

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bárdossy Júlia ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2017. szeptember 12. napján meghozott 6.G.42.585/2016/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes mint zálogkötelezett és az alperes mint zálogjogosult között 2004. november 24-én létrejött jelzálogszerződés 10. pontjának második bekezdésében írt feltétele érvénytelen.

A felperest a terhére megállapított elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti és az alperest kötelezi, hogy fizessen meg a 15 napon belül a felperesnek 122.100 (százhuszonkétezer-száz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperessel 2004. november 24. napján kötött kölcsönszerződést biztosító jelzálogszerződés 10. pontja a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése és a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján tisztességtelen.

Az alperes kérte a felperes keresetének elutasítását és perköltségben való marasztalását.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte az alperes perköltségének viselésére. Indokolásában megállapította, hogy a perbeli szerződés támadott kikötése nem tartalmaz a szerződés bármely feltételének alperes általi értelmezésére egyoldalúan jogosító kitételt. A támadott szerződési feltétel világos. A feltétel megszövegezése nem igazolja a felperes azon állítását, hogy a felperest kizárná akár a szakértő kiválasztásából, akár kötelezné a szakvélemény elfogadására. A szerződés nem zárja el a felperest az értékbéslés vitatásától, illetve szakértők felkérésétől. A felperes nem bizonyította, hogy az adós beleszólása hiányzik a szakértő kiválasztásában és nem vitathatja a szakvéleményben foglaltakat. Mindezek alapján nem állapítható meg, hogy az alperes magának tartotta fenn a szerződési kikötés kizárólagos értelmezésének jogát. A szerződési feltételt a felek a jogszabály előírásainak megfelelően határozták meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmének helyt adó határozat meghozatalát, míg másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének. Előadta, hogy a Ptk. 257. § (1) bekezdése alapján a jogszabály lehetőséget biztosít arra, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesíthesse. A perbeli kikötés e jogszabályban foglalt feltételnek annyiban eleget tesz, tartalmazza a legalacsonyabb eladási árat, illetve annak számítási módját. A kikötés ugyanakkor azért tisztességtelen, mert a bank jogosult összeállítani az értékebecslők listáját, illetve arról a szakvélemény elkészítésére a szakértőt felkérni. Az adósnak a szakértő kiválasztásába nincs beleszólása, ahogyan a szerződés nem biztosít semmilyen jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt vitassa, illetve a listáról más szakértő felkérését indítványozza. Ehhez képest a banknak lehetősége van arra, hogy a másik szakértő megbízásáról döntsön, amennyiben a szakértő által meghatározott likvidációs értéket nem tartja megfelelőnek. Ilyen esetben a két szakértői vélemény közül az alacsonyabbat veheti figyelembe. Az adósnak pedig nincs más lehetősége, minthogy elfogadja a bank által felkért szakértő szakvéleményében foglaltakat. A jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértő kiválasztásába és a szakvéleményben foglaltakat a bankkal ellentétben nem vitathatja.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Az elsőfokú bíróság a perbeli okiratokat helyesen értékelte, azokból helyes következtetésre jutott akkor, amikor a keresetet elutasította. A felperes által támadott feltétellel összefüggésben elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket tartalmazza, így annak tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható. Amennyiben a bíróság a perbeli kikötés tisztességtelenségét mégis vizsgálná, úgy figyelemmel kell lennie arra, hogy a vételi jog gyakorlásával összefüggésben a Kúria számos eseti döntésében jogszerű értékmeghatározási mechanizmusnak minősítette a vételár összegének a jogosult megbízásából eljáró szakértő általi megállapítását. A biztosíték piaci árát tisztán matematikai művelet alapján határozzák meg, az semmilyen mértékben nem függ az alperes megítélésétől vagy az értékebecslő szubjektív szempontjaitól. A piaci ár meghatározásának módszertanát a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet határozza meg. Az értékebecslés elkészítésére valamennyi értékebecslő objektív módon, azonos elvek alapján köteles, önkényes értékebecslés elkészítésére a jogszabályok értelmében nincs lehetőség. Az alperes által megbízhatónak tartott értékebecslő listáját a jelzálogszerződés részét képező ÁSZF tartalmazta. A 12/2003. (I. 31.) Korm. rendelet alapján a kötelezettnek a jogviták rendezésére peres és nemperes jogorvoslati lehetőségek állnak rendelkezésére. Sem a Hpt., sem a Ptk. rendelkezéseiből nem következik, hogy az egyes szerződő felek jogcselekményeivel szemben speciális vitarendezési mechanizmust kellene biztosítani, illetve hogy ilyen rendelkezés hiányában a szerződés adott feltétele tisztességtelen lenne. Mindezek alapján a legkisebb eladási ár számításának a jelzálogszerződés 10. pontjában meghatározott módja nem tisztességtelen. Az alperes utalt arra is, hogy a bírósági gyakorlatban a jelen perbeli szerződés 10. pontját illetően született döntések csak a feltétel utolsó mondatát minősítették tisztességtelennek.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alapos.

Az ítélet tábla a felperesi fellebbezés alapján mindenképp azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság megsértette volna a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét, mert ezen az alapon csak akkor kerülhet sor az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ha az ítéletből nem derül ki, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. Az elsőfokú ítéletből ugyanakkor kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság a felperes keresetét milyen jogi indokok alapján utasította el. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére tehát nem volt ok.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és annak jogi indokaival azonban az ítélet tábla nem értett egyet.

A perben arról kellett állást foglalni, hogy egyáltalán vizsgálható-e a perbeli feltétel, illetve hogy lehet-e tisztességes a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése esetére a legalacsonyabb eladási ár megállapítására vonatkozó, a zálogszerződés 10. pontjában szereplő eljárás.

A jogvita eldöntése során abból kellett kiindulni, hogy a Ptk. tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, illetve a Korm. rendelet a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) harmonizálását szolgálják, így azokat az uniós joggal összhangban, az uniós jog elsőbbségére és az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) ítélezési gyakorlatára tekintettel kell alkalmazni. Az EUB előzetes döntéshozatali eljárásban kifejtett álláspontja ugyanis a tagállami bíróság számára kötelező jelleggel magyarázza és pontosítja az uniós jogszabály jelentését és terjedelmét, ahogy azt annak hatálybalépésétől kezdődően értelmezni és alkalmazni kell, illetve kellett volna (C-92/11. „RWE Vertrieb” ítélet 58. pont).

A Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint a szerződési feltétel nem minősülhet tisztességtelennek, ha azt jogszabály előírásának megfelelően állapítják meg. Tény, hogy a perbeli szerződési feltétel szövegszerűen nem azonos a jogszabállyal, vagyis az nem a Ptk. 257. § rendelkezését tükrözi. A Ptk. 257. § lehetővé teszi, hogy a felek a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítésben állapodjanak meg. Az értékesítés történhet közösen, vagy a jogosult, illetve a jogosult megbízottja által. Az értékesítés formájától függetlenül a Ptk. 257. § (1) bekezdése alapján a felek megállapodásának ki kell terjednie a legalacsonyabb vételár vagy annak számítási módja meghatározására. A Ptk. 257. § (1) bekezdése tehát keretjellegű szabály, amely a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítésre vonatkozó megállapodás esetére előírja a legalacsonyabb vételárban vagy annak számítási módjában való megállapodást, azonban a vételár meghatározására irányuló eljárásra semmilyen konkrét rendelkezést nem tartalmaz. A perbeli feltétel tisztességtelenségének vizsgálatát tehát a Ptk. 209. § (6) bekezdése nem zárja ki.

Az EUB C-415/11. „Aziz” ügyben hozott ítéletének 68-69. pontjai alapján 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 megállapodása hiányában irányadó szabályait kell figyelembe venni. Az ilyen egyenlőtlenség csak akkor nem sérti a jóhiszeműség követelményét, ha méltányos eljárás esetén észszerűen elvárható lett volna, hogy a fogyasztó egyedi meg tárgyalást követően is elfogadja az adott feltételt.

A perrel érintett szerződési feltétel alapján az ingatlan legalacsonyabb vételárát az alperessel jogviszonyban álló szakértők állapítják meg. A feltétel szerint az alperes nemcsak az alkalmazott szakértők körét határozhatja meg, hanem a szakértők, illetve az elkészült szakvélemények közül is jogosult választani, miközben a zálogkötelezett a feltételben előre lemond arról, hogy az így

kiválasztott szakvélemény tartalmát bármilyen módon vitássá tegye, illetve más szakértő véleményének beszerzését kezdeményezze. Az árképzésnek ez a szerződésben rögzített mechanizmusa azért egyensúlytalan, mert az alperes javára kizárólagos jogokat biztosít, míg a zálogkötelezettnek az eladási ár meghatározására egyáltalán nincs befolyása még abban esetben sem, ha álláspontja szerint az alperes által közölt ár a forgalmi értéktől jelentősen eltér. A szerződési feltétel ennél fogva hátrányosabb az alkalmazandó 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdésében írt követelménynél, amely szerint a zálogtárgyat méltányos áron, a zálogkötelezett érdekeit szem előtt tartva kell értékesíteni. A legkisebb eladási ár ilyen módszerrel történő megállapítása csak akkor nem lenne egyoldalúan hátrányos a felperes számára, ha a szerződés megfelelő és hatékony lehetőséget biztosítana számára az alperes által közölt legkisebb eladási ár vitatására.

A feltétel tehát a jogszabályból következő jogaihoz és kötelezettségeihez képest lényegesen kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza a fogyasztót, így az „Aziz” ítélet 68. pontjában írt szempontok alapján jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a felek viszonyában. A feltétel kapcsán a jóhiszeműség és tisztesség elvének sérelme is megállapítható, ugyanis ilyen tartalmú megállapodást a kötelezett egyedi megtárgyalás esetén nyilvánvalóan nem kötött volna.

Az ítélet tábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatással volt az elsőfokú perköltségre is, ezért az ítélet tábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes jogi képviseletével felmerült első- (20.000 forint + áfa) és másodfokú (10.000 forint + áfa) ügyvédi munkadíjból és a felperes által előlegezett kereseti (36.000 forint) és fellebbezési (48.000 forint) illetékből álló perköltség viselésére. A felperesi jogi képviselő díját az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2018. május 29.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Benedek Szabolcs s.k.. Matosek Edina s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: