

A Győri Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Kovács és Kálmán Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.**, a személyesen eljáró **II.r. alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Székesfehérvári Törvényszék 2018. május 24-én kelt 48.P.20.015/2018/16. számú ítéletével szemben a felperes által 17. szám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy az I.r. alperes mint zálogjogosult és a felperes, valamint a II.r. alperes mint zálogkötelezettek között 2007. augusztus 29-én JD5-1378. számon létrejött jelzálogszerződés 5. pontjának alábbi rendelkezése érvénytelen:

„A felek - a 12/2003. (I.30.) Kormányrendeletben 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 jogviszonyban 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 értékbecslésben - 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.”

Mellőzi a felperest perköltségben marasztaló rendelkezést.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek összesen 141.150 (Egyszáznegyvenegyezer-egyszázötven) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint az I. r. alperes, mint hitelező, valamint a felperes, mint adós és a II. r. alperes, mint egyetemleges adóstárs között 2007. augusztus hó 29. napján jött létre kölcsönszerződés, mely szerint a kölcsön összege 72.873 svájci franknak megfelelő, de legfeljebb 10.000.000,- Ft-nak az igénylés benyújtása napján érvényes CIB hivatalos pénztári forint-deviza

vételi árfolyamon számított összege.

A kölcsönszerződés tartalmazta annak futamidejét, kamatát, kezelési költségét, törlesztés kezdő időpontját és esedékességeit, továbbá annak 8. pontjában azon kitélt, hogy a **Település** belterület ... hrsz. alatti ingatlanra alapított jelzálogjog is a biztosítéka a szerződésnek.

Ugyanezen a napon jelzálogszerződés is létrejött a felek között, a fenti ingatlan, mint zálogtárgy tekintetében, amelynek a felperes és a II. r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban voltak tulajdonosai.

A jelzálogszerződés 5. pontjának 1-3 bekezdése szerint:

„A Bank kielégítési jogának megnyíltakor a kielégítési jogát (a) bírósági végrehajtás útján gyakorolhatja, vagy (b) a Zálogtárgy(ak)at a Ptk. 257. § (2) bekezdés alapján bírósági határozat nélkül, bírósági végrehajtási eljárás mellőzésével maga értékesítheti, vagy a Ptk. 257. § (3) bekezdés alapján a Zálogtárgy(ak) értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adhat.

A felek - a 12/2003. (I.30.) Kormányrendeletben 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 jogviszonyban 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 értékbecslésben - 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 Bank legalább 30 nappal az értékesítést megelőzően értesíti a Zálogkötelezett(ek)et arról, hogy kielégítését gyakorolja és a zálogtárgyat értékesíteni kívánja (előzetes értesítés). A Zálogkötelezett(ek) az értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül köteles(ek) a Zálogjogosultnak megnevezni azokat a személyeket, akiknek - az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogokon és tényeken kívül - a zálogtárgyon további zálogjoga vagy más olyan joga áll fenn, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy tulajdonjogát korlátozza. A Zálogjogosult az értékesítést megelőzően legalább 15 nappal írásban értesíti a Zálogkötelezett(ek)et az értékesítés választott módjáról, helyéről, és időpontjáról, az értékesítéssel megbízott személyről, valamint a kikiáltási árról."

A felperes keresetében a jelzálogszerződés 5. pont első, második és harmadik bekezdésében foglalt szerződési rendelkezések tisztességtelenségének megállapítása iránt terjesztette elő keresetét, melyben az rPtk. 209/A. § (2) bekezdésére, továbbá a 18/1999. (II.05.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjára hivatkozott, utalva a 93/13. EKG irányelv 6. cikk (1) bekezdésében foglaltakra is.

Álláspontja szerint e szerződési rendelkezés nem kellően részletes meghatározása miatt az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy melyik értékbecslő ajánlatát választja ki, illetőleg fogadja el a pénzügyi intézmény, valamint az is ellenőrizhetetlen és nem világos, hogy hány értékbecslőtől, mennyi értékbecslés alapján választja ki a pénzügyi intézmény a számára megfelelőt, és ezeket befolyásoló tényezők és körülmények is megismerhetetlenek, így rejtve maradnak az adós oldalán.

A fentiekből következően a szerződési rendelkezés kontroll nélkül egyoldalú lehetőséget biztosít a hitelező részére, a támadott szerződési rendelkezések nem felelnek meg a szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás, valamint a világos és egyértelmű megfogalmazás elvének sem. Utalt arra, hogy a pénzügyi intézmény szabadon döntheti el, hogy mikor milyen értébecslőt választ ki, a legalacsonyabb eladási ár tekintetében a zálogtárgy vonatkozásában szabadon becsülheti meg annak mértékét, önkényesen állapítja azt meg, így kizárólagosan gazdálkodó szervezetet jogosítja fel annak megállapítására, hogy a zálogtárgy vonatkozásában melyik a legalacsonyabb eladási ár. Kifejtette, hogy az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesíthesse, ennek azonban feltétele a legalacsonyabb eladási ár, illetve annak számítási módja, illetőleg a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílásától számított határidő meghatározása. Emellett követelmény a legalacsonyabb ár, illetőleg annak számítási módjának a meghatározása. E feltételeknek a perbeli szerződés eleget tesz ugyan, ugyanakkor a pénzügyi intézmény, aki összeállítja azon értébecslők listáját, akiknek a szakértői véleményét az értébecslés körében elfogadja, melybe az adósnek beleszólása nincs. A szerződés nem biztosít semmilyen jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt (értébecslést) vitassa, így e szerződési kikötés ezekből is tisztességtelen.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, míg a II. r. alperes nyilatkozatot nem tett.

Az I. r. alperes kifogásolta, hogy a felperes nem igazolta, hogy milyen jogvédelmi érdeke áll fenn az előterjesztett megállapítási keresettel összefüggésben, így a Pp. 123. §-ban foglalt feltétel hiányzik. Az ügy érdemét tekintve hivatkozott arra, hogy az ügyletkötés időpontjában irányadó rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésében foglalt szabályozással összefüggésben a feleket illető jogok és kötelezettségek más jogszabályban, így a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet rendelkezéseiben is testet öltenek. A támadott szerződési rendelkezések az rPtk., illetőleg a Korm. rendeletnek megfelelnek, azok szabályozását ismétlik meg. Hivatkozott arra, hogy az rPtk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásainak megfelelően határozták meg. Hivatkozott továbbá arra, hogy magából a perbeli szerződés szövegezéséből is megállapítható, hogy az nem jogosítja fel az alperest a szerződés bármely feltételének értelmezésére, egyoldalúan nem jogosítja fel kizárólagosan az I. r. alperest annak megállapítására, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e, mert ilyen szerződéses szabályozást nem tartalmaznak a felperes által hivatkozott rendelkezések, továbbá nem zárják, illetőleg nem korlátozzák a felperes jogait, vagy a felek közötti megállapodáson alapuló igényérvényesítés lehetőségét, miután a felperes a teljes értékesítési folyamat során jogosult jogainak érvényesítésére, amelyet kifejezetten tartalmaznak az Értékesítési Korm. rendelet 10. §-ában foglalt szabályok.

Hivatkozott arra, hogy az értébecslés végzése ugyancsak jogszabályi előírások szerint rendezett, mégpedig a 25/1994. (VIII.01.) PM rendelet (továbbiakban: PM rendelet) kapcsán.

A törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 38.100,- Ft perköltséget.

Határozata indoklásában mindenekelőtt rámutatott arra, hogy az érvénytelenségi igény kapcsán a megállapítási kereset előterjesztésének jogszabályi feltételei adóttak.

Kiemelte, hogy az rPtk. 209. § (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásainak megfelelően határozzák meg.

Kifejtette, hogy az ügyletkötők az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő megállapodást kötöttek, melyben rögzítették a legalacsonyabb eladási ár számítási módját. E szerint, ha a zálogtárgyat bírósági végrehajtáson kívül értékesítenék, akkor a zálogtárgy értékesítése a

12/2003. (I.30.) Korm. rendeletben foglalt szabályok alapján történik, azaz a kormányrendeletben foglaltak az irányadók. Ezzel összefüggésben az értékbécslés módszertanát a biztosíték piaci árának meghatározása körében is a 25/1997. (I.08.) PM rendelet szabályozza.

A kormányrendelet rendelkezései kógensek, attól eltérő szerződési rendelkezés nem érvényesülhet a felek viszonylatában.

A kormányrendelet 8. §-a szerint a zálogtárgy értékesítése során a jogosult az adott helyzetben elvárható gondossággal köteles eljárni, azaz a zálogtárgyat az értékesítési jogának gyakorlása kapcsán az adott piaci körülmények között elérhető nyilvánvalóan reális, de mindenképpen méltányos áron kell értékesítenie.

A rendeleti szabályozás 2010-től a zálogkötelezett oldal számára a lakóingatlan zálogtárgy esetén kedvezően változott. A rendeletnek az irányadó 8/A. § (1) és 8/B. § (1) és (2) bekezdéséből eredően több olyan feltétel is beépítésre került, amely garanciális jellegű (adóhatóság által üzemeltetett elektronikus árverés kiírásának feltételeként a jogosult által csatolandó 6 hónapon belül készült szakértői értékbécslés, a szakértői értékbécslés összevetése, a becsérték 30%-át meghaladó eltérése esetén az árverés kitűzésének mellőzése, stb.).

Az irányadó rendelet szerint a becsérték a zálogjogosult részéről kerül megállapításra. A rendelet rendelkezései garantálják legalább a becsérték 70%-át elérő eladási árat, és azt is, hogy azon árat, amelyen a lakóingatlan, mint zálogtárgy értékesítésre kerül, függetlenül a banki értékbécselő által készített szakvéleményben meghatározott legalacsonyabb eladási ártól, a piaci viszonyok konfigurálják.

E szabályozás pedig a felek viszonylatában is irányadó, az időközben megváltozott jogi környezetben is (66/2014. (III.13.) Korm. rendelet 1. § (1), (2), (4) bekezdése és ez alapján a 14-16. §-a).

A jelzálogszerződés 5. pontjának keresettel támadott rendelkezései tehát jogszabály előírásainak megfelelően meghatározottak, mellyel összefüggésben a kógens rendeleti szabályozásnak érvényesülnie kell.

Ez okból a támadott szerződési rendelkezések és feltételek a szerződéskötéskor tisztességtelennek nem minősültek, így ez okból érvénytelenségük nem állapítható meg. Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy nem elzárt az adós, zálogkötelezett az elől, hogy az I. r. alperes által kiválasztott szakértő személyét, illetőleg az általa készített értékbécslést vitathassa, ennek a megfelelő eljárásrendje is szabályozott.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelemnek helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

A Pp. 221. § /3/ bekezdésében foglalt indokolási kötelezettség elmulasztásában jelölte meg a hatályon kívül helyezés indokát. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása formális, az érvénytelenséget illetően egymondatos indokolása van, a felperes érvénytelenségre vonatkozó állításainak tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is alátámasztottan ténylegesen nem tartalmazza.

Ezt meghaladóan a fellebbezésében az elsőfokú eljárás során előadottakat ismételte meg, kiemelve, hogy a törvényszék figyelmen kívül hagyta az rPtk. 4. § (1) bekezdését és a 257. § (1) bekezdését.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján való helybenhagyására irányult.

A felperes fellebbezése részben - a kereset tárgyává tett rendelkezés érdemét tekintve - alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges peradatokat beszerezte, azok okszerű

mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, az elsőfokú ítélet érdemben felülbíráható.

A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az elsőfokú bíróság a döntését a Pp. 213. §. (1) bekezdésben foglalt keretek között hozta meg, a Pp. 221. §. (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségének - a felperesi fellebbezésben foglaltakkal szemben - eleget tett, ítélete indokairól a szükséges mértékben és részletességgel számot adott. Ezen túlmenően sem állapítható meg a törvényszék eljárását tekintve olyan eljárási szabálysértés, mely az elsőfokú eljárás megismétlésére indokot adna, ekként a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelem nem alapos.

Az ítéletábra ugyanakkor az elsőfokú bíróság keresetet elutasító döntésével és annak indokaival csupán a per tárgyává tett jelzálogszerződés 5. pontjának első és harmadik bekezdése tekintetében értett egyet. Kiemeli, hogy az első bekezdés a Ptk. 255. §-ának és 257. § (2) és (3) bekezdésének megfelelő, átfogó tartalmú rendelkezést tartalmaz, a (3) bekezdés pedig a jogosult általi értékesítés lebonyolításának részletszabályaira vonatkozó rendelkezéseket foglal magába, utóbbiak a 12/2003 (I.30.) Korm. rendelet 2. § (1), (4) és (5) bekezdések rendelkezéseivel azonos tartalommal bírnak.

A Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. A kifejtettekre tekintettel a jelzálogszerződés 5. pontjának első és harmadik bekezdése tekintetében a kikötések tisztességtelensége nem állapítható meg.

Az ítéletábra jelzálogszerződés 5. pontja második bekezdésének vizsgálata tekintetében - osztva a BH.2018.256. számú eseti döntésben (a Kúria Gfv.VII.30.570/2017/5. számú ítéletében) kifejtetteket - az alábbi, az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetésre jutott.

A Ptk.209/B.§ (3) bekezdése értelmében a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel, más szerződésekkel való kapcsolatát. Ennek során az EUB által (a C-415/11.sz. ún. Aziz ítéletben) kidolgozott, „tisztességtelenségi teszt” elvégzésével állapítható meg, hogy a konkrét esetben a kikötés ténylegesen alkalmas-e a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására. A „teszt” keretében az vizsgálandó, hogy a kikötés kiejtésével mi lett volna (mennyiben kedvezőbb, illetve hátrányosabb a fogyasztóra nézve) az irányadó jogszabályi rendelkezések alapján a szerződés tartalma; az esetleges eltérés ellentétes-e a jóhiszeműség követelményével, olyan tartalmú-e az eltérés, amit egyedi megtárgyalás esetén a fogyasztó valószínűsíthetően nem fogadott volna el; a kikötés előidézhet-e a fogyasztó oldalán olyan tényleges és jelentős hátrányt, amit a nemzeti jog szabályai nem orvosolnak.

A fenti szempontok alapul vételével az ítéletábra azt állapította meg, hogy a jelzálogszerződés 5. pontjának második bekezdésében foglalt kikötés alkalmas a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására.

A kikötés tisztességtelenségének megítélése kapcsán a szerződés típusán és e feltétel célján belül maradván azt kell értékelni, hogy a Ptk. 255. § (1) bekezdése szerinti főszabály - a bírósági határozat alapján és végrehajtás útján történő kielégítés - alóli egyik kivételként szabályozta a jogalkotó a zálogjogosult kielégítési jogának bírósági végrehajtás mellőzésével való gyakorlását, és ennek részletszabályait tartalmazza a 12/2003 (I. 30.) Kormányrendelet (a továbbiakban Értékesítési Kormányrendelet).

A Ptk. 257. § (2) bekezdése szerinti konstrukció a Ptk. 257. § (1) bekezdése szerinti közös értékesítésnél annyiban kedvezőbb a zálogjogosultra nézve, hogy ilyen esetekben nincs szükség a

zálogkötelezett közreműködésére, az értékesítéshez szükséges jognyilatkozatokat a zálogjogosult jogosult megtenni. Ebben az esetben viszont kiemelt a jelentősége annak, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonló (közelítő) garanciákat biztosítson a zálogkötelezett részére. A bírósági végrehajtás szabályaihoz képest alternatív végrehajtási mód választása miatt nem érheti a zálogkötelezettet hátrány.

Ezt hivatott garantálni az Értékesítési Kormányrendelet is, melynek szabályaitól annak 1. § (3) bekezdése szerint csak a jogszabály által lehetővé tett körben térhetnek el a felek (kógencia), a rendeletben nem szabályozott kérdésekben pedig a felek megállapodása csak akkor irányadó, ha az nem sérti a zálogkötelezettnek a rendeletben biztosított jogait, és nem teszi terhesebbé a rendeletben előírt kötelezettségeit (relatív kógencia).

Az Értékesítési Kormányrendelet 8. § (1) bekezdése szerint a zálogtárgy értékesítése során a jogosult az adott helyzetben általában elvárható gondossággal köteles eljárni, ennek megfelelően a zálogtárgyat az értékesítési jogának keretei és az adott piaci körülmények között elérhető méltányos áron és a zálogkötelezett törvényes érdekeit is szem előtt tartva kell értékesítenie.

Függetlenül attól, hogy ezt a Ptk. általános szerződési feltételre vonatkozó szerződéskötéskori rendelkezései tételesen még nem tartalmazták, csak az a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdését tartalommal kitöltő általános szerződési feltétel tekinthető tisztességesnek, amely világos és érthető, s már a legalacsonyabb értékesítési ár meghatározásának módjával is lehetővé teszi a fenti gondossági mérce későbbi érvényesülését. A perbeli feltétel ezen követelményeket nem teljesíti, a sérelmezett rendelkezés nem szolgálja kellően az értékesítési folyamat tisztaságát, illetve ennek a fogyasztó általi kontrollálhatóságát.

A felperes keresetét nem az értékesítést követő jogorvoslati jog hiányára, hanem éppen az azt megelőző értékbecslési folyamat, a legalacsonyabb eladási ár meghatározásának anomáliáira alapította, melyekre az Értékesítési Kormányrendelet közvetlenül nem is tér ki. A legalacsonyabb eladási ár meghatározásának szabályozása kapcsán az I. r. alperes pedig nem vette figyelembe a zálogkötelezett jogorvoslati lehetőségének a nemzeti jog keretei között fennálló alábbi korlátait.

Az Értékesítési Kormányrendelet által biztosított jogorvoslat (a 10. § (2) bekezdése szerinti kifogás, illetve 10. § (3) bekezdése szerinti bírósági nemperes eljárás kezdeményezése) alapvetően az elszámolás tartalmával kapcsolatos kifogás elbírálására hivatott, melynek során legfeljebb másodlagos jelleggel - közvetetten - kifogásolható az eljárásértékelő személye, illetve a szakértői vélemény tartalma. A jogalkotó által garanciaként beépített, a becsérték 30%-át meghaladó eltérés esetén irányadó rendelkezés (Értékesítési Kormányrendelet 8/B. § (2) bekezdés) is kizárólag az állami adóhatóság összehasonlító értékadatokat tartalmazó nyilvántartásának helyessége függvényében, és annak fennállta esetén is csupán a becsérték 30%-át meghaladó eltérés esetén nyújt korrekciós lehetőséget. Az összehasonlító értékadatokat tartalmazó nyilvántartás hibáiból eredő, illetve a 30%-ot el nem érő - adott esetben azonban nem jelentéktelen mértékű - eltérés korrigálásának lehetősége hiányában a zálogkötelezett a legalacsonyabb eladási ár eleve téves meghatározásával okozott sérelemmel szemben védtelen marad.

Az ilyen esetek korrigálására - jellegénél fogva - a Ptk 201.§ (2) bekezdésére alapított per sem alkalmas, hiszen az is csak az értékkülönbség feltűnő (a bírói gyakorlat szerint legalább 20-30%-ot meghaladó) részének korrekcióját célozza, így egy még mindig jelentős, de a bírói gyakorlat által feltűnőnek nem tekintett mértékű különbség korrigálására nem vehető eredménnyel igénybe.

Figyelembe kell venni azt is, hogy a fogyasztó jogait az Értékesítési Kormányrendelet szerinti nemperes eljárás kezdeményezésére vagy az alperes által hivatkozott - a Ptk. 201. § (1) bekezdésére alapított - peres eljárás megindítására korlátozó megközelítés amiatt sem fogyasztóbarát, mert a felperes oldalán többletköltséggel jár és időigényes, így a szerződő felek közötti egyensúly biztosítására alkalmatlan.

Az I. r. alperes által kidolgozott feltétel az értékesítést megelőző szak tekintetében semmilyen érdemi jogosítványt (beeszólást) nem biztosított a zálogjogosult részére a szakértő kiválasztása, illetve a szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogások érvényesítése kapcsán.

Az Értékesítési Kormányrendelet a zálogkötelezett garanciális jogainak érvényesítéséhez kapcsolódóan a zálogtárgy értékesítésével kapcsolatos előzetes értesítési kötelezettséget (2. § (1) bekezdés) és az értékesítés részleteire vonatkozó külön értesítési kötelezettséget ír elő (2. § (5) bekezdés). Az ezt megelőző időszakra vonatkozóan hasonló - az értékbecslő felkérésére és személyére vonatkozó - értesítési kötelezettséget a felek szerződése nem tartalmaz. Az értékbecslő kiválasztására vonatkozó előzetes értesítés hiányában - mivel ebben a stádiumban értékesítési napló vezetésére az alperes még nem köteles - fennállhat annak a lehetősége, hogy az alperes több értékbecslőt bíz meg a listából és a számára (leg)kedvezőbb értékbecslést választja ki, s mindez a fogyasztó számára nem is kontrollálható.

Az I.r. alperes a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei egyensúlyát ugyan többféle módon is biztosíthatta volna, de nem így járt el. A fentiek hiánya miatt a sérelmezett kikötés ellentétes a jóhiszeműség követelményével és alkalmazása indokolatlan is, mert nem szükség szerinti (hiszen van a fogyasztóra kedvezőbb, s a pénzintézet érdekeit sem sértő alternatív megoldás), ugyanakkor alkalmas a fogyasztó oldalán olyan tényleges és jelentős hátrány előidézésére, amit a nemzeti jog fentiekben felhívott garanciális szabályai sem orvosolnak megfelelően.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva a jelzálogszerződés 5. pontjának második bekezdésében foglalt kikötés tisztességtelenségét megállapította.

Arra tekintettel, hogy a felperes keresetében támadott szerződéses kikötések lényegi, jellegadó rendelkezéseit a szerződés 5. pontjának második bekezdése tartalmazza, az ítéletábra úgy foglalt állást, hogy a felperes a per érdemét tekintve pernyertesnek minősül. Erre tekintettel mellőzte a felperest az alperes javára elsőfokú perköltségben marasztaló ítéleti rendelkezést, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I.r. alperest kötelezte a felperes javára a lerótt kereseti- és fellebbezési illetékből (összesen 84.000 Ft-ból), továbbá a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján megállapított, az áfát is magában foglaló első és másodfokú ügyvédi munkadíjból (összesen 57.150 Ft-ból) álló másodfokú perköltség megfizetésére.

ő, 2018. november 15.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó