

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (fél címe 1; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt felperes neve (**cím**) felperesnek - a ... Ügyvédi Iroda (**cím**; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt **I. r. alperes neve (I. r. alperes címe)** I. rendű és II. rendű alperes neve (**cím**) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. június 14. napján kelt 7.G.42.630/2016/19. számú ítéletével szemben az I. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja;
az I. rendű alperest a felperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezést mellőzi, egyúttal kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 108.000,- (száznolcezer) forint első és 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 közte, valamint az I. és II. rendű alperesek között 2008. május 15. napján kötött „önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” elnevezésű jelzálogszerződés 13., 14., 19. pontjainak semmisége miatt részlegesen érvénytelen. Keresete jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 209/A. § (2) bekezdését, továbbá a 18/1999. (II.21.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjait jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy a támadott szerződési feltételek nem felelnek meg a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, továbbá a tételes meghatározás elvének, ezért a régi Ptk. 209. § (4) bekezdésének és a 93/13/EGK Irányelv 5. cikkének. A zálogszerződés 14. pontja tekintetében előadta, hogy annak tartalma ugyan a jogszabályoknak megfelel, azonban azért tisztességtelen a feltétel, mert nem biztosít semmilyen jogot az adós számára az értékbecslők listájának összeállítására, az elkészült szakvélemény vitatására, független szakértő felkérésére, miközben a banknak nem tiltja meg, hogy a kiválasztott szakértő helyett másikat kérjen fel és a két szakértő által meghatározott érték közül az alacsonyabbat fogadja el.

Az I. rendű alperes a zálogszerződés 19. pontja tekintetében előterjesztett kereseti kérelemmel

kapcsolatban pergátló kifogással élt, ítélt dologra hivatkozott, míg az ezt meghaladó kereseti kérelmek elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. A zálogszerződés 14. pontja tekintetében előadta, hogy a szerződési feltétel érthető, világos, semmilyen egyoldalú előnyt részére nem biztosít. Hivatkozott a régi Ptk. 257. § (1) - (3) bekezdéseiben, továbbá a 258. § (1) - (3) bekezdéseiben foglaltakra és azzal érvelt, hogy a vitatott szerződési feltétel a régi Ptk. idézett rendelkezéseivel egyezően került megfogalmazásra. Előadta, hogy a szerződési feltétel nem zárja el a zálogkötelezettet attól, hogy saját maga adja el az ingatlant, a szakértői listában független szakértők szerepelnek, a legalacsonyabb értékesítési árral kapcsolatban a feltétel mindkét fél részére azonos jogokat biztosít. Kiemelte, hogy az értékbecslők a szerződési feltétel szerint a minimum eladási árat határozzák meg és függetlenek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 2008. május 15. napján kelt „önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” elnevezésű jelzálogszerződés 14. pontjának az a rendelkezése, hogy „az ingatlan eladási ára a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs érték (azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb” tisztességtelen, ezért a zálogszerződés 14. pontja nem vált a szerződés részévé. A zálogszerződés 19. pontja vonatkozásában a pert megszüntette, ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 18.000 Ft perköltséget és megállapította, hogy ezt meghaladóan peres felek felmerült költségeiket maguk viselik.

Határozata indoklásában tényként rögzítette, hogy az alperesek között 2008. május 15. napján ... számon svájci frank alapú jelzálogkölcson szerződés jött létre, amely alapján az I. rendű alperes 46.986,17 CHF összegű kölcsön nyújtását vállalta. A felek között ugyanezen a napon önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra elnevezésű jelzálogjog szerződés megkötésére került sor, a kölcsönszerződés biztosítására a zálogkötelezettek a felperes és a II. rendű alperes tulajdonát képező ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ... szám alatti ingatlanra. Idézte a zálogszerződés 14. pontját, amely szerint a felek megállapodnak abban, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát, annak megnyíltát követő 183 napon belül, bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése estére felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az ingatlanról - a bank birtokában lévő ingatlanra vonatkozó értékbecslés felülvéleményezésére - értékbecslést készíttetnek a bank által elfogadott két értékbecslő céggel, amelyből az egyiket a bank, a másikat a zálogkötelezett jelöli ki. A bank az általa elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi zálogkötelezett részére. Amennyiben a zálogkötelezettek a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított 3 munkanapon belül nem jelölnek ki értékbecslőt, akkor a bank él a kijelölés jogával mindkét értékbecslő cég tekintetében.

Az ingatlan eladási ára a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs érték (azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb. Az értékbecslés elkészítésének költsége adósságot terhel. A zálogjogosult a jelen pont szerinti értékesítése esetén - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására, az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére és a vevő tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez a bejegyzési engedély megadására. 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 zálogtárgy értékesítéséből befolyt bevételnek a követelést, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos egyéb költségeket meghaladó részét a zálogkötelezetteknek megfizetni. Amennyiben az értékesítésre előírt határidő alatt és feltételek mellett a zálogtárgyat nem

sikerül értékesíteni, a felek e pontban foglalt megállapodása a határidő lejártával hatályát veszti.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolása szerint a per tárgyát képező jogviszony 2014. május 1. napja előtt keletkezett, ezért a jogvitában a régi Ptk. rendelkezései voltak az irányadók. Az alperesek között a 2014. évi XL(DH2) törvény hatálya alá tartozó, a szerződés megkötésekor hatályos régi Ptk. 523. §-ának (1) bekezdésében meghatározott kölcsönszerződés jött létre, amelynek biztosítására a felperes és a II. rendű alperes a tulajdonukban álló ingatlanra a régi Ptk. 261. § (1) bekezdése szerinti jelzálogjogot alapítottak. A felperes a keresetét zálogkötelezettként terjesztette elő amely az általa kötött jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányult, így a Pp. 123. §-ában írt megállapítási kereset feltételei fennálltak. Az I. rendű alperesnek a zálogszerződés 19. pontja vonatkozásában előterjesztett pergátló kifogást megalapozottnak tartotta és a pert megszüntette.

A zálogszerződés 13. pontjában foglalt szerződési feltétel érvénytelenségét nem tartotta megállapíthatónak.

A zálogszerződés 14. pontja tekintetében osztotta a felperes álláspontját abban a vonatkozásban, hogy a feltétel az I. rendű alperes részére egyoldalú és indokolatlan előnyt biztosít arra, hogy a két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs érték alapján 1-90 % között mérlegelje és meghatározza a zálogtárgy értékesítésének legalacsonyabb eladási árát, amivel sérül a szimmetria elve és ezért a szerződési feltételt tisztességtelennek tartotta. Egyebekben megállapította, hogy a szerződési feltétel az értékbecslő személyének kiválasztásában a felek részére egyenlő jogokat biztosít, ebben a körben mérlegelte, hogy a zálogtárgy értékesítésére és az értékesítési ár meghatározására abban az esetben kerülhet sor, amikor már az adós jelentős hátralékot halmozott fel. Az I. rendű alperes érdeke a zálogtárgy értékesítéséből befolyó vételárból a követelésének kielégítése.

Így annak biztosítása, hogy csak az általa is elfogadott értékbecslő működhessen közre az értékesítési ár meghatározásában nem tisztességtelen, ez az adóssal és a zálogkötelezettel szembeni jogainak megóvását biztosítja. A zálogkötelezett és adós jogainak érvényesítését megfelelően biztosítja az, hogy lehetőségük van második értékbecslő kijelölésére. Ezen túl megjegyezte, hogy az értékbecslés csak a legalacsonyabb ár meghatározására szolgál és a felek csak az értékesítés előtt nem vitathatják ezt az értéket. Attól azonban nincsenek elzárva, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt vételárat a régi Ptk. szabályai szerint támadják.

Az ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a jelzálogszerződés 14. pontja tekintetében előterjesztett kereseti kérelem elutasítását, a felperes perköltségben való marasztalásával kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a támadott rendelkezést nem megfelelően értelmezte, amikor a tisztességtelenséget abban látta megvalósulni, hogy a szerződési rendelkezés egyoldalú indokolatlan előnyt biztosít az alperes számára azzal, hogy a két értékbecslő által meghatározott likvidációs érték alapján 1 - 90% között mérlegelje és határozza meg a zálogtárgy értékesítésének legalacsonyabb árát. Állította, hogy a szerződéses rendelkezés éppen ennek az ellenkezőjét tartalmazza, mivel azt állapítja meg, hogy az ingatlan értékesítésének az ára a két szakértő által megállapított érték számtani átlagának a 90%-ánál nem lehet alacsonyabb, vagyis pontosan meghatározza az ingatlan értéke megállapításának a módját és azt, hogy a megállapított értéknél legfeljebb (maximum) 10%-kal alacsonyabb áron kerülhet sor az értékesítésre. Kiemelte, hogy a tény, hogy a két értékbecslő által meghatározott érték számtani átlagát veszik a felek figyelembe, semmilyen egyoldalú indokolatlan előnyt nem biztosít számára, hiszen a szerződési rendelkezés a felperest és az alperest teljes mértékben egyenrangú félként kezeli. Az a körülmény, hogy az értékbecslők által meghatározott érték számtani közepénél, értékénél 10%-kal alacsonyabb áron is sor kerülhet az ingatlan értékesítésére, nem jelent indokolatlan és egyoldalú előnyt számára, mivel egy 10%-os mértékű áralku nem tekinthető indokolatlannak az ingatlanpiacon. Ebben a körben nem hagyható

figyelman kívül, hogy az ingatlan értékesítésére csak a kölcsönszerződés felmondásának feltételével kerülhetne sor, amely esetben a felperes a fizetési kötelezettségének már nem tesz eleget, vagyis az ingatlan mihamarabb értékesítése és a tartozás rendezése a felperes érdekében is áll. A kölcsönszerződés felmondása azzal a következménnyel jár, hogy az adóst a kikötött üzleti kamathoz képest magasabb összegű késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli, vagyis minél később rendezi a tartozását, annál hátrányosabb helyzetbe kerül. Az adósnak is érdeke, hogy a fedezeti ingatlan értékesítésénél a tartozást mihamarabb rendezze, vagyis az esetleges maximum 10%-os érték alatti értékesítéssel jobb helyzetbe kerülhet, mintha hosszabb ideig kitartaná az ingatlan árát. Ezen túl hivatkozott arra, hogy a rendelkezés nem zárja el a felperest, hogy a fedezeti ingatlant a piacon az általa meghatározott személynek értékesítse az általa meghatározott vételáron. Ennek egyetlen korlátja van, az, hogy az értékesítendő ingatlanról az I. rendű alperes a jelzálogát csak akkor köteles törölni, ha a vételárból vagy más forrásból a tartozás rendezésre kerül. Idézte a régi Ptk. 257. § (1) - (3) bekezdéseit és állította, hogy az elsőfokú bíróság által tisztességtelennek tekintett szerződési rendelkezés a régi Ptk. rendelkezéseivel egyezően került megfogalmazásra, ezért a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján a kikötés tisztességtelensége nem állapítható meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. rendű alperes perköltségben való marasztalását kérte.

A zálogszerződés 13. pontja körében fejtette ki az árfolyamkockázatra vonatkozó érvelését, míg a zálogszerződés 14. pontja körében előadta, hogy az a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, mivel rögzíti az ingatlanok eladási árának meghatározási módját. Ugyanakkor hivatkozott a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésében és a 2/2011. PK véleményben foglaltakra kiemelve, hogy adott esetben a bank állítja össze azoknak az értékebecslőknek a listáját, akiknek a szakvéleményét elfogadja és abba az adósoknak nincs beleszólása. Ezen túl állította, hogy a szerződés nem biztosít semmilyen jogot az adós számára az elkészült szakvéleményt vitatásáras, arra, hogy saját költségén akár független szakértőket felkérjen az ingatlan likviditációs értékének meghatározására. Kiemelte, hogy a tisztesség követelményét az sérti, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértői lista összeállítására és a szakvéleményben foglaltakat ellentétben a bankkal gyakorlatilag nem vitathatja, azt el kell fogadnia.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem irányult, ilyen a Pp. 252. § (1) és (2) bekezdésében foglalt okot az ítéletábra nem észlelt, ezért az elsőfokú ítéletet a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az elsőfokú ítéletnek - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedett a Pp. 228. § (3) bekezdése alapján a jelzálogszerződés 19. pontja tekintetében a pert megszüntető, valamint a 13. pont és a 14. pontnak - az ingatlan értékebecslő kiválasztására vonatkozó - keresetet elutasító rendelkezése, ezért ezeket az ítéletábra nem vizsgálta.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban téves következtetést vont le, amellyel az ítéletábra az alábbiak szerint nem ért egyet.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a per tárgyát képező jelzálogszerződést a felek a közöttük létrejött kölcsönszerződés biztosítására kötötték, a szerződés fogyasztói szerződés, amely tekintetében a tisztességtelenség megállapítására irányuló kereset előterjeszhető volt.

A felperes helytállóan hivatkozott a keresetében arra, hogy a fogyasztókkal kötött szerződésekben

alkalmazott Tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK Irányelvben (továbbiakban: Irányelv) foglaltak alapján az általános szerződési feltétel és a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt feltétel tisztességtelensége vizsgálható. Az Irányelv átültetését a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése tartalmazza.

A fellebbezésben foglaltak alapján az ítéletábrának egyrészt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság által tisztességtelennek tartott rendelkezésnek mi a helyes értelmezése, továbbá, hogy a zálogtárgy értékének meghatározására vonatkozó általános szerződési feltétel tisztességtelen-e amennyiben az a régi Ptk. 257. § (1), (2) és (3) bekezdéseiben foglaltaknak megfelel.

Az ítéletábra az I. rendű alperes álláspontját osztva megállapította, hogy a szerződéses rendelkezés a zálogtárgy - az ingatlan - legalacsonyabb eladási árát határozza meg, amely nem biztosít a két értékbecslő értékbecslésében meghatározott likvidációs érték alapján az I. rendű alperes részére 1-90% közötti mérlegelési jogot, hiszen a rendelkezés éppen azt tartalmazza, hogy az értékbecslők által meghatározott likvidációs érték számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb az eladási ár.

A szerződési rendelkezés tehát a legalacsonyabb eladási árát nem 1-90% között az I. rendű alperes által mérlegelhető összegben, hanem konkrétan, ténylegesen kiszámítható módon határozza meg.

A feltétel tisztességtelensége tekintetében az ítéletábra vizsgálta, hogy az a régi Ptk. hivatkozott 257. § (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelő-e. Ebben a körben kiemeli, hogy a Győri Ítéletábra Pf.III.20.202/2017/4. számú ítéletében (7. oldal) foglaltakkal egyetértve azzal azonosan foglal állást abban a tekintetben, hogy a régi Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében a jogalkotó által biztosított jog - nevezetesen, hogy lehetővé tette a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítését és meghatározta annak keretfeltételeit (legalacsonyabb eladási ár, számítási mód meghatározása) - nem jelenti azt, hogy e kereteket konkrét tartalommal kitöltő rendelkezés ne minősülhetne tisztességtelennek (BDT.2014.3174.I.).

Ezért annak tisztességessége a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján vizsgálható. A kereseti kérelemben foglaltak alapján szükségszerű vizsgálni, hogy a keretet kitöltő szerződési rendelkezés alkalmas-e a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására, egyenlőtlenséget idéz-e elő az Irányelv 3. cikk (3) bekezdésében foglaltak alapján.

A régi Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdései a zálogjogosulti értékesítés - a bírósági végrehajtási szabályozás alóli - kivételként került megfogalmazásra. A keret szabályozást kitöltő szerződési mszabályozásnál pedig fontos elv, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonlóan garanciákat biztosítson és ne járjon az adós végrehajtási eljárásban (Vht.-ben) védett érdekeinek a sérelmével. Ezentúl a megfogalmazás világos és érthető módon határozza meg a legalacsonyabb értékesítési ár meghatározásának módját.

Adott esetben a legalacsonyabb ár meghatározási módja a fenti feltételeknek megfelel, mivel a számítás alapját (két értékbecslő által meghatározott érték számtani közepe, és az ebből számítandó legalacsonyabb árát) világosan rögzíti.

Bár a felperes fellebbezésében támadta a 14. pontnak az értékbecslő kiválasztására vonatkozó rendelkezését is, ugyanakkor az e tekintetben előterjesztett kereseti kérelme elutasítását fellebbezéssel nem támadta, az ítéletábra fontosnak tartja kiemelni - a fellebbezési ellenkérelemben foglaltak, valamint arra tekintettel, hogy a zálogtárgy értékének meghatározásánál az értékbecslők

által meghatározott érték a kiszámítási alap -, azt, hogy a perbeli esetben a fogyasztó éppen a szerződés alapján jogosult és részt vehet az értékbecslő kiválasztásában. Mint ahogy arra a Debreceni Ítéltábla Pf. II.20.215/2017/4. számú ítéletében rámutatott amennyiben mindkét fél választhat szakértőt a bank által összeállított listáról az nem biztosít egyoldalú hatalmasságot a bank számára.

Ezentúl a szerződési rendelkezés nem ütközik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába sem, mert nem jogosítja a bankot az adóssal szemben a feltételek egyoldalú értelmezésére sem.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A megváltozott pernyertességre tekintettel kötelezte a pervesztes felperest az első- és másodfokú eljárásban pernyertes I. rendű alperes perköltségének megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban 48.000 forint fellebbezési illetéket rótt le. Az ítéltábla a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével az I. rendű alperest megillető ügyvédi munkadíjak áfát is magában foglaló összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2), (5) és (6) bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban 40.000 forintban, a másodfokú eljárásban 20.000 forintban, így összesen 108.000 forintban állapította meg.

A II. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, arról az ítéltáblának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2018. február 7.

dr. Ócsai Beatrix s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.. Felker László s.k.
bíró

bíró

A kiadmány hitelül: