

őáíéőá

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (**cím**; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt felperes neve (**cím**) felperesnek, a ... Ügyvédi Iroda (fél címe 1; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt ... (**cím**.) I. rendű és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (**cím**) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2017. július 13. napján meghozott, 24.G.42.579/2016/22. számú ítélete ellen, a felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a felek között 2010. március 31. napján létrejött jelzálogszerződés II.10. pontjának alábbi rendelkezése: „Ha a Zálogtárgy(ak) értékében a jelen Zálogszerződés időtartalma alatt a Zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, vagy a Zálogtárgy(ak) állapotának romlása a Zálogjogosult követelésének kielégítését veszélyezteti, és a Zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, vagy más biztosíték adására, a Zálogkötelezet(tek) a Zálogjogosult felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a Zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani”;

valamint a II.13. pontjának következő rendelkezése: „A Zálogkötelezett(ek) kifejezetten kijelentik, hogy a zálogtárgyak értékesítése során meghatározott okot méltányos árnak tekintik, és kijelentik, hogy az Értékbecslő(k) közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a Zálogjogosult jogosult az Értékbecslő(k) közül az értékbecslést elvégző személy kiválasztására”

érvénytelen.

Mellőzi a felperest az alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést, és kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 30.000 (harmincezer) forint kereseti illetékből és 15.000 (tizenötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló részperköltséget;

egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000 (negyvenezer) forint fellebbezési illetékből és 8.000 (nyolcezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes kereseti kérelmében a felek között létrejött Zálogszerződés II.10. és II.13. pontjai érvénytelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdése, a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja, a 93/13/EGK Irányelv 6. cikk (1) bekezdése alapján. Arra hivatkozott, hogy a támadott II.10. pontja szerint a hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlással (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű lesz, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges mértékig nem egészíti ki.

A II.13. pont kapcsán arra hivatkozott, hogy a támadott szerződési pont tisztességtelen, mert az értébecslőt az alperes választja ki, az értébecsléssel kapcsolatban a felperesnek semmilyen jogosultsága nincs, az értébecslő eljárásáról információt nem kap. Az eljárás kiszámíthatatlan és ellenőrizhetetlen, a szerződés nem biztosít jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt vitassa. Önmagában az, hogy a bank jogosult az értékesítésre, nem tisztességtelen, hiszen ezt a jogosultságot jogszabály teremti meg, de az már a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértő kiválasztásába és a szakvéleményben foglaltakat nem vitathatja.

Az I. rendű alperes a felperes keresetének elutasítását és költségeiben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint a jelzálogszerződés II.10. pontja teljesen egyértelmű kikötést tartalmaz, a fedezet kiegészítésére akkor kerülhet sor, ha a zálogtárgyak értéke csökken, vagy a zálogtárgyak állapotának romlása a zálogjogosult követelésének kielégítését veszélyezteti. A fedezet értékének fenntartását maga a jogalkotó is olyan hitelezői érdeknek tartja, hogy a Ptk. az értékcsökkenést felmondási okként jelöli meg. A jelzálogszerződés II.10. pontja teljes mértékben megfelel a szerződéskötéskor hatályos Ptk. rendelkezéseinek, így annak tisztességtelensége nem vizsgálható. A zálogszerződés II.13. pontjával kapcsolatban kifejtette, hogy a Ptk. 255-258. §-ai biztosítják azt a jogot a zálogjogosultnak, hogy a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítse. A zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Értékesítési rendelet) pedig rögzíti a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés részletes szabályait is. A vitatott szerződési pont a jogszabályi feltételeknek megfelel, így annak tisztességtelensége nem vizsgálható.

A II. rendű alperes érdemi védekezést nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 25.400 forint perköltséget és arról rendelkezett, hogy a felek felmerülő egyéb költségeiket maguk viselik.

Tényként állapította meg, hogy 2010. március 31-én a felek jelzálogszerződést kötöttek. Idézte a szerződés II.10. és II.13. pontját. Ítéletének indoklásában rögzítette, hogy a szerződés felperes által támadott II.10. pontja összhangban áll a Ptk. 251. § és 253. § (1) bekezdésében írtakkal, ezért a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján annak tisztességtelensége nem vizsgálható. Nem jelent egyoldalú hatalmasságot, önkényszerűt a felperesi állítással ellentétben az, hogy amennyiben a zálogtárgy állaga romlik, értéke csökken és ez a követelés kielégítését veszélyezteti, akkor a hitelező újabb biztosíték adását vagy a biztosíték kiegészítését kérje. A zálogjog alapításával éppen az volt a felek célja, hogy a hitelezőnek megfelelő fedezet álljon rendelkezésére követelése kielégítése vonatkozásában a további biztosíték adása éppen a szerződéskötéskori egyensúly helyreállítását, megtartását biztosítja. A támadott szerződési feltételre a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja nem alkalmazható, ugyanis a rendelkezés nem jogosítja fel a fogyasztóval szerződő felet a szerződés

bármely feltételének egyoldalú értelmezésére, sem annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e. A felperes által hivatkozott szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás, világos és egyértelmű megfogalmazás tételes meghatározási elve a Kúria Polgári Kollégiumának 2/2012. (XII. 10.) PK véleménye értelmében a fogyasztói szerződésben a pénzügyi intézmény által alkalmazott egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó szerződéses rendelkezések vonatkozásában bírnak relevanciával, a támadott szerződéses feltétel ugyanakkor egyoldalú szerződésmódosítási jogot nem tartalmaz, így azok teljesítése nem kérhető számon.

A jelzálogszerződés II.13. pontjával kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes által sérelmezett feltétel a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílásakor követendő eljárási szabályokat rögzíti. Az Értékesítési rendelet idézett szövegrészeinek és a Ptk. 257. §-ának is megfelelnek a szerződéses kikötések, így tisztességtelenségük a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható. A feltétel biztosítja, hogy az eladási ár meghatározása értékbecslő szakértelemmel rendelkező személy bevonásával történjen. Az alperes a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint a zálogtárgyat maga is értékesítheti, így nem lehet tisztességtelen az, hogy ennek során maga választja ki az értékbecslőt. A rendelkezés nem ütközik a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjába, nem jogosítja az I. rendű alperest a rendelkezés értelmezésére és az teljes mértékben világos és érthető.

A felperes fellebbezése az ítélet megváltoztatására és keresetének történő helytadásra, valamint az I. rendű alperes költségekben történő marasztalására irányult. Másodlagosan kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra történő utasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tett teljes körűen eleget indokolási kötelezettségének. Hivatkozása szerint a zálogszerződés II.13. pontja a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, mivel az adósnak semmilyen beleszólása sincs a szakértő kiválasztásába és a szakvéleményben foglaltakat nem vitathatja. A bank az, aki összeállítja az értékbecslők listáját, erre az adósnak nincs ráhatása.

A zálogszerződés II.10. pontjának rendelkezése azért tisztességtelen, mert az adott szerződés esetén korlátlan mértékben nőhet a törlesztőrészlet és az alperes a felperesre további kockázatként háríthatja át azt, hogy ilyen esetben újabb biztosítékot nyújtson. A kikötés nem elégíti ki az érthetőség, világosság követelményét sem, nem lehet pontosan meghatározni, hogy mit kell érteni a fogyasztónak a „bank megítélése”, illetve a „fedezet értékcsökkenése következik be” alatt. E szerződési kikötések a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerint is tisztességtelennek minősülnek, mert a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítják fel az értelmezésre.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes költségekben történő marasztalását kérte. Az elsőfokú bíróság ítélete a felperesi állítással ellentétben megfelel a Pp. 221. § (3) bekezdésében foglaltaknak. Megjegyezte, hogy a fellebbezés indokolásában kizárólag a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjára tér ki a felperes, nem indokolja, hogy mire alapozza azt az állítását, hogy az ítélet a b) pontban írtakba ütközik.

A jelzálogszerződés II.10. pontja megfelel a Ptk. rendelkezéseinek, a diszpozitivitás adta eltérő megfogalmazás nem alapozza meg a tisztességtelenséget. A hivatkozott szerződéses pont tisztességtelennek nyilvánítása esetén az I. rendű alperes helyzete nem változik, ez esetben a Ptk. rendelkezései alapján lesz jogosult ugyanarra, amit a vitatott szerződéses pont alapján is megtehet. A vitatott szerződéses pont azonban a kielégítési jog megnyílta előtt még egy lehetőséget biztosít a felperes részére, ezért nem állítható, hogy ez a rendelkezés egyoldalúan és indokolatlanul megbontaná a felek jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt. Nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét az sem, hogy az I. rendű alperes jogosult az értékbecslő kiválasztására,

hiszen a jogszabály alapján ez az ő joga és kötelezettsége. Az értékecsllő meghatározása épp a tisztességes eljárás kereteit, a méltányos ár biztosítását szolgálja, már emiatt sem lehet tisztességtelen. A felperes az a fél, aki ennek a rendelkezésnek az alkalmazásakor szerződösszegésben van, ennek ellenére az ő érdekeit ez a rendelkezés épp úgy szolgálja, mint az I. rendű alperesét. Mindkét fél érdekét az szolgálja, hogy minél magasabb áron értékesítsék az ingatlant. A felperes vitathatja az értékesítés eredményét, bírósághoz is fordulhat. A rendelkezés egyébként is megfelel a régi Ptk.-ban és a Kormányrendeletben előírtaknak, ezért a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem is minősülhet tisztességtelennek.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el és az alábbiak szerint nagyobb részt alaposnak ítélte.

Mindenekelőtt rámutat az ítéltábla, hogy a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése szerinti jogszabályi feltételek fennállta hiányában a felperes másodlagos fellebbezési kérelmét alaptalannak találta. Az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének teljes körűen eleget tett. Egyéb, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozó körülményt pedig maga a felperes sem jelölt meg.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges körben feltárta, azt helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéseivel azonban az ítéltábla nagyobbbrészt nem ért egyet.

Helytállóan hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel. A zálogkötelezettre irányadó Ptk. 260. § (2) bekezdése és 261. § (2) bekezdése azonban nem a zálogtárgy bármely okból fennálló, hanem kizárólag a zálogtárgy fizikai állagromlásán alapuló értékcsökkenésének esetére jogosítja a zálogjogosultat és terheli a zálogkötelezettet, így az állagromláson kívüli „egyéb ok” megfogalmazás valóban bővebb a jogszabályi rendelkezés tartalmánál, így tisztességtelensége vizsgálható. A hivatkozott feltétel azt rögzítette, hogy a zálogtárgy értékében a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatti bármely értékcsökkenés jogosultságot eredményez a zálogjogosult részére arra, hogy követelje a biztosíték kiegészítését.

A rendelkezés - a 2/2011. PK véleményben írtakra is figyelemmel - a jóhiszeműség és tisztesség sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, így a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen, tehát a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

A jelzálogszerződés II.13. pontjával kapcsolatban a perben eldönthető 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. §-a alternatívát biztosít arra, hogy a zálogjogosult a zálogtárgyból a bírósági végrehajtás nélkül nyerjen kielégítést. A fő szabály tehát a bírósági határozat alapján és végrehajtás útján történő kielégítés (Ptk. 255. §), azonban a jogszabály lehetőséget biztosít a zálogjogosult általi értékesítésre és ennek részletszabályait tartalmazza az Értékesítési rendelet. A legalacsonyabb eladási ár meghatározásának mikéntjére az Értékesítési rendelet nem tér ki. Ebből következően ezen szerződési feltétel esetében sem állapítható meg az, hogy a feltétel teljes mértékben a jogszabályon

alapul, annak tartalma ugyanis bővebb a jogszabályi rendelkezés tartalmánál, így tisztességtelensége vizsgálható. Figyelemmel arra, hogy az értékesítés fő szabálya a bírósági végrehajtás útján történő kielégítés, kiemelt a jelentősége annak, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonló garanciákat biztosítson a zálogkötelezett részére a bírósági végrehajtás szabályaihoz képest. Alternatív végrehajtási mód választása miatt nem érheti a zálogkötelezettet hátrány. A Vht. alkalmazása során a Vht. 97. §-a szerinti becsérték kifogással támadható, és ez jelenti azt a jogorvoslati lehetőséget, amelyet a dologi adós az ellene vezetett eljárásban az általa alacsonynak tartott értékesítési árral szemben igénybe vehet. A becsérték megállapítása a Vht. szerinti kifogás alapján indult eljárásban a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő feladata. Az Értékesítési rendelet kétség kívül biztosít jogorvoslati lehetőséget a zálogkötelezett részére, a 10. § (2) bekezdése szerinti kifogás, illetve a 10. § (3) bekezdése szerinti bírósági nem peres eljárás kezdeményezése útján. 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 felperes által támadott feltétel az értékesítést megelőző szakban indokolatlanul és egyoldalúan csak az alperes részére állapít meg jogokat, semmilyen érdemi jogosítványt nem biztosítva a zálogkötelezett részére. A zálogkötelezettnek nincs jogosultsága a szakértő kiválasztására és a szakértői véleménnyel kapcsolatban kifogással sem élhet. Tisztességtelen az az általános szerződési feltétel, amelyben a zálogtárgy értékesítésének feltételei egyoldalúan úgy kerülnek meghatározásra, hogy a zálogtárgy értékesítését végző igazságügyi szakértő kiválasztásában az adós nem tud részt venni (Győri Ítéltábla Pf.II.20.075/2015/4., Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.338/2017/4-II.).

Ugyanakkor megállapítható volt az, hogy a szerződés II.13. pontja első része tisztességtelen feltételt nem tartalmazott, az csak deklarálta, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogának megnyíltakor a kielégítési jogát vagy bírósági végrehajtás útján, vagy annak mellőzésével maga, illetve megbízottja útján gyakorolhatja, illetve azt, hogy a független értékbecslők mely időpontban készített szakvéleményei alapján történik a legalacsonyabb eladási ár meghatározása, de az az I. rendű alperes részére többletjogosultságot nem eredményez. Így az ítéltábla csak a II.13. pont rendelkezés részben írt rendelkezésének érvénytelenségét állapította meg az első bekezdés tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyben mellőzte a felperest az alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést.

A felperes nagyjából pernyertes lett, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az ítéltábla az alperest kötelezte a felperes által előlegezett eljárási és fellebbezési illeték peresztességével arányos részének, továbbá a felperes ügyvédi képvisellel felmerült első- és másodfokú, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (3) és (5) bekezdése alapján meghatározott költségének viselésére.

Budapest, 2018. február 5.

dr. Senyei György s.k.
a tanács elnöke

. Bicskei Ildikó s.k.. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: