

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.346/2018/9.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Bajnok István előadó bíró

. Tibold Ágnes bíró

A felperes:

Az I. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője: Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Stanka Gergely ügyvéd

A II. rendű alperes:

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.588/2017/5. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 9.G.44.266/2015/20. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű 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 felperes és a II. rendű alperes mint adósok és zálogkötelezettek 2008. április 9. napján kölcsönszerződést és - annak biztosítékaul - jelzálogszerződést kötöttek az I. alperessel mint hitelezővel és zálogjogosulttal.
- [2] A jelzálogszerződés 5. pontjának második bekezdése rögzítette: „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 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 annak megállapítását kérte, hogy a jelzálogszerződés 5. pontjának a [2] pontban idézett része a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209/A. § (2) bekezdése, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: fogyasztói irányelv) 6. cikk (1) bekezdése alapján érvénytelen. Arra hivatkozott, hogy a kifogásolt feltétel tisztességtelen, annak alapján átláthatatlan, hogy a bank hány értékbecslést kér be, és mi alapján választja ki a számára megfelelőt, illetve a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, hogy a felperesnek nincs beleszólása a szakértő kiválasztásába, és a szakvéleményben foglaltakat nem vitathatja.
- [4] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja 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. Az eladási árnak a jogosult választása alapján kijelölt értékbecslő által történő meghatározása mint ármeghatározási mechanizmus a magyar jogrendszerben más jogintézmény (vételi jog) esetén is ismert és a bírói gyakorlat által elfogadott. Hivatkozott 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. A II. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Megítélése szerint a támadott szerződéses rendelkezést az I. rendű alperes a jogszabály előírásainak megfelelően határozta meg, az a szerződési biztosíték rendeltetésével összhangban áll, a polgári jogi szabályoktól nem tér el, ezért az rPtk. 209.§ (5) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek.
- [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, hogy az rPtk. 257.§ (1) bekezdése alternatívát biztosít arra, hogy a zálogjogosult a zálogtárgyból bírósági végrehajtás nélkül nyerjen kielégítést, de az rPtk. nem szabályozza a zálogjogosult általi értékesítés részletes szabályait, ezért a keresettel támadott rendelkezés tisztességtelenségét érdemben vizsgálta, és azt az rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján több okból is tisztességtelennek találta.
- [8] Ennek megítélése körében kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonló garanciákat biztosítson a zálogkötelezett részére, mert az alternatív végrehajtási mód választása miatt a zálogkötelezettet nem érheti hátrány. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban Vht.) alkalmazása során a Vht. 97. §-a szerinti becsérték kifogással történő megtámadhatósága jelenti azt a jogorvoslati lehetőséget, amellyel a dologi adós az ellene vezetett eljárásban az általa alacsonynak tartott értékesítési árral szemben igénybe vehet. A becsérték megállapítása a Vht. szerinti kifogások alapján indult eljárásban a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő feladta. Az értékesítési árral kapcsolatban kétségek nélkül biztosít jogorvoslati lehetőséget a zálogkötelezett részére az Értékesítési rendelet 10. § (2) bekezdése szerinti kifogás, illetve 10. § (3) bekezdése szerinti nemperes eljárás kezdeményezésére jogosult. Ezek a jogorvoslatok azonban nem alkalmasak minden sérelem utólagos korrekciójára, azok ugyanis nem a legalacsonyabb eladási ár meghatározásával, hanem az értékesítésből befolyt vételárral való elszámolással kapcsolatosak. A legalacsonyabb eladási ár meghatározására az értékesítési ár nem tér ki, ezzel kapcsolatban nem biztosít jogorvoslatot, így a fogyasztónak nincs lehetősége a valótlanul vagy hibásan megállapított érték korrigálására.
- [9] A másodfokú bíróság a per tárgyát képező kikötést azért találta tisztességtelennek, mert abban a zálogtárgy értékesítésének

feltételei egyoldalúan úgy kerültek meghatározásra, hogy a zálogtárgy értékelését végző igazságügyi szakértő kiválasztásában az adós nem tud részt venni. A támadott feltétel az értékesítést megelőző szakban indokolatlanul és egyoldalún csak az I. rendű alperes részére állapít meg jogokat, semmilyen érdemi jogosítványt nem biztosít a zálogkötelezett részére sem a szakértő kiválasztása, sem a szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogásai érvényesítése kapcsán.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Állította, a jogerős ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdésébe, az rPtk. 209. § (1) és (5) bekezdésébe, 209/A. § (1) bekezdésébe, 257. § (1)-(2) bekezdéseibe, valamint a Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontjába ütköző módon jogszabálysértő.
- [11] Elsődlegesen továbbra is arra hivatkozott, hogy a perbeli kikötés a rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelő rendelkezéseket tartalmazza, így az rPtk. 209. § (6) bekezdés (helyesen: (5) bekezdés) alapján nem minősülhet tisztességtelennek.
- [12] Arra az esetre, ha e kikötés tisztességtelensége mégis vizsgálható lenne, arra hivatkozott, a Kúria számos, az eljárás során általa hivatkozott eseti döntésében kimondta: 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. Az I. rendű alperes által megbízható értékbecslők listáját a jelzálogszerződéssel biztosított kölcsönszerződés részét képező ÁSZF 10.7.2.2. pontja tartalmazza.
- [13] A felek konszenzusán alapuló megállapodással, kifejezetten az Értékesítési rendeletben foglalt szabályok szerint határozták meg a bírósági 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 (a továbbiakban rHpt.) 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 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 I. rendű alperes hivatkozott továbbá a Fővárosi Ítéltábla három

újabb ítéletére, amelyek a perbeli kikötéssel tartalmilag és szövegszerűen is egyező kikötések esetében csak a kikötés utolsó mondatának tisztességtelenségét állapították meg. A kikötés utolsó mondata szerint a zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a bank jogosult az értékecselő kiválasztására, illetve teljes mértékben elfogadja az értékecselő bármelyike által végzett értékecselést. Az I. rendű alperesi álláspont szerint a jogerős ítélet indokolása szerint a tisztességtelenségre okot adó körülmények nem vonatkoztathatók a perbeli kikötés egyéb részeire, ezért nincs is jogi lehetőség a perbeli kikötés egészének érvénytelenné nyilvánítására.

- [15] Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmét a felülvizsgálati határidő elteltét követően kiegészítette és annak alátámasztására utalt az Értékesítési rendelet 2., 5. és 6-ára, 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, valamint további jogerős ítéletekre.
- [16] A felülvizsgálati kérelem benyújtásakor még jogi képviselővel rendelkező felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A Kúria előjáróban rámutat, az rPp. 272. § (2) bekezdésében és az azt értelmező, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK véleményben írtak értelmében a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabály megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt konkrétan megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a fenti tartalmi követelményekkel. Az rPp. 272. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére, a másodfokú határozat közlésétől számított hatvan nap áll rendelkezésre. A törvényben megállapított határidő nem hosszabbítható meg, azt a Kúria sem engedélyezheti, ezért a 60 napon túl előterjesztett beadványokban megjelölt - a határidőben benyújtott felülvizsgálati kérelemben nem szereplő - további kifogások, jogi érvelések, az ezekben előadott új jogcímekre történő hivatkozások érdemben nem vizsgálhatók. A felülvizsgálati kérelmet ugyanis a felülvizsgálati határidő

elteltét követően az rPp. 273. § (5) bekezdése értelmében nem lehet megváltoztatni vagy kiegészíteni, és - amint arra a Kúria az 1/2016. (II. 15.) PK véleménye 7. pontjában rámutatott - a beadvány tartalmi hiányainak pótlására sem kerülhet sor.

- [18] A kifejtetteknek megfelelően a Kúria a jogerős ítéletet kizárólag a 2018. május 18-án, a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére rendelkezésre álló határidőben benyújtott felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, a törvényi határidőn túl a felülvizsgálati kérelem kiegészítésében előadottakkal érdemben nem foglalkozhatott.
- [19] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében nem ismertette az rPp. 206. § (1) bekezdésére való hivatkozása indokait, a Kúria ezért - utalva a [17] pontban részletesen kifejtettekre - ezt a hivatkozást sem vizsgálhatta érdemben.
- [20] A Kúria nem foglalhatott állást abban a kérdésben sem, 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 kizárják. Az e körben történő vizsgálódást kizárja, hogy az I. rendű alperes erre az első- és másodfokú eljárásban, illetve a törvényes határidőn belül előterjesztett felülvizsgálati kérelmében sem hivatkozott, a perben eljáró bíróságok nem ezen rendelkezésekre alapozva hozták meg döntésüket. A felülvizsgálati eljárás tárgya olyan jogkérdés nem lehet, amely a megelőző eljárás tárgyát nem képezte (BH2017.101.;Gfv.VII.30.257/2017/8.).
- [21] A Kúria a jogerős ítéletet a fentiek figyelembevételével az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.
- [22] A felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértés alapján a Kúriának azt kellett vizsgálnia, hogy a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk. 209. § szerződéskötéskor hatályos (5), 2009. május 22-től azonos szövegezésű (6) bekezdése kizárja-e, figyelemmel arra, hogy azt az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően határozták meg.
- [23] A Kúria utal arra, hogy ebben a kérdésben a BH 2018.256. szám alatt megjelent és közzétett határozatában már állást foglalt, az ott részletesen kifejtetteket változatlanul irányadónak tekinti. Ennek lényege 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.
- [24] Ennek körében a Kúria utal a fent hivatkozott közzétett határozatában írtakra. Az ott kifejtettek szerint a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés, amely kizárólagosan az I. rendű alperest jogosítja fel az értékecsllő kiválasztására, kizárólag az

I. rendű alperessel szerződéses kapcsolatban álló értébecslők közül biztosítva a kiválasztás lehetőségét oly módon, hogy az értébecsléssel szemben hatékony jogorvoslatot sem jogszabály, sem a szerződéses rendelkezés nem biztosít, az rPtk. 209.§ (1) bekezdésében írtaknak megfelelően tisztességtelen. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, jogszabályokban biztosított jogorvoslati lehetőségek a fenti okból megvalósuló tisztességtelenség kiküszöbölésére nem alkalmasak. Azok nem az értébecslés folyamán a likvidációs érték kifogásolására, hanem a már lefolytatott értékesítést követő elszámolás vitatására (Értékesítési rendelet 10. §), a már létrejött szerződés megtámadására [rPtk. 201. § (2) bekezdés] adnak lehetőséget. Végül a Kúria hangsúlyozza, tévesen hivatkozott az I. rendű 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. Az egyedi megtárgyaltság egyébként önmagában kizárná a tisztességtelenség vizsgálatát.

- [25] A Kúria nem ért egyet azzal az I. rendű alperesi állásponttal, amely szerint a jogerős ítélet indokolásában foglalt, a tisztességtelenséget megalapozó körülmények nem vonatkoztathatók a perbeli kikötés egészére, legfeljebb csak annak utolsó mondatára, ezért csak az utóbbi érvénytelenségének megállapítására van lehetőség. A perbeli kikötés ugyanis az utolsó mondat nélkül csak azt tartalmazná, hogy a bankkal szerződéses jogviszonyban álló értébecslők „valamelyike” által készített értébecslés határozza meg a legalacsonyabb eladási árat. Az ilyen tartalmú szerződéses kikötés sem biztosítana lehetőséget a felperesnek arra, hogy részt vegyen az értébecslő személyének kiválasztásban, és bár a kikötés így az értébecslés elfogadásra vonatkozó kitételel nem tartalmazna, változatlanul nem biztosít az értébecsléssel szemben hatékony jogorvoslatot sem. Az is kétséges, hogy egy ilyen rendelkezés megfelel-e a legalacsonyabb eladási ár egyértelmű meghatározásának, utóbbi pedig az rPtk. 257. § szerint a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésben való megállapodás lényeges kelléke.
- [26] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet az rPp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria az rPp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű 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.

[28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. március 19.

. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István sk. előadó
bíró, Dr. Tibold Ágnes sk. bíró