

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.275/2017/8.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Osztovits András bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda ügyintéző:
dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és
Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Stanka Gergely ügyvéd

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 13.Gf.40.309/2016/4-II. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
3.G.43.047/2015/8. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A peres felek a felperes és a házastársa mint adósok és az alperes mint hitelező közötti 104.945 CHF összegű deviza alapú kölcsönszerződés biztosítására 2007. december 18. napján jelzálogszerződést kötöttek. Abban a kölcsönösszeg és járulékai erejéig az alperes javára jelzálogjogot alapítottak a felperes kizárólagos tulajdonát képező ingatlanon.
- [2] A jelzálogszerződés 5. pontjának második bekezdése a következő rendelkezést tartalmazza: „A felek - a 12/2003. (I.30.) Korm. rendeletben foglalt szabályok alapján - rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén az értékesítésre a Bank kielégítési jogának megnyíltától számított 270 (kettőszázhetven) napon belül azon a legalacsonyabb eladási áron kerülhet sor, amelyet a Bankkal szerződéses kapcsolatban álló, a

tevékenység végzésére megfelelő jogosítvánnyal rendelkező ingatlan-értékbecsléssel is foglalkozó cégek/egyéni vállalkozók (a továbbiakban: Értékbecslő(k)) valamelyike, a kielégítési jog megnyílását megelőző 90 (kilencven) napnál nem régebbi, vagy a kielégítési jog megnyíltát követő 120 (százhusz) napon belül elkészített, likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékbecslésében - lakóingatlan esetében a lakott, illetve a kiürített állapotra vonatkozóan külön-külön - meghatározott. A likvidációs (menekülési) érték megállapítása a zálogtárgy 30 (harminc) napon belüli értékesíthetőségét alapul véve történik. A Zálogkötelezett(ek) kijelentik, hogy az Értékbecslő(k) közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben elfogadják, valamint tudomásul veszik, hogy a Bank jogosult az Értékbecslő(k) közül az értékbecslést elvégző személy kiválasztására."

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében a zálogszerződés 5. pontjának fent idézett rendelkezése semmisségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209/A. § (2) bekezdése és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Arra hivatkozott, hogy a kifogásolt feltételből hiányzik azon tényezők meghatározása, amelyek a fogyasztó számára követhetővé és ellenőrizhetővé tennék az eladási ár meghatározását, ezért a kikötés sérti a ténylegesség, az arányosság, a szimmetria és az átláthatóság elvét.
- [4] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Véleménye szerint a kifogásolt szerződéses rendelkezésben a felek közös akarattal határozták meg a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árának és értékesítésének a mechanizmusát, és az tartalmazza az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésében előírt feltételeket. Utalt arra, az eladási árnak a jogosult választása alapján kijelölt értékbecslő által történő meghatározása mint ármeghatározási mechanizmus a magyar jogrendszerben egyéb jogintézmények esetén ismert, és a bírói gyakorlat által elfogadott. A feltétel mindenben megfelel a jogszabályoknak, így az tisztességtelennek nem minősülhet.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította a jelzálogszerződés 5. pontja [2] pontban idézett rendelkezésének semmisségét. Határozata indokolása szerint a jogszabály lehetőséget biztosít arra, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesíthesse, amelynek feltétele a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja, továbbá a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározása. Az elsőfokú bíróság kifejtette, ezen jogszabályi

feltételeknek a perbeli kikötés eleget tett, azonban az rPtk. 4. § (1) bekezdésére, valamint a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011.PK véleményben foglaltakra utalással megállapította, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti a legalacsonyabb eladási ár akként történő meghatározása, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértő kiválasztásába és a szakvéleményben foglaltakat nem vitathatja, azt el kell fogadnia.

- [6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Úgy ítélte, hogy a perbeli szerződéses rendelkezés nem felel meg az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel nem tartalmazza a legalacsonyabb eladási ár számítási módját, csak az ingatlanértékesítéssel is foglalkozó cégek által készített értébecslésre hivatkozik. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a kikötés az alperest egyoldalúan jogosítja fel a szakvéleményt készítő cég kiválasztására, amelybe a felperesnek nincs beleszólása. Ez a rendelkezés anélkül bontja meg a szerződő felek közötti egyensúlyt, hogy a felperesnek bármilyen többletjogot biztosítana.
- [7] A másodfokú bíróság rögzítette, az alperes által hivatkozott jogszabályok ugyan biztosítanak jogorvoslati lehetőséget a felperes részére, azonban nem az adott szerződéses jogviszonyon belül, és azokban a felperes csak mögöttesen kifogásolhatja az alperes által egyoldalúan felkért szakértő által elkészített szakvéleményt, továbbá ezen jogorvoslati eljárások a felperes részére jelentős többletköltséget is okoznak.
- [8] Az ítélőtábla nem látta alkalmazhatónak az alperes által hivatkozott eseti döntéseket jelen ügyben, az eltérő tényállásuk és a döntés alapjául szolgáló eltérő jogszabályi környezetük miatt.
- [9] A másodfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 235. § (1) bekezdésére hivatkozással nem vizsgálta az ÁSZF fellebbezésében hivatkozott 10.7.2.2. pontját és az abban írtakat. Rögzítette, arra az alperes az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, továbbá az ÁSZF-et a másodfokú eljárásban sem csatolta, annak fenti rendelkezését a fellebbezésében csak idézte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, a jogerős ítélet az rPp. 235. § (1) bekezdésébe, az rPtk. 209. § (1) és (6) bekezdésébe, 209/A. § (1) bekezdésébe, 257. § (1)-(2) bekezdéseibe, valamint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütköző módon jogszabálysértő.

- [11] Az alperes eljárási szabálysértésként jelölte meg, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azon fellebbezési hivatkozását, amely szerint a felkérhető értékbecslők listája a felek közös szerződéses akaratán alapult. Álláspontja szerint ezen hivatkozása a rPp. 235. § (1) bekezdés harmadik mondata alapján megengedett volt, mert a másodfokú bíróság által mellőzött előadását kifejezetten az elsőfokú ítélet jogszabálysértő voltának alátámasztása érdekében tette.
- [12] Az anyagi jogi jogszabálysértések körében az alperes változatlanul arra hivatkozott, hogy a perbeli kikötés a rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelő rendelkezéseket tartalmazza, így tisztességtelennek a 209. § (6) bekezdés alapján nem minősülhet.
- [13] Arra az esetre, ha e kikötés tisztességtelensége mégis vizsgálható lenne, arra hivatkozott, a Kúria számos, az eljárás során általa hivatkozott eseti döntésében deklarálta, hogy jogszerű értékmeghatározási mechanizmusnak minősül az, ha a vételi jog tárgyát a vevő által megbízott szakértő állapítja meg. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely alapján a vételi jog esetén elfogadott értékmeghatározási mechanizmus a zálogjog érvényesítése során érvénytelennek minősülne. Az alperes által megbízható értékbecslők listáját a jelzálogszerződéssel biztosított kölcsönszerződés részét képező ÁSZF 10.7.2.2. pontja tartalmazta.
- [14] Az alperes előadta, a jogerős ítéletben foglaltakkal szemben sem a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényből (a továbbiakban: rHpt.), sem az rPtk.-ból, sem egyéb jogszabályokból nem következik az, hogy az egyes szerződő felek jogcselekményeivel szemben az adott szerződésnek az általános jogorvoslati lehetőségeken túl külön speciális vitarendezési mechanizmust kellene biztosítania, és ennek hiányában az adott rendelkezések tisztességtelennek minősülnének. A vételi jog gyakorlása esetén is a jogviták rendezésére a kötelezettnek az általános peres és nemperes jogorvoslatok rendelkezésére állnak, ehhez képest a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése esetén a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet további jogorvoslati lehetőséget is szabályoz. Ezen kívül az rHpt. hatálya alá tartozó szerződések esetén az adós valamennyi kifogásával békéltető testülethez, illetve pénzügyi békéltető testülethez fordulhat. Mindezek miatt a jogerős ítéletben a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli kikötés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik.
- [15] Az alperes felülvizsgálati kérelme alátámasztására csatolta a Debreceni Ítéltábla azonos tényállás mellett hozott eltérő tartalmú ítéletét, illetve a Fővárosi Ítéltábla szintén azonos tényállás mellett hozott részben eltérő ítéletét.
- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen annak hivatalból történő elutasítását, másodlagosan a jogerős határozat hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A Kúria a felülvizsgálati ellenkérelemben előadottakra tekintettel rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának nem állnak fenn a törvényes feltételei, figyelemmel arra, hogy egy szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének megítélése során nem a szerződéses érték, hanem a meg nem határozható pertárgyértékre vonatkozó szabályok az irányadók. Így az rPp. 271. § (2) bekezdése nem volt alkalmazható.
- [18] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 272. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések tekintetében vizsgálta, vizsgálhatta és azt a felhozott indokok alapján nem találta érdemben jogszabálysértőnek.
- [19] A Kúria utal arra, nem foglalhatott állást abban a kérdésben, hogy a már nem hatályos, a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003 (I.30.) Korm. rendelet szerződéskötést követően módosult rendelkezései, az e szabályozás helyébe lépő, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III.13.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése folytán ezen ügyben is alkalmazandó 14-16. §-ai olyan jogszabályi rendelkezéseknek minősülnek-e amelyek a tisztességtelenség vizsgálatát kizárják. Az e körben történő vizsgálódást egyértelműen kizárja, hogy az alperes erre az első- és másodfokú eljárásban, illetve a felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott.
- [20] A Kúria rögzíti, a jogerős ítélet az rPp. 235. § (1) bekezdésében írtakat nem sérti. E körben a felülvizsgálati kérelem akként értelmezhető, hogy az alperes álláspontja szerint a másodfokú bíróságnak az alperesnek a másodfokú eljárásban kifejtett azon hivatkozását, miszerint a felek kölcsönösen megállapodtak a perbeli szerződéses rendelkezés tekintetében, vagyis azt egyedileg megtárgyalták, érdemben kellett volna vizsgálnia. Ezzel a jogi állásponttal a Kúria nem értett egyet. Az alperes ezen előadása egy olyan jogi érv, amelyre már a tisztességtelenségre alapított kereseti kérelem kapcsán, annak elutasítása indokaként az alperesnek hivatkoznia kellett volna, erre vonatkozó bizonyítékait előterjesztve, figyelemmel a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. PK vélemény 2. pontjában írtakra. Így tehát a perben eljáró másodfokú bíróság a hivatkozott rPp. rendelkezését nem sértve, helyesen abból indult ki, hogy a felek a per tárgyát képező szerződéses rendelkezést egyedileg nem tárgyalták meg.
- [21] A felülvizsgálati kérelemben írtakra figyelemmel elsődlegesen abban a kérdésben kellett a Kúriának állást foglalnia, hogy a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk. 209. § (6) bekezdése kizárja-e arra tekintettel, hogy az az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésében írtaknak megfelelő.

- [22] A Kúria e körben utal arra, hogy az rPtk. 209. § (6) bekezdése értelmében a szerződési feltétel nem minősülhet tisztességtelennek, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. Az nem volt vitatott a perben, hogy az rPtk. 257. § (1)-(2) bekezdése a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó szerződéses rendelkezés alkalmazására az adott szerződés esetén lehetőséget adott. Az volt eldöntendő, hogy az rPtk. utóbb hivatkozott rendelkezései olyan törvényi rendelkezésnek minősülnek-e amelyek kimerítően, eltérést meg nem engedően szabályozzák a zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítésre vonatkozó szabályokat. E körben - nem vitásan más jogszabályi környezetben - a Kúria már egyértelmű iránymutatást adott.
- [23] A fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012 (XII.10.) PK vélemény (a továbbiakban PK vélemény) 3. pontjában a Kúria akként foglalt állást, hogy „olyan feltétel tisztességtelensége, amelynek tartalmát jogszabály kimerítően (taxatív) határozza meg, bíróság által nem vizsgálható. Ha a kógens keretszabályt a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal, vagy ha a felek a diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől eltérnek, az ilyen feltétel tisztességtelensége vizsgálható”. Ez az adott tényállás mellett azt jelenti, hogy az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésének rendelkezései, amelyek olyan értelemben nem kógenssek, hogy nincs olyan rendelkezés miszerint a feleknek a bíróság végrehajtáson kívüli értékesítés szabályairól szükségszerűen meg kellene állapodniuk, ugyanakkor ha abban megállapodnak, azt a szerződésben kell kitölteni tartalommal az rPtk. rendelkezései szerint. Így tehát a per tárgyát képező szerződéses rendelkezések tisztességtelensége vizsgálható, mivel az rPtk. azt írja elő többek között, hogy a legalacsonyabb eladási ár, illetve annak számítási módjának szabályai a szerződésben határozandók meg.
- [24] A Kúria álláspontja szerint az alperes amellett helytállóan érvelt, hogy a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés „a legalacsonyabb eladási ár számításának módját” meghatározta azzal, hogy azt az értékbecslésben megállapított értéktől tette az függővé. Egyébként, ha a szerződéses rendelkezés az rPtk. 257. § (1) bekezdésében írtaknak nem felelne meg, a szerződéses rendelkezés nem tisztességtelen, hanem jogszabályba ütköző lenne, és ez a tisztességtelenség vizsgálatát - az adott tényállás mellett - kizárná (PK vélemény 2. pont).
- [25] A fent kifejtettekre tekintettel a Kúria úgy ítélte, hogy a rendelkezés tisztességtelensége érdemben vizsgálható, vizsgálandó volt. E körben abban a kérdésben kellett elsődlegesen állást foglalnia, hogy az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerinti feltétel fennáll-e, nevezetesen a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta perbeli szerződéses rendelkezés a feleknek a szerződésből

eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja-e meg. A Kúria megítélése szerint a perben eljáró bíróságok helyes jogi álláspontra helyezkedtek a tekintetben, hogy a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés, amely kizárólagosan az alperest jogosítja fel az értébecslő kiválasztására, kizárólag az alperessel szerződéses kapcsolatban álló értébecslők közül biztosítva a kiválasztás lehetőségét oly módon, hogy az értébecsléssel szemben hatékony jogorvoslatot sem jogszabály, sem a szerződéses rendelkezés nem biztosít, tisztességtelen. Arra maga az alperes sem hivatkozott felülvizsgálati kérelmében, hogy lennének olyan, az rPtk. 209. § (2) bekezdésében meghatározott körülmények, amelyekre tekintettel a szerződés rendelkezés tisztességtelensége nem lenne megállapítható.

[26] A Kúria álláspontja szerint az alperes arra helytállóan hivatkozott, hogy a Korm. rend. 1. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott tisztességtelenségi ok nem valósult meg, mivel a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés nem jogosítja fel egyoldalúan az alperest a szerződés bármely feltételének értelmezésére.

[27] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[28] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria rPp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Annak mértékét a meg nem határozható pertárgyértékre figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdései és 4/A. §-a alapján, a kifejtett tevékenységgel arányosan határozta meg.

[29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. április 24.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Osztovits András sk. bíró