

A Fővárosi Ítéltábla a **felperes jogi képviselője (felperes jogi képviselőjének címe)** által képviselt felperes neve (**II. rendű alperes címe**) felperesnek, a **I. rendű alperes jogi képviselője (I. rendű alperes jogi képviselőjének címe)** által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, a személyesen eljár II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű és a személyesen eljár felperes nevené (**II. rendű alperes címe**) III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2018. január 18. napján kelt 27.P.20.196/2017/9. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes 10. számú fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 10.000 (tízezer) forint + áfa mértékű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes mint kölcsönnyújtó és zálogjogosult, a felperes és a II. rendű alperes mint adós, a II. rendű alperes mint zálogkötelezett, a III. rendű alperes mint zálogkötelezett és haszonélvező között **helyiség** 2007. április 19. napján kölcsönszerződés és jelzálogszerződés jött létre. A kölcsönszerződés alapján az I. rendű alperes az adósok részére 36.497 svájci frank összegű kölcsönt nyújtott 2008. április 5-ei lejáratral a jelzálogszerződésben megjelölt zálogtárgy fedezete mellett. A felek a jelzálogszerződés 10. pontjának 2. bekezdésében rögzítették a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés szabályait.

A felperes módosított keresetében a jelzálogszerződés általános feltételei 10. pont 2. bekezdése semmisségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdése, a 209/A. § (2) bekezdése és a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 1. § a),

b) és j) pontja alapján azzal, hogy ügyvédi megbízási díját a megbízási szerződés alapján bruttó 120.000 forintban kérte megállapítani. A II-III. rendű alpereseket az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelme tülésére kérte kötelezni. A támadott rendelkezés tisztességtelensége körében arra hivatkozott, hogy a bank állítja össze azon értékbecslők listáját, akik szakvéleményét elfogadja, a listáról is csak a bank választhat szakértőt, az adósnak ebbe beleszólása nincs. A szakvéleményt az adós nem vitathatja, ellenben a szerződés a banknak nem tiltja, hogy esetlegesen másik szakértőt vonjon be, további szakvéleményt szerezzen be, ez esetben pedig a két szakértő által meghatározott értékek közül az alacsonyabbat veheti figyelembe. Mindez a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, a támadott rendelkezés a szerződő felek közötti egyensúlyt a felperes mint adós hátrányára megbontja.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, figyelemmel arra, hogy a támadott rendelkezés a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében előírt feltételeket rögzíti. A legalacsonyabb eladási ár meghatározása nem jogszabálysértő, a zálogtárgy értékének mechanizmusát pedig a jogszabályoknak és a bírói gyakorlatnak megfelelően határozta meg, nem zárja el a felperest a jogszabályok által biztosított számos jogorvoslati lehetőségtől. Kiemelte, hogy a biztosíték piaci értékének meghatározására matematikai művelet alapján kerül sor, nem függ az ő megítélésétől, szubjektív szempontoktól. Az értékbecslés módszertanát a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet határozza meg. Amennyiben a zálogkötelezett az eladási árral nem ért egyet, a bíróság előtt megtámadhatja. A zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályai körében az árverés rendjét a szerződés megkötésekor a 121/2003. (I. 30.) Korm. rendelet rögzítette. E rendelet 10. §-a szerint amennyiben a zálogkötelezett az értékesítést követő elszámolással nem ért egyet, kifogással, annak elutasítását követően pedig bíróság előtt nem peres eljárásban kérelemmel élhet. Hangsúlyozta, hogy a kölcsönszerződés aláírását követően a zálogtárgy értékében bekövetkezett változásra hatása nincs. Az értékbecslők személye a honlapján megtalálható, így a választható értékbecslőket megismerhette, a szerződés aláírásával személyüket elfogadta.

A II. és III. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a peres felek által **helyiség** 2007. április 19. napján kötött jelzálogszerződés, 10. pont 2. bekezdésének az alábbi rendelkezése:

„A felek - a 12/2003. (I. 30.) Kormányrendeletben foglalt szabályok alapján - rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés az értékesítésre a bank kielégítési jogának megnyitától számított 270 (kétszázhetven) napon belül azon a legalacsonyabb eladási áron kerülhet sor, amelyet a Bankkal szerződéses jogviszonyban álló, a tevékenység végzésére megfelelő jogosítvánnyal rendelkező, ingatlan-értékbecsléssel is foglalkozó cégek/egyéni vállalkozók /továbbiakban: Értékbecslő(k)/ valamelyike, a kielégítési jog megnyílását megelőző 90 (kilencven) napnál nem régebbi, vagy a kielégítési jog megnyitást követő 120 (százhusz) napon belül elkészített, likvidációs (menekülési) értékre vonatkozó értékbecslésen - lakóingatlan esetén 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." semmis. A II. és III. rendű alpereseket az ítéletben foglaltak tülésére kötelezte és döntött a perköltség viselése tárgyában is.

Az ítélet indokolása szerint - figyelemmel a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésére - a szerződő felek megállapodhattak a zálogtárgy közvetlen bírósági végrehajtás nélküli értékesítésében. A legalacsonyabb eladási árra vonatkozó számítási módot a törvény nem írja elő, annak

meghatározását a felekre bízva, így a számítási mód nem jogszabály által megállapított vagy jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott szerződési feltétel, ezért tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem zárható ki. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a legkisebb eladási ár számításának a támadott pontban meghatározott módja az I. rendű alperest egyoldalúan jogosítja fel a szakvéleményt elkészítő értékbecslő kiválasztására, abba a zálogkötelezett fogyasztónak nem biztosít beleszólást és arra is kötelezettséget kellett vállalnia, hogy előre, a szerződés megkötésekor teljes mértékben elfogadja a jövőben készítendő értékbecslés eredményét úgy, hogy ilyen kötelezettség az I. rendű alperest nem terheli. A támadott szerződési feltétel a szerződő felek közötti egyensúlyt a jelzálog-kötelezettek hátrányára olyan módon bontotta meg, hogy az I. rendű alperes részükre semmi olyan többletjogosultságot nem biztosított, amely a szerződő felek közötti egyensúly fennmaradását biztosítaná. Kiemelte, hogy a 12/2003. (I. 30). Korm. rendelet a legkisebb eladási ár tekintetében rendelkezést nem tartalmaz, ezért nem biztosít megfelelő jogorvoslatot a fogyasztó számára ha az I. rendű alperes olyan értékbecslés alapján határozza azt meg, amely a tényleges forgalmi értéknél alacsonyabb értékben állapítja meg a likvidációs értéket. Az, hogy a zálogtárgyat a jogosult az értékesítési jogának keretei és az adott piaci körülmények között elérhető méltányos módon értékesíti, nem megfelelő garancia fogyasztó részére. A Korm. rendelet 10. § (3) bekezdése alapján előterjeszthető kifogás pedig nem alkalmas annak a hátránynak az elhárítására, hogy az értékesítésre az I. rendű alperes által egyoldalúan kiválasztott értékbecslő véleménye szerinti legalacsonyabb áron került sor.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján. Fellebbezésében továbbra is fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, miszerint a támadott rendelkezésben foglaltak a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdése szerinti rendelkezéseket tartalmazza, így tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható. Amennyiben e rendelkezés tisztességessége vizsgálható, továbbra is hivatkozott a vételi jog gyakorlásával összefüggésben elfoglalt kúriai álláspontra, miszerint jogszerű értékmeghatározási mechanizmusnak minősül az, hogy a vételi jog tárgyát a vevő által megbízott szakértő állapítja meg. E jogszerűnek ítélt mechanizmus a zálogjog érvényesítése során sem lehet érvénytelen. Hivatkozott a KGD2004. 114. és a BH2012. 200. számú eseti döntésekre. Előadta, hogy a biztosíték piaci ára matematikai művelet alapján kerül meghatározásra, az nem függ az ő megítélésétől vagy az értékbecslő szubjektív szempontjaitól; az értékbecslő jogszabály szerint köteles az értékbecslés elkészítésére. Az értékbecslők listáját pedig a szerződés tartalmazza. Utalt arra, hogy a vételi jog gyakorlása esetén is a kötelezettnek az általános peres és nem peres jogorvoslatok állnak rendelkezésére, ehhez képest a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése esetén a 12/20013. (I. 31.) Kormányrendelet többlet jogorvoslati lehetőséget kínál. Sem a Hpt.-ből sem pedig Ptk.-ból, sem egyéb jogszabályból nem következik, hogy az általános jogorvoslati lehetőségeken túl speciális vitarendezési mechanizmust kellene biztosítani, illetve ilyen rendelkezés hiányában a szerződés egyes rendelkezése érvénytelen lenne. A Hpt. alá tartozó szerződések esetén a pénzügyi békéltető testület eljárása igénybe vehető, továbbá a megállapított értéket a felperes polgári perben is vitathatja. Hangsúlyozta, hogy a jelen esetben a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai nem alkalmazhatók, a perbeli feltétel nem felel meg a rendelkezésben írtaknak. Kiemelte, hogy a feltétellel kapcsolatban számos polgári per indult, a Debreceni Ítéltábla nem állapította meg e rendelkezés tisztességtelenségét, míg a Fővárosi Ítéltábla egyik tanácsa a teljes rendelkezés, míg ugyanez a tanács a későbbiekben az utolsó mondat tisztességtelenségéről hozott döntést, míg egy másik ítéltáblai tanács szintén a 10. pont utolsó mondatát minősítette tisztességtelennek. A tisztességtelenség esetleges szűkebb körben történő megállapítása lehet indokolt, mivel a feltétel a tisztességtelenségre okot adó körülménnyel nem érintett egyéb rendelkezést is tartalmaz (Kúria Pfv.V.21.090/2016/9.).

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Előadta, hogy a támadott rendelkezés a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében írtaknak megfelel annyiban, hogy a felek megállapodtak a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja és a jogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásában. Továbbra is sérelmezte, hogy a bank állítja össze az értékbecslők listáját, ő választja ki a szakértőt, e kérdésekben az adósnak nincs beleszólása, tovább az elkészült szakvéleményt sem vitathatja. Ezzel szemben a bank felkérhet másik szakértőt szakvélemény elkészítésére, ebben az esetben pedig a szakértők által meghatározott értékek közül az alacsonyabbat veheti figyelembe. Az adósnak nincs más lehetősége, csak az, hogy elfogadja a bank által elkészített szakvéleményt, mindez a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti. A rendelkezés a „legalacsonyabb eladási ár” számítási módját nem tartalmazza, hanem az ingatlan értékesítésével foglalkozó cégek által készített értékbecslésre hivatkozik. Kiemelte, hogy a Fővárosi Ítéltábla előtt egységes azon jogi értelmezés, hogy a felek a perbeli szerződésben a legalacsonyabb eladási ár számítási módját nem határozták meg, hanem ingatlan értékesítéssel is foglalkozó cégek által készített értékbecslésre hivatkoznak. A szerződés jogorvoslati lehetőséget az adott jogviszonyban neki nem biztosít, csak és kizárólag külön peres és nem peres eljárásban vitathatja az I. rendű alperes által elkészített elszámolást vagy a szakvélemény alapján megkötött adásvételi szerződést. Ezen eljárásokban csupán mögöttesen kifogásolhatja a szakvéleményt, mely eljárások a felperesnek többletköltséggel is járnak. A hivatkozott eseti döntések nem alkalmazhatók, mivel a bíróság a vételi jognál egyéb érvénytelenségei okokat vizsgált a szakértői eljárásokkal összefüggésben. Irrelevánsnak tartotta a 12/2013. (I. 30.) Korm. rendeletre, valamint a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre való I. rendű alperesi hivatkozást.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján helyesen állapította meg a tényállást és az abból levont jogkövetkeztetése is helytálló, az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival is túlnyomó részben egyetért.

Az ítéltáblának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli szerződéses rendelkezés tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján vizsgálható-e, a rendelkezés a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében írtaknak megfelel-e. A Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint a szerződéses feltétel nem minősülhet tisztességtelennek, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. A perben nem volt vitás, hogy a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdése lehetőséget biztosított a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére, e körben szerződéses rendelkezések alkalmazására, így csupán abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy e törvényi rendelkezések kimerítően, eltérést meg nem engedően szabályozzák-e a zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó rendelkezéseket. E körben a Kúria a fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII. 10.) PK. vélemény 3. pontja ad iránymutatást: „Olyan feltétel tisztességtelensége, amelynek tartalmát jogszabály kimerítően (taxative) határozza meg, bíróság által nem vizsgálható. Ha a kógens keretszabályt a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal, vagy ha a felek diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől eltérnek, az ilyen feltétel tisztességtelensége vizsgálható”. Mindezekre figyelemmel a perbeli rendelkezés tisztességtelensége vizsgálható, tekintettel arra, hogy a Ptk.

rendelkezései szerint a legalacsonyabb ár, illetve annak számítási módjának szabályai a szerződésben határozandók meg.

Az I. rendű alperes a szerződésben meghatározta az ingatlan legalacsonyabb eladási árának számítási módját, ezzel összefüggésben azt kellett vizsgálni, hogy a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti feltétel fennáll-e. Az ítélet tábla osztja az elsőfokú bíróság e körben kifejtett álláspontját, hogy a sérelmezett rendelkezés tisztességtelen, ugyanis kizárólag az I. rendű alperest jogosítja fel az értébecslő kiválasztására, az értébecsléssel szemben hatékony jogorvoslatot sem jogszabály, sem a szerződéses rendelkezés nem biztosít. Az I. rendű alperes által hivatkozott jogorvoslati lehetőségek a fenti tisztességtelenség kiküszöbölésére nem alkalmasak. Hasonló álláspontot foglal el a Kúria ugyanezen rendelkezés vizsgálata során a Gfv.V.30.570/2017/5. és a Gfv.VII.30.275/2017/8. számú ítéletében.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az, hogy az értébecslők listáját az I. rendű alperes állítja össze, nem tekinthető tisztességtelennek. Nem várható el az átlagos fogyasztótól, hogy saját maga keressen megfelelő szakértelemmel rendelkező értébecslőt. Az I. rendű alperesnek a lista összeállításánál a PSZÁF, illetve az MNB által támasztott követelményeket is figyelembe véve a prudenciális követelményeket szem előtt tartó módon kellett az ingatlanok likvidációs értékét megállapító szakértők körét meghatároznia, akiknek az ingatlanforgalmi szakértőkkel szemben támasztott jogszabályi követelményeknek is meg kellett felelniük. Az ingatlan likvidációs értékének meghatározására igénybe vehető szakértők listájának az I. rendű alperes által a felperes, valamint a többi fogyasztó közreműködése nélküli összeállítása önmagában nem alkalmas a tisztességtelenség megállapítására, mivel technikailag nyilvánvalóan kivitelezhetetlen volna valamennyi hiteligénylővel egyeztetni e listát és az ő egyedi igényeik szerint azt kiegészíteni.

Az ítélet tábla sem látta alkalmazhatónak az I. rendű alperes által hivatkozott eseti döntéseket, tekintettel azok eltérő tényállására és a döntés alapjául szolgáló eltérő jogszabályi környezetre.

A perbeli feltétel vizsgálata során a Kúria sem látott lehetőséget arra, hogy a rendelkezésnek csupán egyes részeit nyilvánítsa tisztességtelennek.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. rendű alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, melyet az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése szerint határozott meg.

Budapest, 2018. június 14.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

. Molnár Ágnes s.k.. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: