

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda által képviselt felperes nevéfelperesnek a Burai... Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve. (I.rendű alperes címe.) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. március 16-án kelt 8.G.40.491/2016/14. számú ítélete ellen a felperes 15. sorszámu fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a peres felek között 2008. július 30. napján megkötött jelzálogszerződés 5. pontjának második bekezdésében foglalt azon kikötés, amely szerint „A felek – a 12/2003. (I. 30.) Kormányrendeletben foglalt szabályok alapján – rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén az értékesítésre a Bank kielégítési jogának megnyíltától számított 270 (kettőszázhetven) napon belül azon a legalacsonyabb eladási áron kerülhet sor, amelyet a Bankkal szerződéses jogviszonyban álló, a tevékenység végzésére megfelelő jogosítvánnyal rendelkező, ingatlan-értékbecsléssel is foglalkozó cégek/egyéni vállalkozók (a továbbiakban: Értékbecslő(k)) valamelyike, a kielégítési jog megnyílását megelőző 90 (kilencven) napnál nem régebbi, vagy a kielégítési jog megnyíltát követő 120 (százhusz) napon belül elkészített, likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékbecslésében – lakóingatlan esetében a lakott, illetve a kiürített állapotra vonatkozóan külön-külön – meghatározott. A likvidációs (menekülési) érték megállapítása a zálogtárgy 30 (harminc) napon belüli értékesíthetőségét alapul véve történik. A Zálogkötelezett(ek) kijelentik, hogy az Értékbecslő(k) közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a Bank jogosult az Értékbecslő(k) közül az értékbecslést elvégző személy kiválasztására.” érvénytelen;

kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000 (Negyvenezer) forint + áfa, továbbá 84.000 (Nyolcvannégyezer) forint első- és másodfokú együttes perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesekkel 2007. szeptember 20-án kötött jelzálogszerződés 5. pontja általa idézett része a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdésének a) pontja, a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) 6. cikk (1) bekezdése alapján érvénytelen.

Arra hivatkozott, hogy a támadott kikötés nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének.

A kikötés alapján kiszámíthatatlan, hogy az I. rendű alperes melyik értékbecslő ajánlatát választja ki és fogadja el. Ezen kívül ellenőrizhetetlen és nem világos, hogy az I. rendű alperes hány értékbecslőtől és hány értékbecslés alapján választja ki a számára megfelelőt. A kikötésből azok a részletek hiányoznak, amelyek az értékbecslő kiválasztási és elfogadási tényezőit követhetővé tennék a fogyasztók számára. Kifogásolta, hogy az I. rendű alperes jogosult összeállítani az értékbecslők listáját, amelybe a felperesnek nincs beleszólása. Az I. rendű alperes választja ki a listáról azt a szakértőt, akit felkér a szakvélemény elkészítésére. A szerződés nem biztosít lehetőséget arra, hogy a felperes vitassa az elkészült szakvéleményben foglaltakat, és más szakértőt kérjen fel az érték meghatározására. Önmagában az nem tisztességtelen, hogy az I. rendű alperes jogosult az értékesítésre, mivel ezt a jogosultságot jogszabály teremti meg, ugyanakkor a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, hogy a felperesnek nincs beleszólása a szakértő kiválasztásába és a szakvéleményben foglaltakat nem vitathatja.

A II. rendű alperest a keresetében foglaltak tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdései alapján a vételár meghatározható pontos összeggel, valamint a vételár megállapításához szükséges mechanizmus rögzítésével. A 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdése szabályozza a zálogkötelezett jogorvoslati jogát, amely kifogás előterjesztésére és az igény bírósági úton, nemperes eljárásban történő érvényesítésére biztosít lehetőséget. Az I. rendű alperes által végzett értékbecslés módszertanát a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) határozza meg. Az értékbecslő szakvéleménye alapulvétellel létrejött adásvételi szerződést a zálogkötelezett a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján bíróság előtt megtámadhatja. Az értékbecslő személyének kiválasztása a felek megállapodásán nyugszik, az ezzel kapcsolatos feltételeket a Lakossági Üzletág Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: LÜÁSZF) 10.7.2.2. pontja rögzíti.

A II. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 38.100 forint perköltséget.

Határozata indoklásában idézte a Ptk. 209. § (1) és (5) bekezdését, 239. § (1) és (2) bekezdését és rögzítette, hogy a felperes a szerződés részbeni érvénytelenségének a megállapítását kérhette.

A 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben meghatározott elvek a pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségére vonatkozó megállapításokat rögzítenek. A felperes által támadott szerződési feltétel nem minősül az I. rendű alperes javára alapított egyoldalú szerződésmódosítási jogosultságnak, így nem biztosít egyoldalú hatalmasságot sem a felperessel szemben. A felperes által hivatkozott szimmetria, ténylegesség és arányosság, objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás és a tételes meghatározás elveknek való megfelelés csak a pénzintézet számára egyoldalú szerződésmódosítási jogot biztosító szerződési kikötés esetén vizsgálható, figyelemmel a 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 6. pontjára. A jelzálogszerződésben a felperes által sérelmezett 5. pont nem biztosít az I. rendű alperes számára egyoldalú szerződésmódosítási jogot, így azokra nem vonatkoznak a felperes által hivatkozott elvekben megfogalmazott követelmények.

A felek a jelzálogszerződés 5. pontjában kölcsönös konszenzus alapján állapították meg a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén követendő eljárást, a zálogtárgy értéke meghatározásának a módját. A felek kifejezetten rögzítették a támadott szerződéses rendelkezésben, hogy az értékesítésre a Korm. rendeletben foglalt szabályok szerint kerül sor. Az elsőfokú bíróság

álláspontja szerint a támadott szerződési feltételt a jogszabály – a Ptk., a Korm. rendelet – előírásainak megfelelően határozták meg a felek, ezért az nem ütközhét sem a Ptk. 209/A. §-ába, sem a Rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjába. A támadott szerződési feltétel az I. rendű alperest egyébként sem jogosítja fel egyoldalúan bármely szerződéses feltétel értelmezésére.

A jelzálogszerződés zárórendelkezéseiben a felek rögzítették, hogy a nem szabályozott kérdésekben a bank mindenkor hatályos LÜÁSZF, valamint a lakossági ingatlanfedezet és hitelek szerződési feltételek vonatkozó rendelkezései az irányadók. Ahhoz, hogy az I. rendű alperes LÜÁSZF, mint általános szerződési feltétel a szerződés részévé váljon, az szükséges, hogy az általános szerződési feltétel tartalma megismerhető legyen és a másik fél azt kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadja [Ptk. 205/B. § (1) bekezdés]. A felperes nem hivatkozott arra, hogy az LÜÁSZF ne lett volna megismerhető a számára vagy ne jelölte volna meg az I. rendű alperes a közzététel helyét. A felperes a jelzálogszerződésben az aláírásával elismerte, hogy az LÜÁSZF-ben foglaltakat megismerte, ezért az elsőfokú bíróság szerint a felek kölcsönös és egybehangzó szándékukat kifejezték arra vonatkozóan, hogy a szerződés milyen tartalommal és milyen feltételekkel jön létre. Önmagában az általános szerződési feltétel megléte, annak a szerződés részévé válása nem tisztességtelen, nem jelent indokolatlan egyoldalú előnyt, nem sérti sem a jóhiszeműség, sem a tisztesség elvét. A felek azon megállapodása, hogy az LÜÁSZF a szerződés részévé vált, a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul az I. rendű alperessel szerződő felperes hátrányára nem állapította meg.

Alapítván az a felperesi hivatkozás, hogy a bank szabadon dönti el mikor, milyen értékbecslőt választ, milyen a legalacsonyabb eladási ár megállapításának számítási metodikája, szabadon becsüli meg a bank a zálogtárgy értékét. A felek a támadott szerződéses rendelkezésben konszenzus alapján szabályozták, hogy hogyan fogják meghatározni a bank kielégítési jogának megnyílását követően az ingatlan legalacsonyabb eladási árát, a likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékbecslés elkészítését.

A támadott szerződési feltételben nem tisztességtelen az a rendelkezés sem, hogy az ingatlan becslését az I. rendű alperessel szerződéses jogviszonyban álló, a tevékenység végzésére megfelelő jogosítvánnyal rendelkező, ingatlan értékbecsléssel is foglalkozó cég/egyéni vállalkozó végzi, akinek kiválasztására a bank jogosult. Az LÜÁSZF-ben az I. rendű alperes tájékoztatta a felperest, hogy a www.cib.hu <<http://www.cib.hu>> oldalon megismerhetők azon értékbecsléssel foglalkozó cégek, akik közül kiválasztásra kerül majd az értékbecslés elkészítésével megbízott személy.

A jelzálogszerződés 5. pontjának negyedik bekezdése a Korm. rendeletben foglaltakkal azonosan rendelkezik a zálogkötelezett jogorvoslati lehetőségeiről a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetére, ezért alaptalan a felperes azon hivatkozása, hogy a szerződés nem biztosít semmilyen jogot a számára azzal kapcsolatban, hogy vitassa az értékbecslést.

Egyetértett az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes azon hivatkozásával is, hogy amennyiben az elkészített értékbecslői szakvélemény alapulvételével megtörténik az ingatlan bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése, az így létrejött adásvételi szerződés kapcsán a zálogkötelezett a Ptk. vonatkozó szabályai szerint érvényesítheti az igényeit.

Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan piaci árváltozást az I. rendű alperes nem tudja befolyásolni, az ingatlan – legalacsonyabb eladási – értékét az értékbecslő által a PM rendelet szerint elkészített értékbecslés szabja meg, azt nem az I. rendű alperes becsüli meg. A PM rendelet alapján kell elkészíteni az értékbecslőnek a véleményét, amelyből az is következik, hogy a szakvéleményben meghatározandó likvidációs (menekülési) érték nem függ az értékbecslést végző személytől. Alaptalan ezért a felperesnek az a hivatkozása is, hogy kiszámíthatatlan az adós számára, az I. rendű alperes melyik értékbecslő által elkészített értékbecslést fogadja el, továbbá, hogy a bank szabadon dönti el a likvidációs (menekülési) érték megállapításának metodikáját.

A felek a jelzálogszerződés 5. pontjában rögzítették, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével

történő értékesítés esetén az értékesítésre a legalacsonyabb eladási áron kerülhet sor. Ezen eladási ár meghatározásának a módja is szerepel a támadott kikötésben, így a legalacsonyabb eladási ár megállapítása nem az I. rendű alperes egyoldalú döntésén, értelmezésén múlik, amiből az következik, hogy az nem ütközik a Rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjába.

A rendelkezés nem sérti a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sem, mivel az értébecslő kiválasztásának a módszere az elkészített értébecslés alapulvételével történő értékesítést szabályozó szerződéses rendelkezés nem tisztességtelen, a szerződési feltétel világosan és érthetően került megfogalmazásra a szerződésben, a feltétel megfelel az Irányelv 5. cikkében foglaltaknak is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását, a kereseti kérelmének történő helyt adást; másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Pp. 221. § (3) [helyesen: (1)] bekezdését, a Ptk. 4. § (1) bekezdését és 257. § (1) bekezdését.

Álláspontja szerint a elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének nem tett eleget, mert az csak formális, az érvénytelenséget egy mondattal indokolta, az érvénytelenségre vonatkozó állításainak tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is alátámasztottan nem tartalmazza. A hiányos indokolás miatt az ítélet felülbírálatra nem alkalmas.

A fellebbezés további részében megismételte az elsőfokú eljárás során előadottakat, idézte a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseit, amellyel kapcsolatban előadta, hogy a zálogjogosult kielégítési jogának megnyitától számított határidő meghatározásra került, továbbá a szerződés rögzíti, hogy milyen időintervallumban, ki által készített szakvéleményben meghatározott 30 napon belüli értékesítést feltételező értéket határoznak meg a felek. A Ptk. 4. § (1) bekezdését idézve és a 2/2011. PK véleményre utalva az elsőfokú eljárásban kifejtettekkel egyezően továbbra is azt kifogásolta, hogy a bank az, aki összeállítja azoknak az értébecslőknek a listáját, akiknek a szakvéleményét elfogadja, ebbe az adósnak nincs beleszólása. Erről a listáról a bank választhatja ki a szakértőt, amibe ugyancsak nem szólhat bele az adós. A szerződés nem biztosít semmilyen jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt vitassa, vagy a likvidációs érték meghatározására más szakértőt kérjen fel.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Elsődlegesen továbbra is arra hivatkozott, hogy a felperes által támadott kikötés a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket tartalmazza, így az tisztességtelennek ex lege nem minősülhet. Amennyiben a jelzálogszerződés 5. pontjában foglaltak tisztességtelensége vizsgálható, úgy a 2017. január 27-én kelt érdemi ellenkérelme 28. pontjában és az A/5. szám alatt csatolt mellékletben foglaltakra figyelemmel fenntartotta, hogy az általa megbízható értébecslők listáját az LÜÁSZF 13.7.2.2. pontja alapján a biztosított szerződés tartalmazza. A vételi jog gyakorlásával összefüggésben a Kúria számos, az alapeljárásban hivatkozott eseti döntésében deklarálta, hogy jogszerű értékmeghatározási mechanizmusnak minősül az, ha a vételi jog tárgyát a vevő által megbízott szakértő állapítja meg. A jelzálogjog és a vételi jog jogintézményének vizsgálata során nem található olyan rendelkezés és ilyen nem következik az eseti döntésekből sem, amely alapján a vételi jog esetén alkalmazható és többször jogszerűnek minősített mechanizmus a zálogjog érvényesítése során érvénytelen volna. A jogviták rendezésére a kötelezettnek az általános peres és nemperes jogorvoslatok állnak rendelkezésére, amelyhez képest a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése esetén a Korm. rendelet még többlet jogorvoslati lehetőséget biztosít a zálogkötelezett részére.

Az elsőfokú eljárásban is előadottakra figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a jelzálogszerződés 5. pontja az I. rendű alperest a felperessel szemben nem

jogosítja a szerződés bármely feltételének értelmezésére. Állításának alátámasztásaként a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.211/2017/5. szám alatt hozott ítéletét csatolta.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezését a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett része.

A felperes fellebbezése másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult, amelynek indokaként a Pp. 221. § (3) [helyesen (1)] bekezdésének megsértését jelölte meg. A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete teljes egészében megfelel a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek. Az ítélet indokolása tartalmazza a peres felek által rendelkezésre bocsátott okiratok alapján az általa megállapított tényállást, megjelölte, hogy mely jogszabályi rendelkezések alapján bírálta el a felperes keresetét. A támadott szerződéses pontot a felek által hivatkozott jogszabályok alapján vizsgálta, és külön-külön megindokolta, hogy miért nem tartja tisztességtelen kikötésnek. Mindebből az következik, hogy az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, ezért nem követett el olyan eljárási szabálysértést, amely a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését megalapozná.

A Pp. 252. § (3) bekezdése alapján sincs ok az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére. Ezzel kapcsolatban a felperes nem jelölt meg konkrét, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését megalapozó körülményt; nem hivatkozott arra, hogy további bizonyítási eljárás lefolytatására lenne szükség vagy az elsőfokú bíróság az általa felajánlott bizonyítást nem folytatta le.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, az abból levont jogi következtetéseivel azonban az ítéltábla nem értett egyet.

Általános szerződési feltételnek a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerint az a szerződési feltétel minősül, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából határoz meg előre, egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül. Az ilyen szerződési feltétel a Ptk. 205/B. § (1) bekezdése szerint akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát megismerje és azt a másik fél kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadta.

A Ptk. 209. § (1) bekezdése az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel tisztességtelenségéről rendelkezik, kimondva, az ilyen feltétel akkor tisztességtelen, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

A Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötés semmis, a semmisségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

Az általános szerződési feltételtől az egyik fél által egyoldalúan előre meghatározott szerződési feltétel annyiban tér el, hogy annak a másik fél közreműködése nélküli egyoldalú meghatározására nem több, hanem csak egy adott szerződés megkötése céljából kerül sor, egyebekben az egyoldalúan előre meghatározott szerződési feltétel az általános szerződési feltételhez hasonló megítélés alá esik.

Ugyanakkor – amint azt a 2/2011. PK vélemény 2. pontja és az ahhoz fűzött indokolás is rögzíti – mind az általános szerződési feltétel, mind az egyoldalúan előre meghatározott szerződési feltétel esetén vélelem szól amellett, hogy az ilyen szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg, vagyis a fogyasztónak nem volt módja arra, hogy a kikötés tartalmát érdemben befolyásolja, alakítsa, választási lehetősége legfeljebb a szerződéskötéstől való elzárkózásra terjed ki. E vélelem megdöntése a fogyasztóval szerződő félre hárul, amihez annak bizonyítása szükséges, hogy a szerződéskötést megelőzően a fogyasztónak tényleges lehetősége volt az adott szerződési feltétel tartalmának befolyásolására, alakítására és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt.

Mindezekből következően a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére alapított per tárgyát csak valamely általános szerződési feltétel vagy egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel tisztességtelenség miatti semmisségére alapított igény képezheti, a szerződési feltétel egyedi megtárgyaltsága önmagában kizárta teszi a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerinti tisztességtelenség és ebből eredő semmisség megállapíthatóságát, az erre irányuló igény eredményes érvényesíthetőségét.

A felperes a keresetében a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére alapítva, tisztességtelenségre hivatkozással kérte az alperesekkel kötött, az I. rendű alperes által több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a felperes közreműködése nélkül meghatározott szerződési feltételeket tartalmazó, fogyasztói szerződésnek minősülő jelzálogszerződés (blankettaszerződés) kifogásolt rendelkezése semmisségének megállapítását, azt állította, hogy az a jóhiszeműség és tisztesség követelményét megsértve, egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára állapította meg a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit.

A jelen per tárgyát fogyasztói szerződésbe foglalt olyan általános szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálata képezi, amelyet a felperes anélkül fogadott el, hogy a szerződés megkötését megelőzően a tartalmát érdemben befolyásolhatta volna. A korábban már kifejtettekre figyelemmel ezért e szerződéses kikötés tisztességtelensége szempontjából nincs jelentősége önmagában annak, hogy a felek „konszenzusa” alapján került a szerződésbe, a felperes azt követően fogadta el, hogy a tartalmát megismerte, különös tekintettel arra is, hogy a perben nem merült fel adat arra nézve, maga az I. rendű alperes sem állította, hogy a szerződés aláírása előtt a felperesnek ténylegesen lehetősége lett volna e szerződési feltétel tartalmának alakítására, azonban azt e lehetőséggel nem élve fogadta el.

Megalapozatlanul hivatkozott ezért a keresettel támadott szerződési feltétel körében az I. rendű alperes arra, hogy a felek a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli I. rendű alperesi értékesítésre vonatkozóan a jelzálogszerződésben a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árának és értékesítésének mechanizmusát a felek közös akarattal a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésein alapuló megállapodások részeként közös akarattal határozták meg, így az nem tisztességtelen.

Annyiban helyes az elsőfokú bíróság jogi álláspontja, hogy a Rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem állapítható meg a kereset tárgyát képező kikötés tisztességtelensége. Ennek oka azonban nem az, hogy a kikötés nem bontja meg a felek jogai és kötelezettségei között lévő egyensúlyt, hanem az, hogy sem a sérelmezett szerződéses rendelkezés pozitív tartalma, sem annak felperes által megjelölt hiányosságai kapcsán nem állapítható meg, hogy a feltétel a bankot jogosítaná az adóssal szemben a szerződés bármely feltételének értelmezésére.

A Ptk. 257. § (1) bekezdése alapján a felek megállapodásának ki kell terjednie a legalacsonyabb eladási ár, illetve annak számítási módja meghatározására, azaz a jogszabályi rendelkezést a felek megállapodása tölti ki tartalommal. Ilyen esetben a kérdéses rendelkezés fogalmilag nem minősülhet olyan, a jogszabály által megállapított vagy a jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott szerződési feltételnek, amely esetében a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdése a kikötés tisztességtelenségének vizsgálatát korlátozná. Az ezzel összefüggő bírói gyakorlat szerint a tisztességtelenség vizsgálata csak annál a szerződési feltételnél kizárt, amely olyan kógens vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik. Önmagában az, hogy a jogalkotó a zálogjogra vonatkozó rendelkezések között lehetővé tette a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítését, egyúttal meghatározta annak keretfeltételeit, nem eredményezi azt, hogy az e kereteket konkrét tartalommal kitöltő valamely rendelkezés ne minősülhetne tisztességtelennek (BDT2014. 3174. I.).

Erre tekintettel a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerinti mérlegeléssel vizsgálható a kikötés tisztességtelensége. A Ptk. 209. § (2) bekezdése alapján az Európai Unió Bírósága által a C-415/11. számú ún. Aziz ítéletben körülírt „tisztességtelenségi teszt” elvégzése alapján az ítélőtábla azt állapította meg, hogy a sérelmezett kikötés ténylegesen alkalmas a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására.

Önmagában abból, hogy a zálogkötelezett a sérelmezett pontban előre elfogadta a listában szereplő értékebecslők bármelyike által végzett értékebecslést, valóban nem következik az, hogy a zálogjogosult írásbeli elszámolásával szemben is elveszítette volna a Korm. rendelet által biztosított jogorvoslati lehetőségeit [10. § (1) és (3) bekezdése], azonban a jogszabály által biztosított fenti jogorvoslat vonatkozásában figyelembe kell venni annak korlátait is, mert az itt rögzített jogorvoslat nem minden sérelem utólagos korrekciójára alkalmas. A legalacsonyabb eladási ár meghatározására a Korm. rendelet nem is tér ki, így nem is biztosíthat megfelelő jogorvoslatot a fogyasztónak a valótlán vagy egyébként hibásan meghatározott érték korrigálására.

Csak a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseit tartalommal kitöltő azon általános szerződési feltétel tekinthető tisztességesnek, amely világos és érthető, és már a legalacsonyabb értékesítési ár meghatározásának módjával is lehetővé teszi a gondossági mérce későbbi érvényesülését. A perbeli feltétel ezen követelményeket nem teljesíti, a sérelmezett technikai megoldás nem szolgálja az adott piaci körülmények között méltányos ár elérését, az értékesítési folyamat tisztaságát, illetve ennek a fogyasztó általi kontrollálhatóságát.

Az I. rendű alperes által kidolgozott feltétel az értékesítést megelőző szakban indokolatlanul és egyoldalúan csak a számára állapít meg jogokat, semmilyen érdemi jogosítványt nem biztosítva a zálogjogosult részére. Nem biztosít a zálogkötelezettnek jogokat sem a szakértő kiválasztása, sem a szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogásai érvényesítése kapcsán. Nem minősül a szakértő személyének kiválasztásával történő érdemi beleszólásnak és a szakértő kiválasztásában történő megállapodásnak a bank által vezetett lista előzetes elfogadása. A szerződéskötés és az értékesítés közötti, általában jelentős időmúlás folytán bekövetkező változások kezelésére az alkalmazott rendelkezés nem nyújt megoldást. Ezen kívül a sérelmezett általános szerződési feltétel szerint már a szerződés megkötésekor, annak tartalma ismerete nélkül, teljes mértékben előre el kell fogadnia a zálogkötelezettnek egy jövőben készítendő értékebecslés eredményét és a feltétel ugyanezzel a kötelezettséggel a fogyasztóval szerződő I. rendű alperest nem terheli (BDT2017. 3717.). Ugyanerre a következtetésre jutott a Győri Ítélőtábla a Pf.III.20.202/2017/4. számú ítéletében.

Sem a Korm. rendelet, sem a PM rendelet nem tartalmaz arra rendelkezést, hogy milyen módon történik az értékbecslést végző szakértő személyének kiválasztása abban az esetben, ha a felek úgy állapodnak meg a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével a zálogjogosult által történő értékesítésében, hogy a legalacsonyabb eladási árat szakértői értékbecsléssel megállapított összegre utalva határozzák meg. Ebben a körben ezért a per tárgyat képező általános szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálatát az sem teszi kizárttá, hogy a zálogszerződés 5. pontjának – egyebekben a keresettel támadott szerződési feltételen kívül eső – egyes rendelkezései megegyeznek a Korm. rendelet előírásaival, illetve, hogy a legalacsonyabb eladási ár meghatározása során a kiválasztott szakértőnek az értékbecslést a PM rendelet előírásainak megfelelően kell elkészítenie.

A Korm. rendelet a zálogkötelezett garanciális jogainak érvényesítéséhez a zálogtárgy értékesítésével kapcsolatos előzetes értesítési kötelezettséget és az értékesítés részleteire vonatkozó külön értesítési kötelezettséget ír elő. Az ezt megelőző időszakra vonatkozó hasonló értesítési kötelezettséget a felek szerződése nem tartalmaz. Az értékbecslő kiválasztásával kapcsolatos előzetes értesítés hiányában – mivel ebben a stádiumban értékesítési napló vezetésére az I. rendű alperes még nem köteles – valóban fennáll akár annak a lehetősége is, hogy az I. rendű alperes több értékbecslőt bíz meg, és a számára a kedvezőbb értékbecslést választja ki. Helyesen hivatkozott ezért a felperes a keresetében arra, hogy éppen a feltétel hiányosságai, annak szabályozatlansága ad alapot a kikötés tisztességtelenségének megállapításához.

A felperes által támadott kikötés fogyatékosága még az is, hogy nem világos és nem érthető, ezért nem állapítható meg, hogy a kifogásolt feltételben szereplő likvidációs (menekülési) érték alatt mi értendő, az mennyiben feleltethető meg a PM rendeletben foglalt hitelbiztosítéki értéknek, melynek kötelező módszertana valóban mind a bírósági eljárásban történő, mind a bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítés esetén garanciális elem. Nem maga az alkalmazott módszer a tisztességtelen, hanem annak technikai részletei, illetve szabályozatlansága. Az I. rendű alperes a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei egyensúlyát többféle módon biztosíthatta volna, akár úgy, hogy az értékbecslő kiválasztására nem előre elfogadtatott banki lista felhasználásával, hanem egyik fél által sem befolyásolható módszerrel kerül sor; akár úgy, hogy a zálogkötelezettnek is egyidejű lehetőséget biztosít értékbecslő felkérésére; illetve akként, hogy az általa kiválasztott értékbecslő által meghatározott érték utólagos vitatását formalizáltan is lehetővé teszi újabb értékbecslés beszerzésével, és a becsült értékek együttes figyelembevételének előírásával.

A fentiek hiánya miatt a sérelmezett kikötés ellentétes a jóhiszeműség követelményével és alkalmazása indokolatlan is, mert nem szükség szerinti, ugyanakkor előidézhet a fogyasztó oldalán olyan tényleges és jelentős hátrányt, amelyet nem orvosolnak megfelelően.

A Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes által csatolt határozatokban foglalt álláspontot nem osztotta, az a perbeli jogkérdés vonatkozásában nem köti és a bírói gyakorlat szerinti egységes vagy többségi álláspontnak sem tekinthető (BDT2017. 3717., Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.309/2016/4-II., Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.270/2014/5-II., Győri Ítéltábla Pf.III.20.202/2017/4.).

Mindebből az következik, hogy a perbeli esetben a keresettel támadott, az I. rendű alperes által egyoldalúan, a felperes közreműködése nélkül előre meghatározott, egyedileg meg nem tárgyalta általános szerződési feltétel kizárólag az I. rendű alperes számára biztosít lehetőséget a legalacsonyabb eladási árat megállapító szakértő személyének kiválasztására, mégpedig anélkül, hogy a zálogtárgy értékesítését megelőzően a felperesnek lehetősége lenne arra, hogy az értékbecslésre vonatkozóan észrevételt tegyen, véleményt nyilvánítson, kifogást terjesszen elő, vagy

bármilyen más módon részt vegyen a legalacsonyabb eladási ár szakértői meghatározásának folyamatában, amivel a szerződésből eredő jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség követelményét megsértve, a felperes hátrányára változtatja meg. A keresettel támadott szerződési feltétel ezért a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, és így a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és megállapította a keresettel támadott szerződéses kikötés tisztességtelenségét.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, amelynek következtében az I. rendű alperes peresztes lett, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes első- és másodfokú eljárásban felmerült költségei megfizetésére. Mindkét eljárásban az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munkára tekintettel határozta meg. A felperes a keresetén 36.000 forint, a fellebbezésén 48.000 forint összegű illetékbélyeget rótt le, amelynek megfizetésére az I. rendű alperes a peresztesége miatt ugyancsak köteles.

A II. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért ezzel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla a határozathozatalt mellőzte.

Budapest, 2018. február 15.

. Kurucz Zsuzsánna s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Felker László s.k. bíró

Levek Istvánné dr. s.k. bíró