

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Dr. Ronga Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **II. rendű felperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2017. június 30-án kelt .../19. számú ítélete ellen a felperes által 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy érvénytelen a felperes, mint zálogkötelezett és az I. rendű alperes, mint zálogjogosult között 2005. április 28-án létrejött jelzálogszerződés 9. pontjának a következő rendelkezése: „A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére szerződő felek legalacsonyabb eladási árként az eladással érintett ingatlanra, a jogszabályok és a pénzügyi szervezetek állami felügyelete vonatkozó rendelkezései alkalmazásával a zálogjogosult által - a zálogjogosulttal szerződéses jogviszonyban álló ingatlan értékbecslő cég értékbecslése alapján - az értékesítés időpontjára, avagy az értékesítést legfeljebb 90 nappal megelőző időpontra aktuálisan meghatározott hitelfedezeti érték 100%-át, azaz százszázalékát határozzák meg”.

Az elsőfokú ítéletet az ezen felüli részében helybenhagyja.

Mellőzi a felperes elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését, az általa az államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 18.000 (tizennyolcezer) forintra leszállítja és kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékes állami adóhatóság felhívására 18.000 (tizennyolcezer) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

A felperes és az I. rendű alperes az első- és másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Kötelezi a felperest és az I. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak az illetékes állami adóhatóság felhívására személyenként 24.000-24.000 (huszonnégyezer-huszonnégyezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes és a II. rendű alperes, mint adósok 2005. április 28-án kötöttek az I. rendű alperes hitelezővel kölcsönszerződést ingatlanfedezet mellett svájci frankban nyilvántartott kölcsön

nyújtására. A kölcsön összege 32.037 svájci frank volt, az I. rendű alperes ennek forint ellenértékét, de legfeljebb 4.680.000 forintot vállalt folyósítani.

A kölcsönszerződés biztosítására ugyanazon a napon a felperes, mint zálogkötelezett és az I. rendű alperes, mint zálogjogosult jelzálogszerződést kötöttek, amellyel jelzálogjogot alapítottak a felperes kizárólagos tulajdonában lévő ... szám alatti ingatlanra. A szerződés 8. pontjában - egyebek mellett - megállapodtak a következőkben: „A bank jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból, amennyiben (...) a bank által megállapított határidő alatt a zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki”.

A zálogszerződés 9. pontjában arról rendelkeztek, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 24 hónapon belül bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, vagy a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, vagy árverés szervezésről üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. Ebben a pontban a legalacsonyabb eladási ár meghatározását a következőképpen szabályozták: „A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére szerződő felek legalacsonyabb eladási árként az eladással érintett ingatlanra, a jogszabályok és a pénzügyi szervezetek állami felügyelete vonatkozó rendelkezései alkalmazásával a zálogjogosult által - a zálogjogosulttal szerződéses jogviszonyban álló ingatlan értékbecslő cég értékbecslése alapján - az értékesítés időpontjára, avagy az értékesítést legfeljebb 90 nappal megelőző időpontra aktuálisan meghatározott hitelfedezeti érték 100%-át, azaz százszázalékát határozzák meg”.

A felperes keresetében a jelzálogszerződés 8. és 9. pontjai idézett feltételei tisztességtelenségére hivatkozással annak részleges érvénytelensége megállapítását kérte és a II. rendű alperes kötelezését ennek türéseire. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 209/A.§ (2) bekezdésére, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdés a) és b) pontjára, valamint a 2.§ f) pontjára alapította. A szerződés 8. pontjának rendelkezését azért tartotta tisztességtelennek, mert nem határozza meg egyértelműen, milyen mértékű állagromlás esetén, milyen feltételekkel kell a kikötött további biztosítékadási kötelezettséget teljesíteni, ezért az I. rendű alperest jogosítja fel a szerződési feltétel egyoldalú értelmezésére, illetve a fogyasztó teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos megállapítására. A szerződés 9. pontjában kifogásolt rendelkezés álláspontja szerint azért tisztességtelen, mert kizárólag az I. rendű alperest jogosított fel a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árának meghatározásához igénybe vett szakértő kiválasztására, ami aránytalan, egyoldalú hatalmassággal ruházta fel a bankot, mivel az általa szerződéses jogviszonyban álló értékbecslő az ő érdekeit fogja szem előtt tartani, ami az ingatlan piaci értékénél jóval alacsonyabb összegben történő értékesítését eredményezheti.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a szerződéskötés idején hatályos 1959. évi Ptk. a fogyasztói szerződéses kikötések tisztességtelenségét nem semmisségi, hanem megtámadási okként szabályozta. Másodlagos hivatkozása szerint a zálogfedezet kiegészítésére, illetve bírósági árverésen kívüli értékesítés esetére a legkisebb eladási ár megállapítására vonatkozó szerződési feltételeket jogszabály előírásának megfelelően határozták meg, ami miatt azok nem minősülhetnek tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű alperesnek 19.050 forint perköltség, az államnak 36.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a szerződés 2005. évi megkötésekor hatályos

1959. évi Ptk.209/A.§-a a fogyasztói szerződés kikötésének tisztességtelenségét megtámadási okként szabályozta, a megtámadásra a 236.§ (1) bekezdése egy év határidőt biztosított, ami a felperes első törlesztőrészletének megfizetésekor, 2005. június 15-én megkezdődött és egy év elteltével lejárt 2006. június 15-én. A 2016. április 29-én előterjesztett keresetet, annak elkésztése okán kellett elutasítani. Utalt továbbá arra is, a szerződés 8. pontjának támadott rendelkezése az 1959. évi Ptk.260.§-a, 261.§-a, illetve 525.§ (1) bekezdés c) pontja előírásainak megfelelően meghatározott szerződéses rendelkezés, ami ezért a 209/B.§ (6) bekezdése alapján nem minősülhetett tisztességtelennek. A zálogszerződés 9. pontjának kifogásolt rendelkezéséről megállapította, hogy az nem minősül olyan kikötésnek, ami a jóhiszeműség követelményének megsértésével a feleknek a szerződésből eredő jogosultságait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára állapítja meg.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatását és a kereset teljesítését kérte, másodlagos kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult a Pp.252.§ (2) és (3) bekezdése alapján. Álláspontja szerint a szerződés 8. pontjának zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó feltétele nem egyezik meg az 1959. évi Ptk.-nak a felek jogviszonyában irányadó normaszövegével. A szerződés nem rendezi, hogy az állagromlás mértéke miként számítható ki, azt az alperes milyen módon dönti el, kifogásolta, hogy az alperes egyoldalúan szabhatja meg a megfelelő határidőt a fedezet kiegészítésére. A szerződés 9. pontja kapcsán azt emelte ki, a kikötés a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének a sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontotta meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, amikor kizárólag az I. rendű alperest jogosította fel a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árának meghatározásához igénybe vett szakértő kiválasztására, abba a felperesnek nincs beleszólása, az elkészült szakvéleményt nem vitathatja, ami azzal a következménnyel járhat, hogy az ingatlan piaci értékénél jóval alacsonyabb összegben kerül értékesítésre.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben megalapozott.

A másodfokú bíróság először azt állapította meg, hogy az elsőfokú eljárás során nem történt olyan lényeges eljárási szabálysértés, ami az elsőfokú ítélet Pp.252.§ (2) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését megalapozná.

Az elsőfokú bíróság a felek által lényegében egyezően előadott és a csatolt okiratokkal bizonyított tényállást helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság azonban nem értett egyet a kereset elkésztésére, illetve a szerződés 9. pontjába foglalt szerződési kikötés érvényességére levont jogi következtetéssel. Az alábbi kifejtett indokok alapján tehát az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.256/A.§ (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül hozott határozatával a Pp.253.§ (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta és e vonatkozásban a szerződés részleges érvénytelenségét megállapította, az elsőfokú ítéletet az ezen felüli részében pedig helybenhagyta.

A másodfokú bíróság nem értett egyet azzal, hogy az elsőfokú bíróság a keresetben előterjesztett érvénytelenségi okot - a szerződési feltétel tisztességtelenségét - a 2005. április 28-án kötött perbeli zálogszerződés tekintetében a szerződéskötéskor hatályos 1959. évi Ptk.209.§ (1) bekezdése szabályainak megfelelően megtámadási okként bírálta el és a megtámadás elkésztése miatt utasította el.

A fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. PK vélemény 2. pontja kifejti, hogy az Országgyűlés 2006. március 1-jei hatállyal, a 2006. évi III. törvénnyel módosította a Ptk.-t egyebek mellett akként, hogy a fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételek jogkövetkezménye az 1959. évi Ptk.209/A.§ (2) bekezdése szerint a semmisség, azonban nem csak 2006. március 1-jétől, hanem már a 2004. május 1. és 2006. február 28. között kötött fogyasztói szerződésekben is a semmisség a jogkövetkezménye az egyedileg meg nem tárgyalta, illetve általános szerződési feltétel tisztességtelenségének, figyelemmel az Európai Unió Bírósága (EUB) által C-240/98. számú ...-ügyben rögzítettekre. Ebben az EUB kifejezetten utalt arra, hogy a nemzeti bíróságoknak „irányelv-konform” módon kell értelmezniük a nemzeti jogszabályokat. E követelménynek megfelelően az 1959. évi Ptk.-nak egy adott ügyben irányadó rendelkezéseit a fogyasztóval kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv (Irányelv) céljára és rendelkezéseire tekintettel úgy indokolt értelmezni, ahogy azt a fogyasztói érdekek hatékony érvényre juttatásának célja szükségessé teszi.

Ezzel azonos elvi alapokra helyezkedett a 2/2014. Polgári Jogegységi Határozat is, amikor indokolásában - bár az árfolyamkockázat tisztességtelenségének vizsgálhatósága kapcsán, de a jelen ügyben is irányadóan - rámutatott, az utóbb hatályba lépett módosítással a szerződéskötések idején az 1994. évi I. törvénnyel kihirdetett Társulási Megállapodás, illetve az Európai Unióhoz való csatlakozás folytán már Magyarországon is irányadó Irányelv rendelkezései kerültek átültetésre. Az EUB által a C-26/13. számú ítéletben kifejtettekben is következik, a nemzeti bíróság a nemzeti jogrend valamennyi szabályát köteles figyelembe venni, és amennyire csak lehetséges, az adott területen alkalmazandó irányelv szövegének és céljának megfelelően értelmezni oly módon, hogy az Irányelv által követett céllal összhangban álló eredményre jusson, kivéve, ha contra legem jogértelmezéshez vezetne. Mindebből az következik, hogy a 3/2011. PK vélemény és a 2/2014. Polgári Jogegységi Határozat alapján az Irányelv céljainak az 1997. évi CXLIX. törvénnyel módosított 1959. évi Ptk.209.§-ának az az értelmezése tesz eleget, hogy a 2004. május 1-je és 2006. február 28-a között kötött fogyasztói szerződések részévé vált általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránt az 1959. évi Ptk.234.§ (1) bekezdése alapján határidő nélkül lehet a keresetet előterjeszteni.

A fentiek értelmében tehát a felperes keresetét érdemben kellett elbírálni, amit az elsőfokú bíróság valójában nem is mulasztott el, hiszen a kereset elkészttségére levont - a fentiek szerint téves - jogi következtetése ellenére ítéletének indokolásában számot adott arról, a zálogszerződés kifogásolt feltételeit miért nem értékelte tisztességtelennek.

A zálogszerződés 8. pontjába foglalt kikötés kapcsán helyesen indult ki abból, hogy az 1959. évi Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209/B.§ (1) bekezdése szerint tisztességtelennek az az általános szerződési feltétel minősül, amely a feleknek a szerződésből eredő jogit és kötelezettségeit a jóhiszeműség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul az egyik fél hátrányára állapítja meg. A (6) bekezdés azonban kimondta, hogy nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A jelzálogszerződés 8. pontja arról rendelkezik, ha a zálogtárgyban a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, ami miatt szükség van a biztosíték kiegészítésére, a zálogjogosult a zálogkötelezettől és/vagy az adóstól újabb megfelelő biztosítékot követelhet a kielégítési jog megnyíltának terhével. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, e szerződési feltétel megfelel az 1959. évi Ptk.261.§ (2) bekezdésében foglalt, zálogtárgy állagának romlása esetére, illetve a 260.§ (2) bekezdésében a zálogtárgy értékcsökkenése esetére előírt rendelkezésnek.

Helytállóan érvelt az elsőfokú bíróság az 1959. évi Ptk.525.§ (1) bekezdésének c) pontjával is, amely szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, azzal, hogy a támadott szerződési feltételt fenti jogszabályi előírásoknak megfelelően határozták meg, ami miatt az nem minősülhet tisztességtelennek.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy jogszabályban meghatározott szerződési feltételnek csak az állagromlás esetére előírt fedezetkiegészítés minősülne, hiszen az 1959. évi Ptk.260.§ (2) bekezdése és 525.§ (1) bekezdés c) pontja kifejezetten a zálogtárgy, illetve a biztosíték értékcsökkenése esetére rendelkezik a biztosíték kiegészítésének kötelezettségéről.

A felperes fellebbezésében arra is alaptalanul hivatkozott, hogy a támadott szerződési rendelkezés szerint a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkezett jelentős növekedése esetén is megilleti a felperest a fedezet kiegészítésének követelése, mert arra feljogosítja akkor is, ha az árfolyamváltozás miatt a kölcsöntartozás a futamidő során jelentősen megnövekedne. A jelzálogszerződés 8. pontja ezzel szemben kizárólag a zálogtárgy értékében bekövetkezett változásra tekintettel teszi lehetővé, hogy az alperes felhívja a zálogkötelezettet, illetve az adóst a fedezet kiegészítésére, ezért olyan, jogszabályban meghatározott szerződési feltétel, amely nem minősülhet tisztességtelennek.

Annak megítélése, hogy a zálogtárgynak csökkent-e az értéke, és ehhez képest a zálogjogosult hitelező megalapozottan kéri-e a fedezet kiegészítését - illetve, hogy erre irányuló felhívásának eredménytelensége esetén jogszerűen él-e a kielégítés jogával - a felek között valóban vitás lehet. Ez azonban nem jelenti a szerződési feltétel tisztességtelenségét, a szerződéses feltétel nem biztosít az alperesnek egyoldalú hatalmasságot a vitás kérdések eldöntésére, mert a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveket jogszabály, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet meghatározza, a felek egyetértésének hiányában pedig a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, továbbá a zálogjog esetleges érvényesítése jogszerűségét bíróság hivatott elbírálni. A fellebbezés tehát a zálogszerződés 8. pontjára vonatkozóan nem volt alapos.

A zálogszerződés 9. pontjának kifogásolt szerződési feltételei tisztességtelensége kapcsán az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetéssel és ezért a keresetet elutasító érdemi döntéssel a másodfokú bíróság nem értett egyet.

Ebben a körben a szerződéskötéskor hatályos 1959. évi Ptk.209/B.§ (6) bekezdésében írt kivétel (a támadott szerződési feltételt jogszabály állapította meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozták meg) nem áll fenn. Nem minősül ilyen jogszabálynak az 1959. évi Ptk.257.§ (1) és (2) bekezdése, ugyanis e rendelkezések arra biztosítottak lehetőséget, hogy a zálogjog érvényesítésének fő útján, a bírósági végrehajtáson kívül erre vonatkozó megállapodás alapján megillette a zálogjogosultat a zálogtárgy értékesítésének a joga. E törvényi rendelkezések alapján a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre akkor kerülhet sor, ha a felek megállapodnak a legalacsonyabb eladási árban, illetve ennek számítási módjában, valamint a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidőben. A legalacsonyabb eladási ár tekintetében tehát a számítási mód meghatározását az 1959. évi Ptk., illetve más jogszabály sem kógens, sem a felek eltérő rendelkezése hiányában a szerződés részévé váló diszpozitív szabályozással nem írja elő, annak meghatározását a szerződéskötési szabadság biztosításával a felekre bízta. Ebből pedig következik, hogy a felek megállapodása szerinti számítási mód nem minősülhetett jogszabály által megállapított, vagy jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott szerződési feltételnek, ezért

tisztességtelenné minősítése az 1959. évi Ptk.209.§ (5) bekezdése alapján nem zárható ki, azt érdemben kellett vizsgálni.

A feltételek tisztességtelensége érdemi vizsgálata körében a másodfokú bíróság kiemeli, a felek között nem volt vitás, hogy a jelzálogszerződések fogyasztói szerződések, a keresettel támadott feltételek pedig általános szerződési feltételek voltak.

A fogyasztóval kötött szerződésben szereplő feltétel tisztességtelenséget megítélése során először az 1959. évi Ptk.209.§ (3) bekezdésében hivatkozott külön jogszabály, a R. rendelkezései voltak irányadók, mert ha a vitás feltétel a R. felperes által felhívott 1.§ (1) bekezdés a) vagy b) pontjába, illetve 2.§ f) pontjába tartozó kikötés, akkor a semmisségét az 1959. évi Ptk.209.§ (2) bekezdésében felsorolt egyéb körülmények vizsgálata nélkül meg kell állapítani a 2/2001. PK vélemény 3. pontja szerint.

A jelzálogszerződés 9. pontjának támadott rendelkezéseivel kapcsolatban nem merülhetett fel az, hogy az I. rendű alperest egyoldalúan jogosítaná a szerződés valamely feltételének az értelmezésére, a teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos megállapítására, vagy arra, hogy saját teljesítését kizárólag a maga akaratán múló feltételtől tegye függővé. Annak, hogy miért tulajdonít neki ilyen tartalmat, a felperes valójában magyarázatát sem adta. A szerződéses rendelkezés ugyanis értelmezésre nem szorul, világosan tartalmazza a zálogtárgy árverésen kívüli, alperes általi értékesítésének feltételeit, a felperes 9. sorszám alatt pontosított keresetéből és a fellebbezéséből is kitűnik, hogy ő maga is alapítja az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontotta meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát.

A másodfokú bíróságnak e feltétel fennállta vizsgálata során figyelembe kellett venni a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

Ennek keretében azt kellett megállapítani, hogy az alperesek közötti kölcsönszerződés biztosítására megkötött jelzálogszerződések alapján az I. rendű alperes a fogyasztó felperessel megállapodhatott abban, hogy a zálogtárgyat közvetlenül, bírósági végrehajtás nélkül értékesíti. Az erre irányuló, a kifogásolt szerződési feltételbe foglalt megállapodás meg is felelt az 1959. évi Ptk.257.§ (1) és (2) bekezdésének, hiszen tartalmazta a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidőn túl a legalacsonyabb eladási ár számításának módját is úgy, hogy azt az I. rendű alperes bank által kiválasztott értékbecslő által elkészített likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékbecslésében határozzák meg, amit a zálogkötelezett a kikötés folytán köteles elfogadni.

A felperes keresetében azonban éppen a számítási mód meghatározását tekintette tisztességtelennek, hivatkozva arra, hogy a fogyasztónak az értékbecslő kiválasztására nincs befolyása, ezen túl a szerződési feltétel egyoldalúan csak őt kötelezi az értékbecslés előre történő teljes mértékű elfogadására, kizárja tehát a megállapított legkisebb vételár vitatását úgy, hogy a jelzálogjogosultat ilyen korlátozás nem terheli.

A másodfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a legkisebb eladási ár számításának szerződésben meghatározott módja az I. rendű alperest egyoldalúan jogosította fel a szakvéleményt készítő értékbecslő kiválasztására, abba a zálogkötelezett fogyasztónak nem biztosított beleszólást. Ezért a támadott szerződési feltétel a szerződő felek közötti egyensúlyt a jelzálog kötelezett

hátrányára olyan módon bontotta meg, hogy az I. rendű alperes egyben a jelzálog kötelezett számára semmi olyan többletjogosultságot nem biztosított, amely a szerződő felek közötti egyensúly fennmaradását biztosítaná.

Utal a másodfokú bíróság arra, hogy a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló, a szerződés megkötésekor hatályos 12/2003.(I.30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) nem tartalmaz rendelkezést a legkisebb eladási ár tekintetében, ezért valójában nem biztosít megfelelő jogorvoslatot a fogyasztónak azzal szemben, ha azt az I. rendű alperes olyan értékbecslés alapján határozza meg, amely a tényleges forgalmi értéknél alacsonyabb érték figyelembevételével vagy egyébként hibásan dönt a likvidációs (menekülési) értékről. A szerződési feltétel tisztességtelenségéből a fogyasztóra háruló hátrány elhárítására a másodfokú bíróság megítélése szerint nem nyújt kellő garanciát a Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdésének azon rendelkezése, hogy a zálogtárgy értékesítése során a jogosult az adott helyzetben elvárható gondossággal köteles eljárni, ennek megfelelően a zálogtárgyat az értékesítési jogának keretei és az adott piaci körülmények között elérhető méltányos áron - a zálogkötelezett és a bekapcsolódott zálogjogosult törvényes érdekeit is szem előtt tartva kell értékesítenie. Az pedig, hogy a zálogtárgy értékesítését követően elkészített elszámolás ellen a fogyasztók a Korm. rendelet 10.§ (3) bekezdése alapján kifogással élhetnek, szintén nem alkalmas annak a tisztességtelen rendelkezésből eredő hátránynak az elhárítására, hogy az értékesítésre az I. rendű alperes által egyoldalúan kiválasztott értékbecslő véleményében meghatározott legalacsonyabb áron kerül sor.

Az I. rendű alperes a felek szerződéses kötelezettségei és jogosultságai egyensúlyt számos módon biztosíthatta volna, például úgy, hogy a zálogkötelezettek számára is lehető teszi - akár az általa összeállított listán szereplő értékbecslők közül - értékbecslő vállalkozás kiválasztását, akár legkisebb eladási ár meghatározása, akár az I. rendű alperes által kiválasztott értékbecslő által meghatározott érték vitatása esetére. A ... Ítéltábla elsőfokú bíróság által megjelölt döntése éppen ilyen tartalmú - tehát a jelen perbelitől eltérő - szerződési feltétel kapcsán utasította el a tisztességtelenség miatti érvénytelenség megállapítására irányuló keresetet. Azt a szerződési feltételt azonban, amely kizárólag a zálogjogosultat jogosítja fel az értékbecslő kiválasztására, a .../8. számú ítéletéből is kitűnő ítélkezési gyakorlat tisztességtelennek minősíti.

A támadott szerződési feltételek tisztességtelenség miatti érvénytelenségének az a következménye, azok a fogyasztóra nézve nem jelentenek kötelezettséget, a jelzálogszerződés azonban e feltételek kihagyásával változatlan feltételekkel továbbra is kötik a feleket, ennek megfelelően az I. rendű alperes esetleges kielégítési jogát bírósági végrehajtás útján gyakorolhatja.

A másodfokú bíróság döntésével mindkét fél részben lett pernyertes, illetve pervesztés, mivel a pernyertesség és pervesztesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nincsen számottevő különbség, a másodfokú bíróság a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján mellőzte a felperes elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését és akként rendelkezett, hogy a felperes és az I. rendű alperes viseli a saját első- és másodfokú eljárásban felmerült költségét.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt első- és másodfokú eljárási illetéket az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes egyenlő arányban kötelesek megfizetni az államnak.

Pécs, 2018. május 30.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Dr. Hrubí Adrienn s.k. bíró