csak az eset összes körülményét értékelő mérlegelés alapján meghatározható határidő mint a „haladéktalanul”. A Ptk. 209. § (6) bekezdése nem szab többlettartalmi követelményeket a zálogszerződéses feltétellel szemben, csak annyit kíván meg, hogy az a jogszabály előírásának megfelelően kerüljön meghatározásra. Amennyiben nem a jelzálogszerződés II.10. pontja határozná azt meg, az I. rendű alperes a Ptk. 225. § (1) bekezdés c) pontja alapján ugyanarra az eljárásra lenne jogosult mint a vitatott szerződéses pont alapján. Mindezekből megállapítható, hogy a II.10. pont szerinti megfogalmazás nem bontja meg egyoldalúan és indokolatlanul a felek jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt.

A jelzálogszerződés II.13. pontjával kapcsolatban kifejtette, hogy az nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, hogy az I. rendű alperes jogosult az értékbecslő kiválasztására, hiszen a jogszabály alapján ez a jogosultsága és egyben kötelezettsége is. Az értékbecslő meghatározása épp a tisztességes eljárás kereteit, a méltányosság biztosítását szolgálja. A felperes az a fél, aki ennek a rendelkezésnek az alkalmazásakor szerződésszegésben van, ennek ellenére az ő érdekeit ez a rendelkezés ugyanúgy szolgálja mint az I. rendű alperesét, mindkét fél érdeke a megfelelő szakértő bevonása, a megfelelő eladási ár meghatározása. A felperes vitathatja az értékesítés eredményét, bírósághoz is fordulhat. A rendelkezés a tartalma alapján nem jogosít senkit a szerződés bármely feltételének értelmezésére, sem annak megállapítására, hogy valamelyik fél teljesítése szerződésszerű-e.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, az I. rendű alperes költségeiben történő marasztalását kérte. A fellebbezési ellenkérelemben a felperes a közjegyzői ténytanúsítványról, illetve a zálogszerződés II.9. pontjáról, II.4., II.6. pontjáról írt. A II.10. ponttal kapcsolatban kifejtette, hogy a kikötés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik. Utalt arra is, hogy a Ptk. előírásaival nem egyező ez a szerződési feltétel. A II.13. ponttal kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak nincs

beleszólása a szakértő kiválasztásába, és a szakvéleményben foglaltakat nem vitathatja, azt el kell fogadnia.

A fellebbezés aseptalan.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett részében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt a bizonyítékoknak a Pp. 206. §-ában foglaltak szerinti mérlegelésével helyesen állapította meg, az arra alapított döntésével és indokaival az ítéletábla nagyobbrészt egyetértett. Azt azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének 14. oldala indokolásából az alábbiakat mellőzi:

„A bíróság álláspontja szerint a támadott rendelkezés (jelzálogszerződés II.10. pontja) a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjában megfogalmazott körébe nem tartozik.

A bíróság álláspontja szerint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja a bankot (I.r. alperes), a gazdálkodó szervezetet jogosítja bármely feltétel egyoldalú értelmezésére, amelyből az következik, hogy jelen perben a felperesi hivatkozás nem értelmezhető a támadott szerződéses rendelkezés körében, mivel a felperes által támadott rendelkezés nem jogosítja fel kizárólagosan az I.r. alperest a szerződéses feltétel egyoldalú értelmezésére, így az nem ütközik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába.”

Helytállóan hivatkozott ugyanis fellebbezésében arra az I. rendű alperes, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a jelzálogszerződés II.10. pontja körében a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjával kapcsolatban egymással ellentmondó indokolást tartalmaz. A későbbiek során az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy ezen pont a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik, mivel a bankot a gazdálkodó szervezetet jogosítja a feltétel – a követelés kielégítésének veszélyeztetettségének fennállása körében – egyoldalú értelmezésére, így az tisztességtelen. Az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett ezen megállapítással ért egyet, ezért a korábbiakban általa kifejtett, ettől eltérő álláspontot tartalmazó indokolást a fellebbezett ítéletből mellőzi.

A fellebbezés tartalmára utalva az ítéletábla a következőkre mutat rá:

A szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 209. § (1) bekezdése akként rendelkezett, hogy tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

Tisztességtelen a szerződési feltétel, ha a Ptk. 209. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján kiadott Korm. rendelet által meghatározott tisztességtelennek minősülő feltételeknek megfelel. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésébe tartozó (fekete lista) és a Korm. rendelet 2. §-ában nevesített, az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek tekintendő tényállást kimerítő feltételek (szürke lista) esetén a bíróságnak nem kell vizsgálnia a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerinti módon a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti feltételek megvalósulását. Ugyanez irányadó, ha a feltétel nem világos vagy nem érthető, mely esetben az tisztességtelennek minősül.

Az elsőfokú bíróság a fentieknek megfelelően elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a fellebbezéssel érintett két szerződéses feltétel a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésébe tartozó tényállást kimerítő feltételt tartalmaz-e. E körben kifejtette, hogy egyik feltétel sem ütközik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjába, azonban a II.10. pontban meghatározott feltétel a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik, mivel az I. rendű alperest jogosítja a feltétel egyoldalú értelmezésére.

A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjának a szerződéskötéskor hatályos rendelkezése szerint a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek minősül – többek között – különösen az a szerződési feltétel, amely a szerződés bármely feltételének értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja. Helytállóan fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy a felek közötti jelzálogszerződés II.10. pontja szerint a követelés kielégítését nem csak a zálogtárgy állagának romlása, hanem az értékcsökkenése is jelentősen veszélyezteti. Rámutatott, hogy a Ptk. szerinti feltétel a követelés kielégítésének veszélyeztetettsége objektív, mérhető, vizsgálható és a felek által vitássá tehető. A felek által kötött szerződés viszont nem rendelkezik arról, hogy a zálogjogosult mi alapján ítéli meg a biztosíték kiegészítésének vagy más biztosíték adásának szükségességét. A Ptk. objektív feltételhez köti a zálogkötelezett kötelezettségét, a szerződés II.10. pontja pedig azt a zálogjogosult személyében rejlő szubjektív feltétel alapján írja elő. A zálogjogosult megítélésétől függ, hogy a zálogkötelezett köteles-e a zálogfedezet kiegészítésére. Miután így módon ez a feltétel a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik, ekörben nem volt szükséges a bíróságnak a szerződést vizsgálnia a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerinti módon a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti feltételek megvalósulását.

A szerződés II.13. pontjával kapcsolatban a perben eldöntendő kérdés az volt, hogy a zálogtárgy értékének meghatározására vonatkozó általános szerződési feltétel tisztességtelen-e, ha a szakértő személyének kiválasztása kizárólag az egyik szerződő fél jogosultsága.

A Ptk. 257. § (1) bekezdése alternatívát biztosít arra, hogy a zálogjogosult a zálogtárgyból a bírósági végrehajtás nélkül nyerjen kielégítést. A főszabály tehát a bírósági határozat alapján és végrehajtás útján történő kielégítés, azonban a Ptk. 255. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít a zálogjogosult általi értékesítésre és ennek részletszabályait tartalmazza az értékesítési rendelet. Emiatt kiemelt a jelentősége annak, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonló garanciákat biztosítson a zálogkötelezett részére. Alternatív végrehajtási mód választása miatt nem érheti a zálogkötelezettet hátrány. A Vht. alkalmazása során a Vht. 97. §-a szerinti becsérték kifogással támadhatósága jelenti azt a jogorvoslati lehetőséget, amellyel a dologi adós az ellene vezetett eljárásban az általa alacsonynak tartott értékesítési árral szemben igénybe vehet. A becsérték megállapítása a Vht. szerinti kifogások alapján indult eljárásban a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő feladata. Az Értékesítési rendelet kétséggkívül biztosít jogorvoslati lehetőséget a zálogkötelezett részére a 10. § (2) bekezdése szerinti kifogás, illetve a 10. § (3) bekezdése szerinti bírósági nemperes eljárás kezdeményezésével, azonban ezen jogorvoslat vonatkozásában figyelembe kell venni annak korlátait is. E jogorvoslat nem alkalmas minden sérelem utólagos korrekciójára. A jogorvoslat ugyanis nem a legalacsonyabb eladási ár meghatározásával, hanem az értékesítésből befolyt vételárral való elszámolással kapcsolatos. A legalacsonyabb eladási ár meghatározására az Értékesítési rendelet nem tér ki, ezzel kapcsolatban nem biztosít jogorvoslatot, így a fogyasztónak nincs lehetősége a valótlannul vagy hibásan meghatározott érték korrigálására. A feltétel az értékesítést megelőző szakban indokolatlanul és egyoldalúan csak az alperes részére állapít meg jogokat, semmilyen érdemi jogosítványt nem biztosítva a zálogjog kötelezett részére. A zálogkötelezettnek nincs jogosultsága a szakértő kiválasztására és a szakértői véleménnyel kapcsolatban kifogással sem élhet, sőt a szerződés szerint a zálogkötelezettek már előre lemondanak a vitás jogáról, rögzíti, hogy anélkül, hogy a zálogkötelezettek az értékbecslést megismernék, az ott meghatározott árat méltányosnak tekintik.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét – annak nem fellebbezett részét nem érintve – helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban peresztes I. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a felperes másodfokú eljárással összefüggésben felmerült költségét, mely a felperes képviselőjét ellátó ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont 3. § (5) és (6) bekezdése szerint meghatározott ügyvédi munkadíjából áll.

Budapest, 2018. március 7.

... Senyei György s.k.
a tanács elnöke

... Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

... Ócsai Beatrix s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: