

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.040/2018/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd ügyintézésével a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (címe szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a dr. Szabó Tamás ügyvéd ügyintézésével a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 15.P.21.248/2017/12. számú ítélete ellen a felperes részéről 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felek között 2006. október 26. napján megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés 6. pontjának alábbi rendelkezéséből az aláhúzott rész érvénytelen:

„Bank köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget Zálogkötelezettek rendelkezésére bocsátani, hogy az Ingatlan helyreállítási költségeit fedezze, feltéve, hogy Zálogkötelezettek előbb a Bank számára ésszerű és elfogadható költségvetést készítenek a helyreállításokra vonatkozóan, kivéve, ha a Bank alapos okkal tarthat attól, hogy a Kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelő teljesítésre.”

Az ítéltábla megállapítja azt is, hogy ugyanezen szerződés 14. pontjának alábbi rendelkezéséből az aláhúzott rész érvénytelen:

„A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az Ingatlanról - a Bank birtokában lévő Ingatlanra vonatkozó értébecslés felülvéleményezésére - értébecslést készíttetnek a Bank által elfogadott két értébecslő céggel, amelyből az egyiket a Bank, másikat a Zálogkötelezettek jelölik ki. A Bank az általa elfogadott értébecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi a Zálogkötelezettek részére. Amennyiben a Zálogkötelezettek a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított három munkanapon belül nem jelölnék ki értébecslőt, akkor a Bank él a kijelölés jogával mindkét értébecslő cég tekintetében.”

Mellőzi a felperes perköltségben való marasztalását, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 12 700 (tizenkétezer-hétszáz) forint

elsőfokú perköltséget.

Az állam terhén maradó elsőfokú eljárási illeték összegét 9000 (kilencezer) forintra leszállítja, egyben kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára az illetékes adóhatóság felhívására 27 000 (huszonhét ezer) forint elsőfokú eljárási illetéket.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2159 (kétezer-százötvenkilenc) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig az illetékes adóhatóság felhívására 32 000 (harminckétezer) forint fellebbezési eljárási illetéket, egyben megállapítja, hogy 16 000 (tizenhét ezer) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes mint hitelező, valamint a felperes mint adós 2006. október 26. napján deviza alapú kölcsönszerződést kötöttek. A szerződés értelmében az I. rendű alperes 46 319,17 svájci frank, forintban kifejezve 7 500 000 forint összegű kölcsönt folyósított a felperes részére, aki kötelezettséget vállalt arra, hogy a kölcsön összegét 2006. november 26-tól kezdődően 240 hónap alatt részletekben fizeti vissza a hitelező részére.

Ezzel egyidejűleg az I. rendű alperes mint zálogjogosult, valamint a felperes, illetve a II. rendű alperes mint zálogkötelezettek zálogszerződést kötöttek egymással, amelyben a szerződő felek az I. rendű alperes javára a perbeli kölcsönszerződésből fakadó követeléseinek biztosítékaul zálogjogot alapítottak a **x-i x1** helyrajzi szám alatt, ténylegesen a szám alatt található, a felperes, illetőleg a II. rendű alperes egymás között 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában álló ingatlanon.

A zálogszerződés 6. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a zálogkötelezettek kötelesek a záloggal terhelt ingatlanra az adós kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségeinek biztosítékaul egy, a hitelező által elfogadható biztosító társaságnál - a jelen szerződés 3. pontjában rögzített ingatlan értékének erejéig - a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonbiztosítást kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként a hitelezőt megjelölni és a biztosítási kötvényt másolati példányban a bankhoz eljuttatni. A hitelező vállalja, hogy a kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítését követően kedvezményezetti minőségéről lemond. A biztosítási kötvény jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. Zálogkötelezettek a biztosítási díjat kötelesek folyamatosan fizetni. Zálogkötelezettek tudomásul veszik, hogy a zálogjog tárgyát képező ingatlanban keletkezett biztosítási esemény következtében összességében 300 000 forint biztosítási összeget meg nem haladó épületkár esetén, amennyiben a hitelező akként nyilatkozik, hogy igényt tart a biztosítási összegre, illetve annak meghatározott részére, úgy a biztosítási összeget, illetve annak a hitelező által igényelt részét a biztosító közvetlenül a hitelező részére folyósítja. A hitelező vállalja, hogy a 300

000 forintot meg nem haladó biztosítási összegre vonatkozó elsődlegességi nyilatkozatát a biztosító káreseményről a banknak küldött értesítése kézhezvételétől számított tizenöt napon belül megteszi. Amennyiben az ingatlanban 300 000 forint biztosítási összeget meghaladó káresemény következik be, úgy a biztosító a biztosítási összeget automatikusan a hitelező részére fizeti ki. A hitelező köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget a zálogkötelezettek rendelkezésére bocsátani, hogy az ingatlan helyreállítási költségeit fedezze, feltéve, hogy a zálogkötelezettek előbb a bank számára ésszerű és elfogadható költségvetést készítenek a helyreállításokra vonatkozóan, kivéve, ha a bank alapos okkal tart attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelően teljesítésre. Ha az adós nem teljesíti megfelelően fizetési kötelezettségeit, a hitelező csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa a biztosítótól kapott biztosítási összegekkel a zálogkötelezettek felé, illetőleg a hitelező jogosult a biztosítási összeget adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani.

A zálogszerződés 13. pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílik, amennyiben a zálogjogosult vagy zálogkötelezettek a jelen szerződést felmondják. A felmondás azonnali hatályú, amelynek következtében a zálogjogosult kielégítési joga a felmondás közlését követő első napon megnyílik. A zálogjogosult, illetőleg a zálogkötelezettek felmondással akkor élhetnek, ha (i) a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje (adós) az esedékességgel szerződésszerűen nem teljesíti a zálogjoggal biztosított tartozásait, vagy (ii) ha a zálogjogosult a kölcsönszerződést az abban megjelölt bármely ok miatt felmondja, továbbá (iii) ha a zálogtárgy romlása - akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése - olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésének a zálogból való kielégítését veszélyezteti, és a zálogkötelezettek nem egészítik ki a zálogfedezetet a zálogjogosult felhívása ellenére a szükséges értékig.

A zálogszerződés 14. pontjában a szerződő felek előírták, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát, az annak megnyíltát követő száznolcvanhárom 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 esetére a zálogjogosult a jelen pont szerinti értékesítés esetén - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására, az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére és a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bejegyzési engedély megadására. A zálogjogosult vagy a zálogjogosult által az értékesítéssel megbízott köteles a zálogkötelezetteket az értékesítés előtt az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről értesíteni. A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére a felek megállapodnak abban, hogy értékbecslést készíttetnek az ingatlan legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az ingatlanról - a hitelező birtokában lévő ingatlanra vonatkozó értékbecslés felülvéleményezésére a hitelező által elfogadott két értékbecslő céggel, amelyből az egyiket a hitelező, a másikat a zálogkötelezettek jelölik ki. A hitelező az általa elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi a zálogkötelezettek részére. Amennyiben a zálogkötelezettek a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított három munkanapon belül nem jelölnék ki értékbecslőt, akkor a hitelező él a kijelölés jogával mindkét értékbecslő cég tekintetében. Az ingatlan

eladási ára nem lehet alacsonyabb a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs értékek (azonnali értékesítési piaci érték) számtani átlaga kilencven százalékánál. Az értékbecslés elkészítésének költsége az adóst terheli. 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 nem sikerül értékesíteni a zálogtárgyat az értékesítésre előírt határidő alatt és feltételek mellett, a felek e pontban foglalt megállapodása hatályát veszti a határidő lejártával.

A zálogszerződés 19. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy „amennyiben közöttük jogvita merülne fel a jelen szerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére - a jelen pont következő bekezdésében meghatározott kivételekkel - a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság három választottbírából álló tanácsának kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés a választott bíraskodásról szóló 1994. évi LXXI. tv. szempontjából egyben választottbíróági szerződésnek is minősül”.

A felperes, illetőleg a II. rendű alperes a kölcsönszerződést a **dr. Sz.B.** közjegyző mellett működő **P-né G. E.** közjegyző-helyettes által ellenjegyzett közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal erősítették meg. A szerződő felek a kölcsönszerződést 2012. december 15-én módosították, amelyet illetően a felperes, illetőleg a II. rendű alperes 2013. január 14-én a **dr. H. Á.** közjegyző előtt szám alatt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek. Az I. rendű alperes a 2017. február 16-án kelt, **dr. B. Zs.** közjegyző által ellenjegyzett számú közokiratba foglalt jognyilatkozatával a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta arra való hivatkozással, hogy a felperes nem tett eleget a kölcsönszerződésből fakadó fizetési kötelezettségének.

A felperes módosított kereseti kérelmében kérte, hogy az elsőfokú bíróság állapítsa meg, a szerződő felek által kötött zálogszerződés 6., 13., 14. és 19. pontjai tisztességtelenek, ebből következően érvénytelen szerződéses kikötésnek minősülnek. Álláspontja szerint a zálogszerződés 6. pontja azért tisztességtelen, mert e szerződéses rendelkezés alapján az I. rendű alperes úgy vált a biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy az adós, illetve a zálogkötelezettek irányában elszámolási kötelezettség terhelné a biztosítási összeg vonatkozásában, erre tekintettel a zálogkötelezettek nem tudják a biztosítási összeget az ingatlan helyreállítására fordítani. A zálogszerződés 13. pontja azon körülmény miatt tisztességtelen, hogy a szerződéses rendelkezés alapján a hitelező jogosulttá vált a törlesztőrészletek folyamatos növekedése mellett a zálogfedezet korlátlan mértékű kiegészítését kérni, illetőleg a hitelező jogosulttá vált a kölcsönszerződés felmondására egy olyan körülmény alapján - ha a zálogtárgy értéke csökken - , amelyet a kötelezetteknek nem áll módjában megismerni, mivel a hitelező egyoldalúan vált jogosulttá annak eldöntésére, hogy milyen mértékű a zálogtárgy romlása, és mely esetben hívhatja fel a kötelezetteket a zálogtárgy értéknek kiegészítésére, valamint a hitelező abban az esetben is jogosult a szerződést felmondani, amennyiben az árfolyamkockázatból fakadóan a kölcsönösszeg jelentősen megnövekedne, amelyre a kötelezetteknek nincs ráhatása anélkül, hogy a fedezet értékének az összege változna. A zálogszerződés 14. pontja is tisztességtelen szerződéses kikötésnek tekintendő, mert a hitelező jogosult az

ingatlanforgalmi szakértők listáját összeállítani, amelyre a kötelezetteknek nincs ráhatása, a kötelezetteknek nincs lehetőségük vitatni az ingatlanszakértők által megállapított értéket. A felperes hivatkozott továbbá arra, hogy a zálogszerződés 19. pontjában meghatározott választottbírói kikötés tisztességtelen, mivel a szerződésben nem hívták fel a kötelezettek figyelmét az eljárás jellegére, költségeire és eljárási szabályaira.

Az I. rendű alperes elismerte az ellenkérelmében, hogy tisztességtelen a zálogszerződés 19. számú, választottbírói kikötést magában foglaló rendelkezése. Ezt meghaladóan a felperes keresetének az elutasítását kérte, vitatta a felperes által előadottakat, mivel szerinte a zálogszerződés 6., 13. és 14. pontjai nem biztosítanak egyoldalú előnyöket az I. rendű alperes részére, világosan és érthetően vannak megfogalmazva, nem ellenkeznek a jogszabályok rendelkezéseivel, túlnyomó részben a vonatkozó jogszabályhelyek tartalmával azonos módon fogalmazták meg őket.

A II. rendű alperes az eljárás során nem tett érdemi nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét részben alaposnak találta, és megállapította, hogy a felek által 2006. október 26. napján kötött zálogszerződés 19. pontja, mely választottbírói kikötést tartalmaz, tisztességtelen szerződési feltételnek minősül. Ezt meghaladóan elutasította a felperes keresetét. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 38 100 forint perköltséget. Megállapította, hogy 36 000 forint illeték az állam terhén marad.

Jogi indokolásában hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 205/A. §-ának (1) bekezdésére, a 209. §-ának (1), (2) és (5) bekezdéseire, a 257. §-ának (1), (2) és (3) bekezdéseire, a 260. §-ának (2) bekezdésére, a 261. §-ának (2) bekezdésére és a 7. §-ának (2) bekezdésére, a 209. §-a (3) bekezdésének felhatalmazása alapján a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. §-a (1) bekezdésének a) és b), valamint i) pontjaira, az 1959. évi Ptk. 258. §-ának (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Kormányrendelet 1. §-ának (3) bekezdésére, illetve 8. §-ának (1) bekezdésére.

Megállapította, hogy az 1959. évi Ptk. 685. §-ának d) és e) pontjaiban foglaltakra figyelemmel a szerződés fogyasztói szerződésnek, a kölcsönszerződés pedig az 1959. évi Ptk. 205/A. §-ának (1) bekezdése alapján általános szerződési feltételnek minősül.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta a felperes kereseti kérelmét abban a tekintetben, hogy a zálogszerződés 19. pontja tisztességtelen szerződési feltételnek minősül, mivel az I. rendű alperes maga sem vitatta a szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, de a 3/2013. Polgári jogegységi határozat is kimondja, hogy tisztességtelennek kell tekinteni a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételre alapuló választottbírói kikötést. Alaptalannak találta ugyanakkor a zálogszerződés 6., 13. és 14. számú pontjai tisztességtelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmeket. Kifejtette, hogy az adott szerződéses kikötés tisztességtelen jellegének vizsgálata során

elsősorban a fogyasztókkal kötött szerződésekre vonatkozó tisztességtelen feltételekről hozott 93/13/EGK Irányelv (a továbbiakban: Irányelv) mellékletét átültető Kormányrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. Amennyiben a Kormányrendelet 1. §-ában megfogalmazott felsorolásba ütközik a vizsgált szerződéses feltétel, abban az esetben – a 2/2011. PK vélemény 3. pontjához fűzött indokolásban foglalt útmutatásnak megfelelően – annak semmisségét meg kell állapítani az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (2) bekezdésében felsorolt egyéb körülmények figyelembe vétele nélkül. A zálogszerződés 6., 13. és 14. pontjai közül egyik sem ütközik a hivatkozott rendelet a) illetve b) pontjaiba, az I. rendű alperest nem jogosította fel egyoldalúan a zálogszerződés egyik feltételének értelmezésére sem, illetve annak a kizárólagos megállapítására sem, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e, avagy sem. Erre tekintettel vizsgálni kellett a támadott szerződéses feltételek tisztességtelen jellegét az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (2) bekezdése alapján. A 2/2011. PK vélemény 3. pontja alapján a bíróság - a szerződés teljes feltételrendszerének a mérlegelése alapján - akkor állapíthatja meg a fogyasztói szerződésben az egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, valamint az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét, ha az a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát.

A zálogszerződés 13. pontjával kapcsolatban utalt arra, hogy a szerződések aláírásának időpontjában hatályban lévő 1959. évi Ptk. 260. §-ának (2) bekezdése, illetve 261. §-ának (2) bekezdése alapján a hitelező jogosult volt a zálogkötelezettől új zálogtárgyat vagy további fedezetet követelni, ha a zálogtárgy értéke csökkent, továbbá jogosult volt követelését a zálogtárgyból kielégíteni, ha a zálogtárgy állaga leromlott, és a kötelezett felhívása ellenére nem állította helyre a zálogtárgyat vagy nem adott további biztosítékot. A támadott szerződéses rendelkezés tartalmilag megfelel a szerződések aláírásának időpontjában hatályban lévő jogszabályoknak. A tisztességtelenség vizsgálata kizárt annál a szerződési feltételnél, amely olyan kógens vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik (BDT2014.3174.). A hitelező a jogszabálynál fogva is jogosult a zálogtárgy értékének romlása esetén további fedezetet követelni, amelynek elmaradása esetén jogosult a zálogtárgy értékéből kielégítést keresni. A hivatkozott szerződéses kitétel pedig nem tartalmaz olyan rendelkezést, miszerint a hitelező abban az esetben is jogosult volt a további fedezetet követelni, amennyiben az árfolyamkockázatból eredően a szerződésből fakadó tartozás jelentős mértékben megnövekedne, és a zálogtárgy értéke már nem nyújtana kellő fedezetet.

A zálogszerződés 6. pontja csak a felperes által esetlegesen kötött vagyonbiztosítási szerződésre tekintettel vizsgálható. Az eljárás során nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy a felperes valóban megkötötte a perbeli ingatlanra vonatkozóan a vagyonbiztosítási szerződést, illetve, amennyiben megkötötte, jelenleg is hatályos-e ezen biztosítási szerződés, vagy megszűnt a biztosítási díj meg nem fizetése útján. Amennyiben a felperes megkötötte a biztosítási szerződést, és az jelenleg is hatályban van, akkor a felperes a vagyonbiztosítási szerződés megkötésekor gyakorolhatta úgy a rendelkezési jogát, hogy a biztosítási esemény esetén az egyébként neki járó 300 000 forintot meghaladó biztosítási összeg kifizetése az I. rendű alperes javára történjen. Erre figyelemmel a perbeli

zálogszerződés 6. pontja nem érinti a felperesnek a zálogszerződésekből eredő jogait és kötelezettségeit, így tisztességtelen jellege sem állapítható meg. Az I. rendű alperes egyebekben nem dönthetne szabadon a biztosítási összeg felhasználásáról, mivel a zálogszerződés alapján köteles azt a zálogtárgy értékének helyreállítására fordítani.

A zálogszerződés 14. pontjával összefüggésben vizsgálni kell, hogy az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (5) bekezdése szerint jogszabály állapította-e meg a szerződési feltételt, illetve jogszabály előírásának megfelelően határozzák-e meg, avagy sem. Amennyiben a szerződési feltétel jogszabályi rendelkezést fogalmaz meg, nem tartozik az Irányelv hatálya alá (C-34/13.). Annak megállapításához, hogy valamely feltétel a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéz-e elő a fogyasztó kárára, különösen a nemzeti jognak a felek ez irányú megállapodása hiányában irányadó szabályait kell figyelembe venni. Ilyen összehasonlító vizsgálat alapján ítélni meg a nemzeti bíróság, hogy adott esetben a szerződés mennyiben hozza a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe a fogyasztót (C-415/11. 68.). A zálogszerződés 14. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az 1959. évi Ptk. 257. §-ának (3) bekezdésének megfelelően az I. rendű alperes, vagy megbízottja jogosult értékesíteni a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével. A zálogszerződés 14. pontjában a szerződő felek megállapodtak a legalacsonyabb vételár meghatározásának a módjában, illetőleg a legalacsonyabb vételárban, amely a zálogtárgy likvidációs értéke számtani átlagának kilencven százaléka. A likvidációs érték a lakásingatlan hitelfedezeti értékével azonos, megállapításának megengedett módja a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a bank által elfogadott értékbecslő szakértő közreműködése. A szerződés aláírásának időpontjában a 25/2007. (XII. 18.) PM rendelet határozta meg az ingatlanértékelői névjegyzékbe történő felvétel feltételeit. A zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Kormányrendelet 1. §-ának (3) bekezdése alapján a rendeletben nem szabályozott kérdésekben a felek megállapodása csak akkor irányadó, ha az nem sérti a zálogkötelezett e rendeletben biztosított jogait, és nem teszi terhesebbé az e rendeletben előírt kötelezettségeit. A rendelet 8. §-ának (1) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek vagy megbízottjának az adott piaci körülmények között elérhető méltányos áron kell értékesítenie. A szerződéses kikötés az eladási ár meghatározásának módját nem szabályozza sem a hivatkozott rendelet 8. §-ának (1) bekezdésébe, sem az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (2) bekezdésébe ütköző módon. Amennyiben a felek nem rögzítették volna az eladási ár meghatározásának a módját, abban az esetben a hitelező, illetve meghatalmazottja jogosult lett volna azt egyoldalúan is meghatározni a hivatkozott rendelet 8. §-ának (1) bekezdése szabta korlátok között. A hitelező érvényesen felmondta a szerződést 2017. február 16-án egyoldalú nyilatkozatával, a jognyilatkozatot tartalmazó küldeményt 2017. február 20-án átvette a felperes, a felmondás ezáltal hatályosult, az I. rendű alperes kielégítési joga megnyílt, amelyet a perbeli zálogszerződés 14. pontja alapján száznolcvanhárom napon belül gyakorolhatott volna, amely jogával valószínűsíthetően nem élt, ezért az értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszítette, amelyre figyelemmel kijelenthető, hogy az immáron hatálytalan szerződéses feltétel érvénytelenségének megállapítása a felperes szerződéses kötelezettségeit nem befolyásolta volna. Ezen túlmenően 2010. április 14. napjától kezdődően bírósági végrehajtás

mellőzésével történő értékesítés esetén a 12/2003. (I. 30.) Kormányrendelet 8/A. § (1) bekezdés alapján - amelyet a 114/2010. (IV. 13.) Kormányrendelet 3. §-ának (2) bekezdése alapján folyamatban lévő ügyekben alkalmazni kell - a lakóingatlant az ingatlan fekvése szerint illetékes állami adóhatóság útján, az állami adóhatóság által üzemeltetett Elektronikus Árverési Felületen kell értékesíteni. A 8/B. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján az árverés kiírásának előfeltétele, hogy a jogosult csatolja a hat hónapon belül készült szakértői értébecslést; a (2) bekezdés alapján az adóhatóság a szakértői értébecslésben szereplő becsértéket összeveti az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott, összehasonlító értékadatok tartalmazó nyilvántartásával. Ha a becsérték harminc százalékot meghaladó eltérését észleli, az árverés kitűzését mellőzi, és erről értesíti a jogosultat, aki kizárólag az állami adóhatóság által felkért szakértő által megjelölt becsértéken kezdeményezheti az árverés kiírását. Ekként rendelkezik a 2014. március 15. napját követően kötött zálogszerződések alapján létrejött zálogjogra alkalmazandó 66/2014. (III. 13.) Kormányrendelet 5. §-ának (2) bekezdése és a 6. §-ának (1) és (2) bekezdése is.

A zálogszerződés 6., 13. és 14. számú rendelkezései tehát nem biztosítanak több jogot a hitelezőnek és nem rónak többet a fogyasztóra annál, mint amelyet a vonatkozó jogszabályi rendelkezések is megfogalmaznak, valamint túlnyomó részben a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően fogalmazták meg őket, így nem minősülnek tisztességtelen szerződési rendelkezéseknek. Az I. rendű alperes ellenkérelmében már az első tárgyalást megelőzően elismerte a zálogszerződés 6. pontjának tisztességtelen jellegét, míg a kereseti kérelem fennmaradó részében pernyertesnek bizonyult, erre tekintettel a törvényszék a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban 1952. évi Pp.) 80. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a részben pernyertes I. rendű alperes perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja, illetőleg 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíjban állapított meg. A felperes teljes személyes költségmentességben részesült az eljárás során, ezért a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése alapján megállapította, hogy az illeték az állam terhén marad.

A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.. A fellebbezésében az elsőfokú eljárás során előadottakra hivatkozott.

Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélet tábla a fellebbezést az 1952. évi Pp. 256/A. §-ának (4) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el, mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték.

Az ítélet tábla nem látott indokot az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, nem történt az elsőfokú bíróság eljárásában lényeges eljárási szabálysértés.

Az 1952. évi Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában az ítéletábra nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az önálló zálogjogot alapító szerződés 19. pontjának érvénytelenségét megállapító rendelkezését.

A fellebbezés nagyobb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényeket feltárta, a tényállást a bizonyítékok okszerű és logikus mérlegelésével, helyesen állapította meg, de a felperes kereseti kérelmének a zálogszerződés 6. és 14. pontjait érintő döntésével és annak indokaival az ítéletábra részben nem értett egyet.

A zálogszerződés 6. pontjának azon kitétele, miszerint a költségvetésnek a bank számára kell ésszerűnek és elfogadhatónak lennie, nem egy, a felektől független objektív mérce, hanem az kizárólag az I. rendű alperes szubjektív mérlegelésén múlik. A biztosítási összeg kifizetésének feltételéül kizárólag olyan követelmény állítható, amely a felperes részéről is számon kérhető, ellenőrizhető, különben megbomlik az egyensúly a felek jogai és kötelezettségei között. Ezen egyensúly megteremtése akkor érhető el, ha a szerződés 6. pontjának az ítélet rendelkező részében idézett szövegéből kizárólag az „ésszerűség” követelménye marad meg, mert ez a felperes részéről is ellenőrizhető, számon kérhető és akár ki is kényszeríthető, míg ez a bank számára ésszerű és a bank számára elfogadható költségvetés esetében nem mondható el. Az ítéletábra e szerződési feltételt ezen részben tisztességtelennek, tehát érvénytelennek találta. Ezt meghaladóan ugyanakkor nem találta alaposnak a felperesnek a szerződési feltétellel szemben támasztott aggályait. A felperes ugyanis ingatlanfedezet mellett kapott kölcsönt, az I. rendű alperest kedvezményezettként feltüntető vagyonbiztosítási szerződés pedig az 1959. évi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel - atipikus biztosítékként - az ingatlanfedezet értékének a biztosítására szolgál. Ez a szerződési feltétel előnyös a felperesnek, hiszen a zálogtárgy értékének csökkenése esetén a biztosító szolgáltat helyette pótfedezetet az I. rendű alperes számára. Nem hátrányos a felperes számára az sem, hogy az I. rendű alperes a biztosítótól kapott összeget a felperes lejárt tartozásaira fordíthatja, hiszen ekkor a felperes tartozása a zálogtárgy értékcsökkenésével azonos összegben csökken. Amennyiben pedig az I. rendű alperes a biztosítási összegből levonja a felperes lejárt tartozását, a szerződés alapján köteles elszámolni a felperes felé, ezért a felperes alap nélkül állította azt is, hogy az I. rendű alperesnek nincs elszámolási kötelezettsége a fogyasztó irányába (Szegedi Ítéletábra Pf.III.21.181/2016/4.).

A zálogszerződés 14. pontjával összefüggésben az ítéletábra hangsúlyozza, hogy az 1959. évi Ptk. 209. §-ának a szerződéskötés idején hatályos (5) bekezdése csak azokra a szerződési feltételekre irányadó, amelyeket - akár kógens, akár diszpozitív - jogszabály kimerítően, olyan részletességgel állapít meg, ami az 1959. évi Ptk. 205. §-ának (2) bekezdése értelmében szükségtelenné teszi az adott kérdésekben a szerződő felek konszenzusát, így azok a felek akaratától függetlenül, illetve annak ellenére is a szerződés részévé válnak. Ezen kívül még azok a szerződési feltételek tartoznak az 1959. évi Ptk. 209. §-a (5) bekezdésének alkalmazási körébe, amelyeket a felek a jogszabályi előírásokkal azonos tartalommal rögzítenek a szerződésben. Az 1959. évi Ptk. 257. §-ának (1) és (2)

bekezdései a megállapodás megkötéséhez a legalacsonyabb eladási ár számítása módjának, továbbá a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílásától számított határidőnek a meghatározását írják elő, tehát olyan kógens keretjogszabályt rögzítenek, amely a megállapodás nélkülözhetetlen tartalmi elemeit meghatározva lehetőséget biztosít a feleknek arra, hogy a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítésében állapodjanak meg. A megállapodás tartalmát azonban a felek rendelkezési joga tölti ki tartalommal, az ilyen szerződési feltétel ilyen módon nem tartozik az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (5) bekezdése hatálya alá. Arra nézve, hogy milyen módon történik az értébecslést 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 értébecsléssel megállapított összegre utalva határozzák meg, nem tartalmaz rendelkezést sem a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítéseinek szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Kormányrendelet, sem a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet. Ebben a körben ezért a per tárgyát képező általános szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálatát az sem teszi kizárttá, hogy a zálogszerződés egyes rendelkezései megegyeznek a 12/2003. (I.30.) Kormányrendelet előírásaival, illetve, hogy a legalacsonyabb eladási ár meghatározása során a kiválasztott szakértőnek a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak megfelelően kell elkészítenie az értébecslést. Az 1959. évi Ptk. 257. §-ának (1) és (2) bekezdései a felek megállapodása esetén biztosítanak lehetőséget a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével a zálogjogosult általi értékesítésére, azt is előírva, hogy a megállapodásnak a legalacsonyabb eladási ár, illetőleg ennek számítási módja meghatározására is ki kell terjednie, vagyis a feleket közösen jogosítja fel arra, hogy a legalacsonyabb eladási árat, illetőleg megállapítási módját meghatározzák. A Fővárosi Ítéltábla a 10.Gf.40.583/2016/4/II. számú ítéletében megállapította a pénzügyi intézet által egyoldalúan, a felperes közreműködése nélkül előre meghatározott, egyedileg meg nem tárgyalta általános szerződési feltétel semmisségét, amely kizárólag a pénzügyi intézet számára biztosít lehetőséget a legalacsonyabb eladási árat megállapító szakértő személyének kiválasztására, mégpedig anélkül, hogy a zálogtárgy értékesítését megelőzően a zálogkötelezettnek lehetőséget biztosít arra, hogy az értébecslésre észrevételt tegyen, véleményt nyilvánítson, kifogást terjesszen elő, vagy bármilyen más módon részt vegyen a legalacsonyabb eladási ár szakértői meghatározásának folyamatában. A Fővárosi Ítéltábla a Gf.13.40.309/2016/4. szám alatti ítéletében ugyancsak kimondta: tisztességtelen a zálogszerződés azon feltétele, amely az adós számára semmilyen jogot nem biztosít a bank által az ingatlan értékesítése esetén a szakértő kiválasztására, és az adós nem vitathatja a szakvéleményben foglaltakat. A perbeli esetben a felperes ugyan maga is kijelölhetett egy értébecslőt, azonban ezt csak az I. rendű alperes által meghatározott, vele szerződéses viszonyban álló körből tehette meg. Nincs érdemi különbség aközött, hogy az értébecslő személyét csak az I. rendű alperes választja ki, vagy ugyan a felperes is választhat egyet, de kizárólag az I. rendű alperes által összeállított listából. A felperes az elkészült szakvéleményt sem vitathatja, ami ugyancsak az I. rendű alperes részére biztosít egyoldalúan jogokat. A jogszabályok ugyan biztosítanak jogorvoslati lehetőséget a felperes részére, azonban nem az adott szerződéses jogviszonyon belül, hanem külön perben vagy nemperes eljárásban vitathatja egyrészt az I. rendű alperes által készített elszámolást, másrészt az értébecslők által készített szakvélemények alapján megkötött adásvételi

szerződést. Ezen peres és nemperes eljárás indítása a felperesnek jelentős többletköltséggel járna és időigényes, ezért nem a fogyasztó érdekét szolgálja, nem fogyasztóbarát, ami ugyancsak a szerződő felek közötti egyensúlyt bontja meg. Ez a rendelkezés tehát a szerződő felek közötti egyensúlyt az adós, azaz a felperes hátrányára megbontja úgy, hogy a bank a fogyasztó számára semmi olyan többletjogot nem biztosít ahhoz, hogy a szerződő felek egyensúlya fennmaradjon, emiatt a perbeli zálogszerződés 14. pontjába foglalt általános szerződési feltételről is kijelenthető, hogy a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség követelményét megsértve a felperes hátrányára változtatta meg, miáltal a keresettel támadott szerződési feltétel rendelkező részben meghatározott szövegrésze az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (1) bekezdése szerint tisztességtelen, és így a Ptk. 209/A. §-ának (2) bekezdése szerint semmis.

A zálogszerződés 6. és 14. pontjával összefüggésben az ítéletábra rámutat arra, hogy egy szerződési feltétel érvénytelenségét mindig a szerződéskötés időpontjában kell vizsgálni, hiszen az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia. Ezért mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a 9. oldal második bekezdésének a második mondatát, illetőleg a 10. oldalának második bekezdését, mert annak a keresettel érintett szerződési feltételek tisztességtelenségének (érvénytelenségének) a megítélésakor nincs jelentősége, hogy a felperes a szerződéskötést követően megkötötte-e a vagyonbiztosítási szerződést vagy sem, illetve az I. rendű alperes, noha a kielégítési joga megnyílt, nem élt a zálogtárgy értékesítésének a lehetőségével.

A zálogszerződés 13. pontjával összefüggésben az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel azt annyiban egészíti ki, hogy megállapítható, a zálogszerződés felperes által támadott 13. pontja szövegezését tekintve nem teljesen egyezik meg az 1959. évi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdésével, hiszen a jogszabály kizárólag a zálogtárgy állagának romlása esetére jogosítja fel a zálogjogosultat a biztosíték követelésére, míg a felek szerződése a zálogtárgy állagromlásán túl a zálogfedezet egyéb okból bekövetkező értékcsökkenése esetén is lehetővé teszi ezt, részben tehát e jogszabályhely tekintetében is irányadó az elsőfokú bíróság ítéletében is hivatkozott, a szerződéskötés idején hatályban lévő 1959. évi Ptk. 209. §-ának (5) bekezdése. A zálogtárgy értékének egyéb okból bekövetkező értékcsökkenése azonban ugyanúgy a szerződő felek akaratán kívüli egyéb oknak tekinthető, mint a zálogtárgy állagromlása, e szerződési feltétel pedig a szövegezését tekintve az 1959. évi Ptk. 261. §-a (2) bekezdése és az 525. §-a (1) bekezdésének c) pontja lényeges tartalmának az átültetése, hiszen ezen utóbbi jogszabályhely kimondja, hogy a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökken, és azt az adós nem elégíti ki a hitelező felszólítására. A törvényi szabályozás szerint tehát nem is annak van jelentősége, hogy milyen okból történt a fedezet értékének a csökkenése - állagromlás, értékcsökkenés, egyéb ok -, hanem az bír relevanciával, hogy az értékcsökkenés jelentős mértékű volt. A jelentős mértéket viszont a szerződéses kikötés kellő pontossággal részletezi akkor, amikor azt a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyeztető mértékűként határozza meg. Ezért az ezen esetekre kikötött felmondás joga nem minősülhet tisztességtelen általános szerződési feltételnek (Fővárosi Ítéletábra 9.Pf.20.473/2017/4/II.,

10.Gf.40.204/2017/8., 18.Pf.21.334/2016/8.).

A fentiekben kifejtett indokok miatt az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A fellebbezés nagyobb részt eredményre vezetett, hiszen a felperes által a keresettel elérni kívánt cél - azaz a vitatott szerződési feltételek érvénytelenségének részbeni megállapítása - teljesült a zálogszerződés 6. és 14. pontjaival összefüggésben, illetőleg a fellebbezéssel nem érintett 19. pontja vonatkozásában is, ezért az ítéltábla a pernyertesség-pervesztesség arányát az elsőfokú eljárás során $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban határozta meg a felperesre nézve kedvezőbben. Erre tekintettel módosítani kellett az elsőfokú bíróság által meghatározott perköltség összege is. A per tárgyának értéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. §-ának (3) bekezdése alapján nem állapítható meg. A felperesnek és az I. rendű alperesnek is a jogi képviselővel merült fel elsőfokú perköltsége, melyet az ítéltábla a már hivatkozott IM rendelet 3. §-ának (3) bekezdése, illetőleg 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíjban, 4 óra tárgyaláson kívül végzett tevékenységet figyelembe véve, 20 000 forint + 27% áfa, azaz 25 400 forintban állapította meg. A pernyertesség-pervesztesség arányát figyelembe véve ebből 50%-ra, azaz 12 700 forintra tarthat igényt a felperes ($\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$ = $\frac{1}{2}$) az 1952. évi Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján.

A felperes teljes személyes költségmentességben részesült, az ennek okán feljegyzett, az Itv. 39. §-ának (3) bekezdése, valamint a 42. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján meghatározott 36 000 forint eljárási illetékből az I. rendű alperesnek kell viselnie 27 000 forintot a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése értelmében, míg 9000 forint illeték az állam terhén marad ugyanezen rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint.

A másodfokú eljárásban a fellebbezéssel érintett három szerződési feltétel közül kettő vonatkozásában lett pernyertes a felperes (zálogszerződés 6. és 14. pontja), ezért a pernyertesség-pervesztesség arányát $\frac{2}{3}$ - $\frac{1}{3}$ arányban határozta meg az ítéltábla a felperesre nézve kedvezőbben. A felperes és az I. rendű alperes jogi képviselőjének a munkadíját az IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése, a 3. §-ának (3) bekezdése és a 4/A. §-ának (1) bekezdése szerint két óra tárgyaláson kívüli tevékenységet figyelembe véve állapította meg a munkadíj minimum összegében, azaz 5 000 forint + 27% áfában, ebből a pernyertesség-pervesztesség arányában, kerekítve 1700 forint + 27% áfa, azaz 2159 forintra tarthat igényt a felperes ($\frac{2}{3}$ - $\frac{1}{3}$ = $\frac{1}{3}$) az 1952. évi Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján.

A feljegyzett fellebbezési illeték 48 000 forint volt az Itv. 39. §-ának (3) bekezdése és 46. §-ának (1) bekezdése alapján, melyből a pernyertesség-pervesztesség arányában az I. rendű alperesnek kell megfizetnie 32 000 forintot a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése értelmében, míg 16 000 forint illetéket az állam visel ugyanezen rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint.

A II. rendű alperesnek nem merült fel másodfokú perköltsége, ezért az ítéltábla e körben

a határozathozatalt mellőzte.

Debrecen, 2018. április 10.

Dr. Bakó Pál s.k. a tanács elnöke, Dr. Hajkó Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Molnár Tibor Tamás s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő