

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek a ... Ügyvédi Iroda (**cím**; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt alperes neve (**I. r. alperes címe**) I. rendű, **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperessel szemben - szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2018. január 18. napján kelt 7.G.40.239/2017/13. számú ítéletével szemben a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felek között 2007. június 21. napján kötött "önálló zálogjogot alapító" elnevezésű szerződés 13. pontja azon rendelkezése, amely szerint: "A zálogjogosult, illetőleg a zálogkötelezettek felmondással akkor élhetnek, ha a zálogtárgyak 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 zálogkötelezettek a zálogjogosult felhívása ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki." érvénytelen,

mellőzi az elsőfokú perköltség és illeték viselésére vonatkozó rendelkezését, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 36.000 (harminchatezer) forint elsőfokú eljárási illetéket és 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket a Magyar Államnak külön felhívására 15 napon belül fizessen meg.

Megállapítja, hogy a további 36.000 (harminchatezer) forint eljárási és 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a Magyar Állam viseli, továbbá hogy a felek egyebekben a saját költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a közte és az I., valamint II. rendű alperes között 2007. június 21. napján megkötött zálogszerződés 13. és 14. pontja tisztességtelen és emiatt semmis. Keresete jogalapjaként az 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 209/A. § (2) bekezdését és a 18/1999.(II.5.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet)1. § a) és b) pontjait jelölte. Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

A II. rendű alperes a perben érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére 38.100 forint perköltség megfizetésére, megállapította, hogy az eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Határozata indokolásában tényként rögzítette, hogy a felperes mint készfizető kezes és zálogkötelezett, valamint a II. rendű alperes, mint zálogkötelezett és az I. rendű alperes, mint zálogjogosult között 2007. június 21. napján a közöttük létrejött lakásvásárlási kölcsönszerződés alapján biztosítéku önálló zálogjogot alapító szerződés elnevezéssel jelzálogszerződés megkötésére került sor, amellyel a felek jelzálogjogot alapítottak a felperes és a II. rendű alperes 1/2-1/2 tulajdoni hányadát képező szám alatti ingatlanra.

Jogi indoklása szerint a keresettel támadott szerződéses rendelkezések tekintetében az I. rendű alperes nem vitatta, hogy egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételnek minősülnek, ezért azok tisztességtelensége vizsgálható volt. Úgy foglalt állást, hogy a jelzálogszerződés 13. pontja a régi Ptk. 260. és 261. §-okban foglaltaknak megfelel, ezért a szerződési pont tisztességtelensége nem vizsgálható a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján. Amennyiben vizsgálható lenne a szövegezése, abban az esetben is világos és érthető.

Kiemelte, hogy a régi Ptk. 525. § diszpozitív szabály, amelytől a felek egyező akaratallal eltérhetnek, azt a felek között létrejött szerződés tölti meg konkrét tartalommal, az a rendelkezés, amely lehetővé teszi azt, hogy a zálogkötelezett a biztosíték kiegészítésének nem tesz eleget és emiatt azonnali hatályú felmondás eszközével él, a régi Ptk. 525. §-ából következik.

A szerződés 14. pontja vizsgálata során a régi Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésének idézésével arra a következtetésre jutott, hogy az lehetőséget biztosít a jogosultnak a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítésre. A szerződés tartalmazza a legalacsonyabb eladási ár számításának módját, illetve a szerződésben rögzítésre került a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő is. A feltétel rögzít, hogy az ingatlanok eladási ára a kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs érték számtani fogalmának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb. A szerződési rendelkezés az értékbecslő cég kiválasztása körében mind a felperes, mind az alperesek számára ugyanazokat a jogokat biztosítja. Kiemelte, hogy az értékbecslő által elkészített értékbecslés vitatására az I. rendű alperesnek sincs jogosítványa, tehát a szerződés ezen rendelkezése nem bontja meg a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek egyensúlyát a felperes mint fogyasztó hátrányára. Az a körülményt, hogy az ingatlan eladási ára két egymástól független értékbecslő által elkészített értékbecslésből kerül kialakításra, megfelelő garanciát nyújt az I. rendű alperessel szerződők számára.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalra történő utasítását kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdésében a Kormányrendelet 1. § a) és b) pontjában, továbbá a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakat, továbbá nem tett eleget a Pp. 221. § (3) bekezdésében foglalt indoklási kötelezettségének és nem megfelelően alkalmazta a Kormányrendelet 1. § j) és b) pontjaiban írtakat.

A zálogszerződés 13. pontja körében lényegében megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett érveit, utalt arra, hogy a szerződéses rendelkezés nem azonos a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében írtakkal, erre tekintettel is a rendelkezés tisztességtelensége vizsgálható, ezentúl vizsgálható a

93/13/EGK irányelv 5. cikkében foglaltak alapján is. Mivel a fedezet elfogadási okok rejtve maradtak, ezért a szerződési feltétel tisztességtelen. A bank önkényes értelmezésére van bízva, hogy mit fogad el fedezetként, ezért a Kormányrendelet 1. § a) és b) pontjába is ütközik a szerződéses rendelkezés.

A zálogszerződés 14. pontja körében szintén az elsőfokú eljárásban előadott érveit ismételte, kiemelte, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértői lista összeállításába és a szakvéleményben foglaltakat a bankkal ellentétben gyakorlatilag az adós nem vitathatja, azt el kell fogadnia. Ezen túl hivatkozott arra, hogy a kereseti kérelmében a választott bírósági kikötést szabályozó 19. tisztességtelenségének a megállapítását is kérte, amelyről az elsőfokú bíróság nem határozott.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Kiemelte, hogy az elsőfokú eljárás során előadott érveit fenntartja, állította, hogy a felperesnek téves az állásfoglalása abban, hogy a zálogkötelezett kizárólag az állagromlás miatti értékcsökkenés esetén kötelezhető, hiszen a régi Ptk. 260. § (2) bekezdésében a tulajdonos - aki a zálogkötelezett - nemcsak a zálogtárgy állagromlása esetére, hanem annak értékcsökkenése esetére akként rendelkezik, hogy a jogosult új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet követelhet. Ebből következően a zálogkötelezett új zálogtárgy nyújtását, illetve az értékcsökkenéssel megegyező megfelelő további fedezetet követelhet a zálogkötelezettől, Lényegesnek tartotta, hogy a fedezet értékének változása, amely a fedezet eredeti értékére történő kiegészítését megalapozhatja, objektíve vizsgálható. Akkor terheli a felperest a kiegészítés kötelezettsége, ha őt felszólította. Kizártnak tartotta a Kormányrendelet 1. § b) pontjának és ez alapján a régi Ptk. 209. § 1. és 209/A. § (2) bekezdésének az alkalmazását. Utalt a Fővárosi Ítéltábla 18.Pf.21.334/2016/8. számú, a 9.Pf.20.473/2017/4/4-II. sorszámú, a 10.Gf.40.109/2017/5-II. sorszámú és a 4.Pf.21.065/2017/4. számú ítéleteire, ezen túl a Szegedi Ítéltábla és a Pécsi Ítéltábla hasonló kérdéskörben hozott ítéleteire.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítéltábla az ítélet elleni fellebbezést az 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A felperes fellebbezése részben megalapozott.

A felperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult. Az ítéltábla elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert annak megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizárja.

A fellebbezésben a felperes nem jelölte meg konkrétan, hogy a hatályon kívül helyezést a régi Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdésében foglaltak alapján kéri-e. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 221. § (3) bekezdését. A hivatkozás nem fog helyt. Az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének maradéktalanul (a jogszabályhelyek megjelölésével, a ténymegállapítás és a bizonyítékok értékelésével) eleget tett. Ezért az ítéltábla az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére okot nem látott, azt érdemben vizsgálta felül.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta a tényállást, és abból a szerződés keresettel támadott 14. pontja tekintetében érdemben helytálló jogi következtetést vont le,

amellyel az ítélet tábla maradéktalanul egyetértett, azonban annak jogi indokolását - a fellebbezésben és az ellenkérelemben foglaltakra tekintettel - az alábbiak szerint kiegészít.

Nem osztotta azonban a szerződés 13. pontja tekintetében az elsőfokú ítélet érdemi döntését és annak jogi indokolását.

A fellebbezésben foglaltak és a felterjesztett iratok alapján először arra mutat rá az ítélet tábla, hogy a választott bírósági kikötést tartalmazó 19. pontja tekintetében az elsőfokú bíróság a 3. szám alatti végzésével a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül - a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja alapján - elutasította, a támadott szerződési rendelkezés tekintetében a 2016. szeptember 27. napján kelt és 2016. november 18-án jogerőre emelkedett 7.G.40.746/2015/27. szám alatt részítéletben foglalt döntésére figyelemmel.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a keresetlevél részben történő idézés kibocsátása nélküli elutasításának nem, helyette a per megszüntetésének lett volna helye a régi Pp. 157. § (1) bekezdés a) pontja alapján, azonban tény, hogy erről a szerződési rendelkezésről már jogerős ítélet meghozatalára kerül sor. A felperes az elsőfokú eljárás során a 3. számú végzéssel szemben fellebbezést nem terjesztett elő, a végzés 2017. június 10-én jogerőre emelkedett.

Mindezek alapján jelen elsőfokú ítélet e szerződési pontról rendelkezést nem tartalmazott, nem is tartalmazhatott, amelynek hiányában fellebbezés előterjesztésére a felperesnek lehetősége nem volt.

A szerződés 13. pontja tekintetében az ítélet tábla a felperesi fellebbezésben foglaltakat osztotta.

Az 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 260. § (1) bekezdése szerint: A zálogjog megszűnik akkor is, ha a zálogtárgy elpusztul.

(2) Ha a zálogtárgy elpusztulásáért vagy értékcsökkenéséért a tulajdonos felelős, továbbá, ha a zálogtárgyat biztosítékkadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős, a tulajdonostól, illetőleg a biztosíték adására kötelezettől megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni.

A 261. § (1) bekezdése szerint a jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyeztet, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

(2) Ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyeztet, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

A régi Ptk. fenti rendelkezése a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza, ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálog romlásáról ír, ami magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is. Ez utóbbit a régi Ptk. hivatkozott rendelkezése nem ismeri. Az idézett jogszabályi rendelkezés szövege és a szerződési rendelkezésben megfogalmazott "egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenés" sem szövege, sem tartalmában nem azonos. A rendelkezés tisztességtelensége ezért vizsgálható.

Az ítélet tábla osztja ebben a körben a Fővárosi Ítélet tábla 14.Gf.40.398/2017/6/III. számú ítéletében foglaltakat (ítélet 5-6. oldal), amely szerint a szerződés ugyanakkor nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, az nem egyértelmű, nem világos, nem érthető. A fogyasztó számára nem ismerhető fel, hogy mely feltételek bekövetkezése eredményez további kötelezettséget a részére, a különböző, olykor ellentétes hatásokat hogyan kell értékelni az

zálog romlása körében milyen egyéb feltételek lehetségesek. Az átlátható és pontos megfogalmazás hiányában az alperes van abban a helyzetben, hogy ezen szerződéses rendelkezésre utalással választása szerint bármit megjelölhessen az értékcsökkenés okaként.

A kifejtettre tekintettel az ítéletábra eltérő jogi álláspontja okán a fenti szerződési feltétel tekintetében az elsőfokú ítéletet a régi Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján megváltoztatta.

A szerződés 14. pontja tekintetében az érdemben helytálló elsőfokú bírósági ítéletre utalással az alábbiakat emeli ki.

A vitatott szerződési rendelkezés szerint: „a felek megállapodnak abban, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 183 napon belül bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyakat maga értékesíti vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A zálogtárgyak 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, másikat a zálogkötelezettek jelöli ki. A bank az általa elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívással együtt megküldi a zálogkötelezettek részére. Amennyiben a zálogkötelezettek a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított 3 munkanapon belül nem jelölnek 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 értékbecslésben meghatározott likvidációs értékek

(azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb. Az értékbecslések elkészítésének költsége adóssá terheli. A zálogjogosult a jelen pont szerinti értékesítése esetén - a zálogtárgyat a tulajdonosai helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgyak tulajdonjogának átruházására, az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére és a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bejegyzési engedély megadására. 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 zálogkötelezettel elszámolni és a zálogtárgyak értékesítéséből befolyt bevételnek a követelést, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos egyéb költségeket meghaladó részét a zálogkötelezettnek megfizetni.”

A régi Ptk. 257 § (1) és (2) bekezdései biztosítják a jogot a zálogjogosultnak, hogy a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével értékesítse és meghatározza azok keretfeltételeit.

Az ítéletábra jelen tanácsa a 20.Gf.40.533/2017/6-os számú ítélete 6. oldalán kifejtette, hogy a szerződési feltétel tisztességessége a régi Ptk. 209. § (4) bekezdése alapján vizsgálható. Lényegében a vita tárgyát az képezte, hogy a keretet kitöltő perbeli szerződési rendelkezés alkalmas-e a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására, egyenlőtlenséget idéző-e elő az irányelv 3. cikk (3) bekezdésében foglaltak alapján. A régi Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdései a zálogjogosulti értékesítésre kivételként nyújtanak lehetőséget. A keretszabályozást kitöltő szerződési szabályozásnál pedig fontos elv, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonlóan garanciákat biztosítson, és ne járjon az adós végrehajtási eljárásban

(Vht-ben) védett érdekeinek a sérelmével. Ezen túl a megfogalmazás világos és érthető módon határozza meg a legalacsonyabb értékesítési ár meghatározásának módját. Adott esetben a

legalacsonyabb ármeghatározási mód a fenti feltételeknek megfelel, a számítás alapját a két értékbecslő által meghatározott érték számtani közepe és az ebből számítandó legalacsonyabb árat világosan rögzíti.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértői lista, az értékbecslők összeállítására és a szakvéleményben foglaltak felülvéleményezésére. Mint arra a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.215/2017/4. számú ítéletében rámutatott, amennyiben mindkét fél választhat szakértőt a bank által összeállított listáról, az nem biztosít egyoldalú hatalmasságot a bank számára, mindezek alapján a szerződési rendelkezés nem ütközik a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába.

A kifejtettekre tekintettel e szerződési pont tekintetében az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján.

A felperes fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért a felek pervesztesség és pernyertesség aránya 50-50%, amelyre tekintettel az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával a feleket kötelezte saját perköltségük viselésére. A felperes részére engedélyezett személyes költségmentesség folytán a feljegyzett 2 x36.000 (72.000) forint eljárási illeték és 2 x48.000 (96.000) forint fellebbezési illetékből az I. rendű alperest kötelezte annak 1/2 része állam javára történő megfizetésére, és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-a folytán a felperesre jutó kereseti és fellebbezési illeték tekintetében megállapította, hogy azt a Magyar Állam viseli.

A II. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról az ítéltáblának rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2018. május 24. napján

. Ócsai Beatrix s.k.
a tanács elnöke, előadó

dr. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

. Kovaliczky Ágota s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: