

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.014/2018/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Szabó Tamás ügyvéd) által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 5.P.20.542/2017/11. számú ítélete ellen a felperes 13. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felek között 2007. május 30. napján „Önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” megnevezés alatt létrejött szerződés 14. pontjának alábbi rendelkezéséből az aláhúzott rész érvénytelen:

„Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 183 napon belül, bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére a felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az ingatlanról - a bank birtokában lévő ingatlanra vonatkozó értékbecslés felülvéleményezésére - értékbecslést készíttetnek a bank által elfogadott két értékbecslő céggel, amelyből az egyiket a bank, a másikat a zálogkötelezett jelöli ki. A bank által elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi a zálogkötelezett részére. Amennyiben a zálogkötelezett a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított három munkanapon belül nem jelöl ki értékbecslőt, akkor a bank él a kijelölés jogával mindkét értékbecslő cég tekintetében. Az ingatlan eladási ára a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs értékek (azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb.”

Megállapítja továbbá, hogy ugyanezen szerződés 19. pontjának alábbi rendelkezése érvénytelen:

„Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül 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 választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. törvény szempontjából egyben választottbírói szerződésnek is minősül.”

Mellőzi a felperes elsőfokú perköltségben történő marasztalását, és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18 000 (tizennyolcezer) forint elsőfokú

perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 24 000 (huszonnégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes mint zálogkötelezett, továbbá alperes mint zálogjogosult 2007. május 30. napján „Önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” megnevezés alatt megállapodást kötöttek, amely alapján 41 502 CHF és annak szerződésben foglalt járulékaik erejéig önálló zálogjogot alapítottak az alperes javára a tiszacsegei 520 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon azzal, hogy annak hitelbiztosítéki értékét 12 480 000 Ft-ban határozták meg.

A szerződés 13. pontjának első bekezdése szerint: *„Felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílik, amennyiben a zálogjogosult vagy a zálogkötelezett a jelen szerződést felmondja. A felmondás azonnali hatályú, amelynek következtében a zálogjogosult kielégítési joga a felmondás közlését követő első napon megnyílik. A zálogjogosult, illetőleg a zálogkötelezett felmondással akkor élhet, ha... (iii) a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívása ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.”*

A szerződés 14. pontja szerint: *„Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 183 napon belül, bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére a felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az ingatlanról - a bank birtokában lévő ingatlanra vonatkozó értékbecslés felülvéleményezésére - értékbecslést készíttetnek a bank által elfogadott két értékbecslő céggel, amelyből az egyiket a bank, a másikat a zálogkötelezett jelöli ki. A bank által elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi a zálogkötelezett részére. Amennyiben a zálogkötelezett a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított három munkanapon belül nem jelöl ki értékbecslőt, akkor a bank él a kijelölés jogával mindkét értékbecslő cég tekintetében. Az ingatlan eladási ára a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs értékek (azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb. Az értékbecslések elkészítésének költsége az adóst terheli. 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 zálogkötelezettet az értékesítés előtt az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről*

értesíteni. A zálogtárgy értékesítésének bevétele a zálogjogosultat illeti meg, de köteles a zálogkötelezett elszámolni és a zálogtárgy értékesítéséből befolyt bevételnek a követelést, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos egyéb költségeket meghaladó részét a zálogkötelezettnek megfizetni. Amennyiben az értékesítésre előírt határidő alatt és feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerül értékesíteni, a felek e pontban foglalt megállapodása a határidő lejártával hatályát veszti."

A szerződés 19. pontjának első bekezdése szerint: *„Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül 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 választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. törvény szempontjából egyben választottbíróági szerződésnek is minősül."*

A felperes keresettel kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: a felek között létrejött zálogszerződés idézett kikötései a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 209/A. §-ának (2) bekezdése, valamint a fogyasztóval kötött szerződésekben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (R.) 1. §-a (1) bekezdésének a) és b) pontjai alapján tisztességtelenek, ezért semmisek. Érvelése szerint a szerződés 13. pontja a zálogjogosultat jogosítja fel annak kizárólagos megállapítására, hogy a zálogtárgy milyen mértékű romlása esetén, milyen határidővel kell kiegészíteni a fedezetet. Rámutatott továbbá, hogy a szerződés 14. pontja alapján az ingatlan bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése esetén a legalacsonyabb eladási árat meghatározó értékbecslők listáját az alperes egyoldalúan maga állíthatja össze, ez pedig olyan hatalmasság, amely lehetővé teszi, hogy közvetve maga állapíthassa meg az ingatlan legalacsonyabb eladási árat. A szerződés 19. pontja tekintetében pedig a 3/2013. Polgári Jogegységi Határozatra utalt, amely szerint a fogyasztói szerződésekben foglalt egyedileg meg nem tárgyalt választottbíróági kikötés tisztességtelen.

Az alperes a szerződés 19. pontja tekintetében rámutatott, hogy a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.556/2014/7/II. számú ítélete közérdekű kereset alapján már megállapította az általa használt, egyedileg meg nem tárgyalt választottbíróági kikötések tisztességtelenségét, ezért e körben „ítélt dologról” van szó, a perre pedig nem adott okot. Egyebekben a keresetet elutasítani kérte.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest arra, hogy fizessen meg az alperesnek 12 700 Ft perköltséget.

A határozatát azzal indokolta, hogy a szerződés 19. pontjának tisztességtelenségével kapcsolatos felperesi érvelést nem a kereset tárgyaként, hanem a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi Pp. (1952. évi Pp.) 28. §-a és 43. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból figyelembe veendő hatásköri és illetékességi kérdésként kellett vizsgálni. Rámutatott, hogy a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.556/2014/7/II. számú ítélete nem érintette a felek között létrejött jelzálogszerződést, az ugyanis - valamennyi szerződő félre kiterjedő hatállyal - csak az abban foglalt kölcsönszerződések választottbíróági és illetékességi kikötéseinek érvénytelenségét állapította meg. Mivel azonban a jelen per tárgyát képező zálogszerződésben ugyanilyen szövegezésű választottbíróági és illetékességi kikötés szerepel, az a 3/2013. Polgári jogegységi határozat és a 2/2011. PK vélemény alapján

ugyanezen okokból szintén tisztességtelennek minősült. Ezért e kikötést figyelmen kívül hagyta, és a jogvitát érdemben elbírálta.

Megállapította, hogy a szerződés 13. pontjának a felperes által sérelmezett része megfelel az 1959. évi Ptk. 261. §-a (2) bekezdésének és az 1959. évi Ptk. 525. §-a (1) bekezdése c) pontjának, így annak tisztességtelensége az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (5) bekezdése alapján nem vizsgálható. Kifejtette ugyanakkor azt is, hogy e szerződési kikötés a zálogtárgy romlásának okait, mértékét és a fedezet-kiegészítés határidejét is világosan és kellő pontossággal szabályozza. Úgy érvelt, hogy a zálogtárgy romlását számos ok előidézheti, amelyek egyrészt előre nem láthatóak, másrészt pedig olyan sokfélék lehetnek, hogy azok tételes és részletes meghatározása nem lehetséges, ezért ezen okok felsorolásának hiánya nem tisztességtelen. Rámutatott, hogy a fedezet kiegészítése a szerződés 13. pontja szerint csak akkor szükséges, ha a zálogtárgy romlása a kielégítést veszélyezteti, ami akkor következik be, ha a zálogtárgy értéke az aktuálisan fennálló teljes tartozást már nem fedezi. Azt, hogy a kielégítés mikor kerül veszélybe, számszerűsíteni vagy ennél pontosabban és világosabban meghatározni nem lehetséges, ezért ennek hiánya sem tisztességtelen. A zálogtárgy romlásának mértéke körében utalt arra is, hogy a felperes érvelésével ellentétben az árfolyamkockázat kiszámíthatatlansága kívül esik a per tárgyává tett szerződéses kikötéseken, az árfolyamkockázat átláthatóságát ugyanis nem ezek a rendelkezések, hanem kizárólag a keresettel nem érintett kölcsönszerződés hivatott biztosítani. Kifejtette, hogy a szerződés 13. pontja szerint a fedezetet megfelelő határidő alatt kell kiegészíteni, amely ennél konkrétabban szintén nem határozható meg, az ugyanis, hogy mennyi a megfelelő határidő, mindig csak az adott helyzetre vetítve adható meg. Erre figyelemmel a felperesnek a szerződés 13. pontjával szemben előterjesztett keresetét nem találta alaposnak.

Megállapította, hogy a szerződés 14. pontja megfelel az 1959. évi Ptk. 257. §-a (1)-(2) bekezdéseinek, ezért önmagában az, hogy a bank jogosult a zálogtárgy értékesítésére, nem tisztességtelen. Utalt rá, hogy nem sérti a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét az sem, hogy a bank állítja össze az értékebecslők listáját. A zálogjog érvényesítése - ezáltal a követelés kielégítése - ugyanis a bank érdeke, az ennek alapjául szolgáló ingatlanértékesítés is a bank érdekkörébe tartozik. Értelemszerű, hogy az eladási ár meghatározásánál a bank csak olyan értékebecslő véleményére alapoz, amelynek szakértelmében bízik. Kifejtette, hogy ez a rendelkezés csak akkor lenne egyoldalú, ha az ingatlan likvidációs értékét csak és kizárólag a bank által megnevezett egyetlen (vagy a bank által megnevezett akár több) értékebecslő határozhatná meg. A felek megállapodása azonban nem ez volt, hanem hogy két értékebecslőt alkalmaznak, amelyek közül a zálogjogosult és a zálogkötelezett is választhat egyet-egyet. Rámutatott, hogy a zálogszerződés 15. pontja lehetőséget biztosít az adósnak arra, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően maga jelöljön vevőt az ingatlanra, így biztosított az, hogy az adott körülmények között az adós számára legkedvezőbb megoldás mellett értékesítsék a zálogtárgyat. Úgy érvelt, hogy az 1959. évi Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése szerinti jóhiszemű és tisztességes eljárás követelménye a felperest is köti, ezért amennyiben a bank által elfogadott értékebecslő ellen nem volt kifogása akkor, amikor a kölcsönre szüksége volt, nem hivatkozhat arra, hogy utóbb ugyanazon feltételekkel az értékebecslést már tisztességtelennek tartja. Emiatt a szerződés 14. pontját érintő keresetet sem találta alaposnak.

Az 1952. évi Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte az

alperes jogi képviselői munkadíjból álló elsőfokú perköltségének megfizetésére.

A felperes fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének kereset szerint történő megváltoztatására, másodlagosan pedig annak hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet indokolása csupán formális, hiányos, ezért az nem felel meg az 1952. évi Pp. 221. §-a (3) bekezdésének, így érdemi felülbírálatra nem alkalmas. Megismételte a keresetlevelében foglalt azon érvelését, hogy a szerződés 13. pontja a zálogtárgy értékcsökkenésének lehetséges oka, mértéke és a zálogfedezet kiegészítésének határideje tekintetében, a szerződés 14. pontja pedig a legalacsonyabb eladási ár meghatározása tekintetében az alperesnek indokolatlanul egyoldalú előnyt biztosít. Utalt arra is, hogy a szerződés 19. pontjában foglalt választottbírói kikötés a 3/2013. Polgári jogegységi határozat alapján szintén tisztességtelen, rámutatott, hogy a Fővárosi Ítéltábla közérdekű perben hozott ítélete ezt a rendelkezést nem érintette, ezért „ítélt dologról” nem lehet szó.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult. Arra hivatkozott, hogy a szerződés 13. pontja tekintetében a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.473/2017/4/II. és 10.G.40.109/2017/5/II. számú ítéletei, a szerződés 14. pontja tekintetében pedig a 6.Pf.20.801/2017/4/II. számú ítélete ugyanilyen döntést tartalmaz.

Az ítéltábla a fellebbezést az 1952. évi Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt részben alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok logikus és okszerű mérlegelésével, teljes mértékben feltárta, és az ítéletét kellő részletességgel meg is indokolta, ezért annak hatályon kívül helyezésére és az eljárás megismétlésének elrendelésére nem kerülhetett sor, a felperes másodlagos fellebbezési kérelme tehát nem foghatott helyt. Azt ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság jogszerű döntést hozott-e, az ítéltábla - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között (1952. évi Pp. 253. §-ának (3) bekezdése) - a keresettel érintett szerződési kikötések tekintetében külön-külön vizsgálta meg.

A szerződés 13. pontja

Az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperesnek a szerződés 13. pontjával szemben előterjesztett keresetét, az ítéltábla az általa kifejtett indokokkal maradéktalanul egyetért, azokat megismételni nem kívánja.

A fellebbezés tükrében kiemeli, hogy nem foghatott helyt a felperes azon érvelése, amely szerint e rendelkezés azért tisztességtelen, mert kizárólag a bank jogosult eldönteni, hogy mi minősül a zálogtárgy „kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésének” és „megfelelő határidőnek”. Az ugyanis, hogy az értékcsökkenés folytán a fedezet értéke kisebb lett-e, mint az aktuális tartozás teljes összege, valamint az, hogy a határidő megfelelő-e, a felek akaratától független, objektív kategória, annak tehát nincs jelentősége, hogy az egyik fél - akár a bank, akár az adós - miként minősíti az értékcsökkenés vagy a határidő mértékét. Ezért abban az esetben, ha a bank - az eset összes körülményeinek tükrében - a kielégítést nem veszélyeztető értékcsökkenés esetén vagy nem megfelelő határidő

biztosítása mellett szólítja fel a felperest a fedezet kiegészítésére, a zálogtárgyból történő kielégítési joga akkor sem nyílik meg, ha a felperes e felhívásnak nem tesz eleget. Azon jogáról pedig, hogy a banknak az értékcsökkenés és a határidő mértékét érintő minősítését - akár jogvita kezdeményezése útján is - vitássá tehesse, a felperes a szerződésben nem mondott le, így a szerződés 13. pontjának sérelmezett része sem az R. 1. §-a (1) bekezdésének a) és b) pontjai, sem pedig az 1959. évi Ptk. 209. §-ának (2) bekezdése alapján nem tisztességtelen, az megfelel az 1959. évi Ptk. 261. §-a (2) bekezdésének és az 1959. évi Ptk. 525. §-a (1) bekezdése c) pontjának.

Utalt az ítélőtábla arra is, hogy e kikötés csak a zálogtárgy romlása esetére ír elő fedezet kiegészítési kötelezettséget, olyan rendelkezést tehát nem tartalmaz, amelyből az következne, hogy a felperest akkor is fel lehet szólítani további fedezet nyújtására, ha a zálogtárgy értéke nem változik, a tartozása viszont - akár az árfolyamváltozás miatt, akár más okból - megnő, ezért a felperes árfolyamkockázattal kapcsolatos érvelése sem foghatott helyt. Ettől függetlenül rámutat az ítélőtábla arra is, hogy az sem lenne tisztességtelen, ha a megállapodás a tartozás mértékének jelentős növekedése esetén is kötelezné az adóst a fedezet kiegészítésére. Ahogy arra a Kúria a Pfv.VI.20.347/2017/4. és Pfv.VI.20.503/2017/5. számú határozataiban rámutatott: a deviza alapú kölcsön természetéből fakad, hogy a kedvezőbb kamat ellenében az adós viseli az árfolyamváltozás kockázatát, amelynek következménye a főkötelem, azaz a kölcsönszerződés esetén a törlesztő részletek (összegének vagy számának) az emelkedése, az azt biztosító mellékkötelem, azaz az ingatlan jelzálogszerződés esetében pedig a fedezet kiegészítésének szükségessége.

A szerződés 14. pontja

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróságnak a szerződés 14. pontjával kapcsolatban elfoglalt jogi álláspontjával nem értett egyet.

A felperes azért állította, hogy e kikötés tisztességtelen, mert a felek a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése esetén a legalacsonyabb eladási árat meghatározó értékbecslőket egy olyan listáról választhatják ki, amelyet az alperes egyoldalúan maga állított össze.

Azt, hogy a legalacsonyabb eladási árat meghatározó értékbecslők kiválasztása milyen módon történjen, sem az 1959. évi Ptk. 257. §-ának (1) és (2) bekezdései, sem pedig a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítéseinek szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet vagy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet nem határozza meg. Ezért a per tárgyát képező általános szerződési feltétel tisztességtelensége érdemben vizsgálható volt, azt ugyanis nem tette kizárttá az, hogy a zálogszerződés 14. pontjának egyes rendelkezései megegyeznek az 1959. évi Ptk. 257. §-ának (1) és (2) bekezdéseivel és a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet szabályaival, illetve, hogy a legalacsonyabb eladási ár meghatározása során a kiválasztott szakértőnek az értékbecslést a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően kell elkészítenie.

Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy tisztességtelen a zálogszerződés azon feltétele, amely kizárólag a pénzintézet számára biztosít lehetőséget a legalacsonyabb eladási árat megállapító szakértő személyének kiválasztására, mégpedig anélkül, hogy a

zálogkötelezett részt vehetne az ár szakértői meghatározásának folyamatában vagy vitathatná a szakvéleményben foglaltakat (Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.583/2016/4-II., Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.309/2016/4., Győri Ítéltábla Pf.III.20.202/2017/4., Pécsi Ítéltábla Pf.V.20.083/2017/3. - ez utóbbi közzétételre is került BDT2017.3717. szám alatt).

Kétségtelen tény, hogy a perrel érintett szerződés 14. pontja alapján a felperes maga is kijelölhet egy értébecslőt, azonban csak az alperes által előzetesen meghatározott értébecslői listából választhat. Arra vonatkozóan ugyanakkor, hogy az alperes kiket vehet fel erre a listára, a szerződés nem tartalmaz szabályokat, így az alperes a saját szubjektív mérlegelése alapján, a felperes számára átláthatatlan és kontrollálhatatlan módon egyedül dönthet arról, hogy a felperes mely értébecslők közül válogathat. Márpedig - ahogy arra Debreceni Ítéltábla a Pf.I.20.485/2017/3. számú ítéletében már rámutatott - ilyen körülmények között a felperest valódi választási jog nem illeti meg, így „nincs érdemi különbség aközött, hogy az értébecslő személyét csak az alperes választja ki, vagy ugyan a felperes is választhat egyet, de kizárólag az alperes által összeállított listáról.” A felperes számára biztosított - teljesen formális és kiüresített - választási jog tehát ugyanolyan helyzetet eredményez, mintha mindkét értébecslőt egyedül az alperes választhatná ki (érdemben ugyanis ez történik), ezért az ilyen szerződési kikötéseknek ugyanazon jogi megítélés alá kell esniük, mint azoknak a rendelkezéseknek, amelyek szövegszerűen is csak a zálogjogosultat jogosítják fel a legalacsonyabb eladási árat meghatározó értébecslő kiválasztására.

Az a körülmény, hogy az értébecslők a munkájuk során kötelesek a megbízójuktól függetlenül, a rájuk vonatkozó szakmai szabályok betartásával eljárni, nem indokolja azt, hogy az alperes a saját szubjektív szempontjai alapján jogosult legyen kiválasztani azokat az értébecslőket, akik közül a felperes válogathat. Épp ellenkezőleg: ezek a szakmai szabályok pont azt támasztják alá, hogy az alperest megillető előválogatási jog indokolatlan, amennyiben ugyanis valóban valamennyi értébecslő független és csak a szakmai szabályoknak van alárendelve, nincs ok arra, hogy az alperes valamilyen ismeretlen szempont szerint listát készítsen a neki tetsző vagy az általa elismert személyi körről, és így korlátozza a felperesnek a szerződés 14. pontja alapján fennálló választási jogát.

Nem értett egyet az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon érvelésével sem, hogy a zálogjog érvényesítése - ezáltal a követelés kielégítése - kizárólag a bank érdeke, így az ennek alapjául szolgáló ingatlanértékesítés is a bank érdekkörébe tartozik. A zálogtárgy lehető legkedvezőbb áron történő értékesítéséhez ugyanis az adósnak is kiemelt érdeke fűződik, hiszen egyáltalán nem mindegy neki, hogy a zálogtárgy eladása után marad-e még tartozása, ha igen, mennyi, ha pedig nem, akkor az elszámolást követően milyen összeg illeti meg őt az eladási árból. Ezért a bank érdeke nem indokolhatja az adós/zálogkötelezett legalacsonyabb eladási ár meghatározásában történő közreműködésének formálissá tételét és kiüresítését, vagyis az ő érdekeinek figyelmen kívül hagyását.

Az a körülmény, hogy a felperes a szerződés 15. pontjában foglalt korlátozott időtartam alatt és az ott írt szigorú feltételek mellett jogosult vevőt jelölni a zálogtárgyra, nem ellensúlyozza azt a súlyos egyenlőtlenséget, amely a felperes legalacsonyabb eladási ár meghatározásában történő közreműködésének formálissá tételéből fakad, a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre ugyanis a szerződés 15. pontjában foglalt vevőkijelölési

jognál jóval hosszabb ideig és sokkal kötetlenebb feltételek mellett van lehetőség. Abból pedig, hogy a felperes a zálogszerződés aláírásakor elfogadta a bank által felkért értébecslőnek az általa is megismert tartalmú szakvéleményét, nem jelenti azt, hogy el kellene fogadnia a legalacsonyabb eladási ár meghatározása során őt megillető választási jog tisztességtelen korlátozását.

A tisztességtelenség ugyanakkor nem a teljes 14. pontot, hanem kizárólag azokat a feltételeket érinti, amelyek a lehetséges értébecslőknek az alperes által egyoldalúan összeállított listáját szabályozzák. Ezért a semmisség folytán a 14. pontból - a szerződéskötés időpontjára visszamenőleges hatállyal - csak „a bank által elfogadott” szövegrész, valamint az a mondat hullik ki, amely szerint „A bank által elfogadott értébecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi zálogkötelezett részére.” Így a 14. pont tisztességtelenséggel érintett részének érvényes szövege az alábbi: „Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 183 napon belül, bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére a felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az ingatlanról - a bank birtokában lévő ingatlanra vonatkozó értébecslés felülvéleményezésére - értébecslést készíttetnek két értébecslő céggel, amelyből az egyiket a bank, a másikat a zálogkötelezett jelöli ki. Amennyiben a zálogkötelezett a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított három munkanapon belül nem jelöl ki értébecslőt, akkor a bank él a kijelölés jogával mindkét értébecslő cég tekintetében. Az ingatlan eladási ára a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értébecslő cég értébecslésében meghatározott likvidációs értékek (azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb. ”

Ezzel a szöveggel biztosítható az egyensúly a felek jogai és kötelezettségei között, hiszen így a felperes is jogot szerez arra, hogy az értébecslési tevékenységre jogosult cégek közül egyet kijelölve anélkül vegyen részt a legalacsonyabb eladási ár meghatározására irányuló folyamatban, hogy ezen jogát a másik fél - egy ellenőrizhetetlen módon és a saját szubjektív mérlegelése alapján összeállított listával - tisztességtelenül korlátozhatná.

A szerződés 19. pontja

Az elsőfokú bíróság az alperes elismerő nyilatkozata, valamint a 3/2013. Polgári jogegységi határozat alapján helyesen állapította meg, hogy a szerződés 19. pontjának keresettel támadott választottbírósági kikötése tisztességtelen, ezért semmis. Egyetértett az ítéletábrával azzal is, hogy a Fővárosi Ítéletábrával 14.Gf.40.556/2014/7/II. számú ítélete nem érintette a felek között létrejött jelzálogszerződést, az ugyanis - valamennyi szerződő félre kiterjedő hatállyal - csak az abban foglalt kölcsönszerződések választottbírósági kikötéseinek érvénytelenségét állapította meg, így az alperes alap nélkül hivatkozott „ítelt dologra.”

Az elsőfokú bíróság azon álláspontja azonban, hogy a szerződés 19. pontjának tisztességtelenségével kapcsolatos felperesi érvelés nem a kereset tárgya, hanem egy hivatalból figyelembe veendő hatásköri és illetékességi kérdés, a választottbírósági kikötés tekintetében nem volt helytálló. Az ügy ura ugyanis a felperes, ő határozhatja meg tehát azt, hogy mi a kereseti kérelmének a tárgya. Márpedig a felperes a keresetlevelében nem

csupán azért hivatkozott a 19. pontban foglalt választottbíróági kikötés tisztességtelenségére, hogy ezzel az elsőfokú bíróság hatáskörét és illetékességét alátámassza, hanem azért, mert kifejezetten kérte, hogy a bíróság az ítéletében állapítsa is meg e rendelkezés érvénytelenségét. Ezért az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha - az általa leírt helyes indokok miatt - az ítéletének rendelkező részében megállapította volna, hogy e választottbíróági kikötés is érvénytelen.

A kifejtett okok miatt az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a 14. pont egy részének és a 19. pont keresettel támadott kikötésének érvénytelenségét megállapította, az ezt meghaladó keresetet elutasító elsőfokú rendelkezést pedig helybenhagyta.

Az alperes alaptalanul állította, hogy a szerződés 19. pontjával összefüggésben a perre okot nem adott. Az 1952. évi Pp. 80. §-ának (1) bekezdése ugyanis azt mondja ki, hogy ha az alperes a perre okot nem adott, és a követelést az első tárgyaláson azonnal elismeri, az alperes költségében a felperest kell elmarasztalni. Ezen törvényi rendelkezés alkalmazásához tehát két konjunktív feltétel szükséges, amelyek közül az alperes esetében egyik sem adott. Egyrészt az alperes okot adott a perre, hiszen a felek közötti szerződés 19. pontja egészen a másodfokú ítélet meghozataláig hatályban volt, ami miatt a felperes keresettel volt kénytelen érvényesíteni az igényét. Másrészt az ezzel összefüggő kereseti kérelmet nem is ismerte el, hanem annak ítélt dolog jellegére hivatkozott.

A megváltoztatott döntés következtében a felek elsőfokú pernyertességének aránya közel azonos lett, ezért az ítélőtábla mellőzte a felperes elsőfokú perköltségben történő marasztalását és megállapította, hogy a felek a jogi képviselőik munkadíjából fakadó elsőfokú perköltségüket mindketten maguk viselik, az alperest pedig az 1952. évi Pp. 81. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes által lerótt 36 000 Ft illetékből eredő perköltség felének: 18 000 Ft-nak a felperes részére történő megfizetésére kötelezte.

A másodfokú eljárás során a felek pernyertessége szintén közel azonos volt, ezért a felek a jogi képviselőik munkadíjából fakadó másodfokú perköltségüket is maguk viselik, az alperes pedig az 1952. évi Pp. 81. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes által lerótt 48 000 Ft illetékből eredő perköltség felének: 24 000 Ft-nak a felperes részére történő megfizetésére köteles.

Debrecen, 2018. április 3.

Dr. Bakó Pál s.k. a tanács elnöke, Dr. Molnár Tibor Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Árok Krisztián s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő