

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.067/2018/7.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Csőke Andrea 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: ifj. dr. Burai-Kovács János ügyvéd

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Győri Ítéltábla Pf.III.20.202/2017/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Székesfehérvári Törvényszék 26.P.20.964/2016/6. 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 mint adós és az alperes mint hitelező közötti 58.281 CHF összegű, deviza alapú kölcsönszerződés biztosítására 2008. június 24. napján jelzálogszerződést kötöttek, amelyben 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.) Kormányrendeletben foglalt szabályok alapján - rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén az értékesítésre a Bank kielégítési jogának megnyíltától számított 270 (kétszázhetven) 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. pontja fent idézett rendelkezése semmisségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 4. §-a, 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 feltétel alapján átláthatatlan, hogy a bank hány értékbecslést kér be, és mi alapján választja ki a számára megfelelőt. Ez az alperes egyoldalú hatalmassága, kontroll nélküli banki önkényt eredményező feltétel.
- [4] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Véleménye szerint a feltétel mindenben megfelel a jogszabályoknak, így az tisztességtelennek nem minősülhet. Abban - figyelemmel a jelzálogszerződés részét képező Lakossági Üzletág Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) 10.7.2.2. pontjában foglaltakra is - 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. Hivatkozott továbbá a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Értékesítési rendelet) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) felek jogviszonyára irányadó szabályaira.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a vitatott szerződéses rendelkezést az alperes az rPtk. 257. § (1), (2) bekezdéseiben és az Értékesítési rendeletben írtaknak megfelelően állapította meg, ezért az az rPtk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. Megítélése szerint abban arra nézve nincs korlátozás, hogy a felperes esetleg újabb szakértői véleményt szerezzen be, avagy vitassa az értékbecslésben foglaltakat. A felperes az értékbecslők személyét, a végrehajtáson kívüli értékesítési folyamatot a szerződéskötéskor megismerhette.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította a felek közötti jelzálogszerződés 5. pontja második bekezdésében foglalt kikötés érvénytelenségét.
- [7] A másodfokú bíróság kifejtette, önmagában az, hogy a jogalkotó a zálogjogra vonatkozó rendelkezések között lehetővé tette a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítését, egyúttal meghatározta annak keretfeltételeit, nem eredményezi azt, hogy az e kereteket konkrét tartalommal kitöltő valamely rendelkezés ne minősülhetne tisztességtelennek. A kikötés tisztességtelensége ezért vizsgálható.

- [8] A másodfokú bíróság rámutatott, a legalacsonyabb eladási ár meghatározására az Értékesítési rendelet nem tér ki, így nem is biztosíthat megfelelő jogorvoslatot a fogyasztónak a valószínűleg vagy egyébként hibásan meghatározott érték korrigálására. A jogalkotó által utóbb garanciaként beépített, a becstérték 30 %-át meghaladó eltérés esetén irányadó rendelkezés (Értékesítési rendelet 8/B. § (2) bekezdés) kizárólag az állami adóhatóság összehasonlító értékeket tartalmazó nyilvántartása helyessége függvényében, és ennek fennállta esetén is csupán a becstérték 30%-át meghaladó eltérés esetén nyújt korrekciós lehetőséget, de az összehasonlító értékeket tartalmazó nyilvántartás hibáiból eredő, illetve a 30%-ot el nem érő eltéréssel szemben a zálogkötelezett védtelen marad.
- [9] A másodfokú bíróság a per tárgyát képező kikötés tisztességtelenségét az rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján több okból is tisztességtelennek találta: az az értékesítést megelőző szakban indokolatlanul és egyoldalúan csak az alperes részére állapít meg jogokat, semmilyen érdemi jogosítványt (beleszólást) nem biztosít a zálogjogosult részére sem a szakértő kiválasztása, sem a szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogásai érvényesítése kapcsán; a likvidációs (menekülési) érték megállapítására aránytalanul rövid - 30 napon belüli - értékesíthetőség alapján kerül sor, holott a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítésére a zálogjogosultnak 270 nap áll rendelkezésre; végül nem világos és nem érthető, hogy a likvidációs (menekülési) érték alatt mi értendő, az mennyiben feleltethető meg a PM rendeletben meghatározott hitelbiztosítéki értéknek. A másodfokú bíróság utalt az álláspontját alátámasztó bírói gyakorlatra, egyebek mellett a BDT 2017.3717. számon közzétett határozatra.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, a jogerős ítélet az rPtk. 209. § (6) bekezdésébe, 257. § (1)-(2) bekezdéseibe ütköző módon jogszabálysértő.
- [11] 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.
- [12] Arra az esetre, ha e kikötés tisztességtelensége mégis vizsgálható lenne, előadta, a Kúria számos 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. A felek konszenzusán alapuló értékbecslők listáját a szerződés részévé vált ÁSZF 10.7.2.2. pontja tartalmazta.
- [13] én a felek konszenzusán alapuló megállapodással, kifejezetten az Értékesítési rendeletben foglalt szabályok szerint határozták meg a végrehajtás mellőzésével történő értékesítés szabályait, amely jogszabály a vitatás, kifogásolás eljárásrendjét is tartalmazza. A jogerős ítéletben foglaltakkal szemben sem a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényből, 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. Utalt e körben az rPtk. 201. § (2) bekezdésére, az Értékesítési rendelet 10. §-ára, a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLX. törvény 18-39. §-aira, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 96-130/B. §-aira.
- [14] Az alperes felülvizsgálati kérelme alátámasztására hivatkozott az Értékesítési rendelet 2, 5, 6, 8/A-8/F. §-aira, a PM rendelet értékbecslés módszertanát és az értékbecslési szakvélemény formai és tartalmi követelményeit tartalmazó előírásaira és a Debreceni Ítéltábla azonos tényállás mellett hozott eltérő tartalmú ítéletére.

- [15] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban utóbb benyújtott előkészítő irataiban további jogerős ítéleteket csatolt, valamint kifejtette az Értékesítési rendelet 8/A-8/F. §-aival kapcsolatos érveit, és hivatkozott az időközben hatályba lépett, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet 14-16. §-aira.
- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős határozat hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 272. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértés tekintetében vizsgálta, vizsgálhatta, és azt nem találta jogszabálysértőnek.
- [18] A Kúria nem foglalhatott állást abban a kérdésben, hogy az Értékesítési rendelet helyébe lépő 66/2014. (III.13.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése folytán a felek jogviszonyában is alkalmazandó 14-16. §-ai olyan jogszabályi rendelkezéseknek minősülnek-e amelyek a tisztességtelenség vizsgálatát nem tenné lehetővé. Az e körben történő vizsgálódást kizárja, hogy az alperes erre az első- és másodfokú eljárásban, illetve a határidőben benyújtott felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott. Az utóbb benyújtott kérelmében írtakat a Kúria nem vehette figyelembe mivel a felülvizsgálati kérelem kiegészítésére nincs jogszabályi lehetőség (BH 2017.232.).
- [19] A felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértés alapján a Kúriának azt kellett vizsgálnia, hogy a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk. 209. § (6) bekezdése kizárja-e, figyelemmel arra, hogy azt az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően határozták meg.
- [20] A Kúria utal arra, hogy ebben a kérdésben az egyébként a jogerős ítéletben felhívott BDT-ben közzétett határozat tárgyában született, azt hatályában fenntartó BH 2018.256. szám alatt megjelent határozatában már állást foglalt. Az ott részletesen kifejtettek szerint az rPtk. 257. § (1)-(2) bekezdései nem minősülnek olyan törvényi rendelkezésnek, amelyek kimerítően, eltérést meg nem engedően szabályozzák a zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó szabályokat, a jogszabályban foglaltakat a szerződésben kell kitölteni tartalommal. Így a per tárgyát képező szerződéses rendelkezések tisztességtelensége vizsgálható.
- [21] Az alperes az rPtk. 209. § (1) bekezdését mint megsértett jogszabályhelyet a felülvizsgálati kérelmében nem tüntette fel, mert a fent kifejtettek szerint nem helytálló jogi álláspontja szerint a szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk. 209. § (6) bekezdése kizárta. Ez a körülmény, figyelemmel az rPp. 272. § (2) bekezdésében írtakra, nem tette lehetővé, hogy a Kúria a perbeli szerződéses rendelkezés tisztességtelenségét a fentiekén túlmenően vizsgálja. Ennek ellenére a Kúria utal a korábban hivatkozott határozatában írtakra. Az ott kifejtettek szerint a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés, amely kizárólagosan az alperest jogosítja fel az értékecselő kiválasztására, kizárólag az alperessel szerződéses kapcsolatban álló értékecselők közül biztosítva a kiválasztás lehetőségét oly módon, hogy az értékecseléssel szemben hatékony jogorvoslatot sem jogszabály, sem a szerződéses rendelkezés nem biztosít, tisztességtelen. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, jogszabályokban biztosított jogorvoslati lehetőségek a fenti okból megvalósuló tisztességtelenség kiküszöbölésére nem alkalmasak. Azok nem az értékecselés folyamán a likvidációs érték kifogásolására, hanem a már lefolytatott árverést követő elszámolás vitatására (Értékesítési rendelet 10. §), a már létrejött szerződés megtámadására [rPtk. 201. § (2) bekezdés] adnak lehetőséget. Végül a Kúria hangsúlyozza, tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy a perbeli ÁSZF rendelkezés a felek konszenzusán alapul, mivel az akkor állna fenn, ha a felek a per tárgyát képező szerződéses rendelkezést egyedileg megtárgyalták volna, de erre vonatkozó adat a perben nem merült fel.

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

Záró rész

- [23] 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.
- [24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. november 20.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Csőke Andrea sk. bíró