

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.544/2018/7.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

-

Az alperesek:

... I. rendű

... II. rendű

Az alperesek képviselője:

dr. Bárdossy Júlia alkalmazott ügyvéd I. rendű

A per tárgya:

Szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Győri Ítéltábla Pf.II.20.336/2017/6/I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Tatabányai Törvényszék 4.P.20.481/2016/21.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes mint hitelező és a II. rendű alperes mint adós között 2005. június 8. napján ... számon 15.973 svájci frank vonatkozásában kölcsönszerződés jött létre, amelyhez kapcsolódóan - ugyanezen a napon, azonos szerződésszám mellett - az I. rendű alperes mint zálogjogosult, valamint a felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezett a kölcsönszerződésből eredő

kölcsöntőke szerinti tartozás biztosítására jelzálogszerződést (a továbbiakban: perbeli jelzálogszerződés) kötöttek, amelynek tárgya az helyrajzi számon nyilvántartott belterületi lakóingatlan volt.

- [2] A jelzálogszerződés 10. pontja - egyebek mellett - az alábbiakat állapította meg:
- [3] „A felek - a 12/2003. (I.30.) Kormányrendeletben foglalt szabályok alapján - rögzítik, hogy a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén az értékesítésre a ... kielégítési-jogának megnyíltától számított 270 (kétszázhetven) napon belül azon a legalacsonyabb eladási áron kerülhet sor, amelyet a ... 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 ... jogosult az Értékbecslő(k) közül az értékbecslést elvégző személy kiválasztására.”
- [4] A kölcsönszerződés II.9. pontja, valamint a jelzálogszerződés 17. pontja szerint a kölcsönszerződés és a jelzálogszerződés elválaszthatatlan mellékletét képező, a szerződéskötéskor hatályos lakossági üzletág általános szerződési feltételek (LÜÁSZF) szerint a zálogszerződésben nem szabályozott kérdésekben a LÜÁSZF rendelkezései az irányadóak. A LÜÁSZF 13.7.2.2. pontja szerint a jelen általános szerződési feltételek részét képező mellékletben - mely a bank hivatalos internetes honlapján (www.....hu) érhető el - meghatározott, értékbecsléssel is foglalkozó cégek valamelyike határozza meg a legalacsonyabb eladási árat.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes keresetében a zálogszerződés 10. pontja tisztességtelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 4. § (1) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdés a) pontja és a 93/13. EKG irányelv 6. cikk (1) bekezdése alapján. A II. rendű alperest a fentiek túrésára kérte kötelezni. Arra hivatkozott, hogy a nem kellően részletes meghatározás miatt a támadott feltétel nem felel meg a szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás, a tételes meghatározás, valamint a

világos és egyértelmű megfogalmazás elveinek, továbbá csak az I. rendű alperes számára biztosít jogokat, mert az ő önkényes értelmezése szerint alakul az értébecslő kiválasztása és az értébecslés elfogadása, a határidők meghatározása. Ezen szerződési pont kizárólagosan az I. rendű alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy melyik a legalacsonyabb eladási ár. Emellett a sérelmezett feltétel nem tartalmaz kellően részletes szabályokat, emiatt az adós számára ellenőrizhetetlen, hogy hány értébecslőtől származó értébecslésből választja ki az I. rendű alperes a számára megfelelőt. Az értébecslőket felsoroló lista tartalmára, a konkrétan eljáró értébecslők kiválasztására adósként nincs ráhatása. A szerződés nem biztosít semmilyen jogot a számára az elkészült szakvélemény vitatására, akár akként, hogy saját költségén - a bank által elfogadott szakértői listáról - más szakértőt kérhessen fel.

- [6] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [7] Érdemben arra hivatkozott, az EKG irányelvnek nincs horizontális közvetlen hatálya, rendelkezései a nemzeti jogba beépítésre kerültek, így arra a felperes nem hivatkozhat alappal. Szerinte a támadott rendelkezés megfelel a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak. Az értébecslés menetét és az adós jogorvoslati lehetőségeit is jogszabályi rendelkezések határozzák meg, melyeknek a támadott rendelkezés mindenben megfelel, így tisztességtelensége a Ptk. szerződéskötéskori 209/B. § (6) bekezdése alapján nem vizsgálható.
- [8] Arra az esetre, ha a kikötés tisztességtelensége mégis vizsgálható lenne, rámutatott, hogy az általa alkalmazott technika alapján sem állapítható meg a kikötés tisztességtelensége. A vételár közvetett módon történő meghatározása - a jogosult választása alapján kijelölt értébecslő által meghatározott értékesítési ár alapulvételével - a vételi jog kapcsán már ismert és elfogadott a magyar jog rendszerében.
- [9] Arra is hivatkozott, hogy az értébecslő személyének kiválasztása a felek megállapodásán nyugszik. Az LÜÁSZF 13.7.2.2. pontjában meghatározásra került az értébecslő cégek köre, melyek közül választásra ő jogosult. Abban az esetben azonban, ha a zálogkötelezettnek a listán szereplő valamely értébecslővel szemben aggálya van, tiltakozhat és kérheti másik értébecslő kijelölését, ez következik a feleket terhelő együttműködési kötelezettségből és a jóhiszemű joggyakorlás elvéből is, hiszen a zálogkötelezett együttműködése nélkül az értébecslő az ingatlan értébecslését el sem tudja végezni.
- [10] Kitért arra is, az ingatlan forgalmi értékének változásaira nincsen ráhatása. A prudens banki működésre vonatkozó követelmény alapján pedig - a felperes érdekeivel azonosan - neki is kötelezettsége a minél nagyobb megtérülés elérése. Az 1997. évi XXX. törvény 5. § (4) bekezdése alapján a jelzálog-hitelintézet az MNB által jóváhagyott értékmegállapítási szabályzatot köteles készíteni és az értébecslés módszertanát is jogszabály - a 25/1997. (VIII.1.) PM

rendelet - határozza meg.

- [11] Érvelése szerint a jogalkotó a közvetlen értékesítés garanciális szabályait és a jogorvoslat fórumait is részletesen meghatározta (Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított per, az 1997. évi CLV. törvény alapján Békéltető Testület - később Pénzügyi Békéltető Testület - eljárásának kezdeményezése). A 12/2003. (I.30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Értékesítési Kormányrendelet) garanciális rendelkezése az előzetes értesítési kötelezettség, a leltárkészítési kötelezettség, illetve az értékesítési napló vezetésére vonatkozó kötelezettség (2. §, 5. §, 6. §) mellett az is, hogy lakóingatlan esetében elektronikus árverési felületen kell lefolytatni az árverést (8/A.-8/F. §), illetve a 10. § (1) és (2) bekezdése értelmében az értékesítést követő írásbeli elszámolás ellen a zálogkötelezett kifogással élhet, továbbá nemperes eljárást kezdeményezhet.
- [12] A II. rendű alperes nem tett nyilatkozatot.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a perbeli jelzálogszerződés 10. pontjának keresettel támadott rendelkezése tisztességtelen, ezáltal érvénytelen.
- [14] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az LÜÁSZF 13.7.2.2. pontja tartalmával kiegészítette, egyebekben - az általa eszközölt kiegészítéssel - az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélete alapjául elfogadta.
- [15] A másodfokú bíróság helytállónak ítélte az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, miszerint a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem állapítható meg a kereset tárgyát képező kikötés tisztességtelensége, hiszen a támadott feltétel nem jogosította fel az I. rendű alperest a szerződés értelmezésére.
- [16] Egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával is, miszerint a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerinti vizsgálat előtt tisztázandó, hogy a vizsgálat nem ütközik-e a Ptk. szerződéskötéskori 209/B. § (5) vagy (6) bekezdésének korlátaiba. Rámutatott, miután a támadott rendelkezést nem jogszabály állapítja meg, de nem is jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott, illetve nem a főszolgáltatást megállapító, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési kikötés, így - az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően - a kikötés tisztességtelensége a Ptk. 209/B. § (1)-(3) bekezdései keretei között vizsgálható.
- [17] Ezt követően kiemelte, a Ptk. 257. § (1) bekezdése alapján a felek megállapodásának ki kell terjednie a legalacsonyabb eladási ár, illetve annak számítási módja meghatározására, azaz a jogszabályi rendelkezést a felek megállapodása tölti ki tartalommal. Ilyen esetben a kérdéses rendelkezés fogalmilag nem minősülhet olyan, a

jogszabály által megállapított, vagy a jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott szerződési feltételnek, amely esetében a Ptk. szerződéskötéskori 209/B. § (6) bekezdése a kikötés tisztességtelenségének vizsgálatát korlátozná. Az állandó bírói gyakorlat szerint a tisztességtelenség vizsgálata csak annál a szerződési feltételnél kizárt, amely olyan kógens vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik. 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 tisztességtelenségnek.

- [18] A másodfokú bíróság rámutatott: a tisztességtelenség vizsgálata korlátaiban hiányában a Ptk. 209/B. § (3) bekezdése értelmében a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, ami a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel, más szerzésekkel való kapcsolatát. Ennek során az EUB által (a ... számú ún. ... 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. E „teszt” keretében az vizsgálandó, hogy a kikötés kiejtésével mi lett volna (mennyiben kedvező, 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.
- [19] A másodfokú bíróság a fenti sorrend (2/2011. PK vélemény 3. pont) és szempontok alapulvételével vizsgálta a per tárgyát képező szerződési feltétel tisztességtelenségét.
- [20] A tisztességtelenség okai vizsgálatának körében hangsúlyozta, hogy a tisztességtelenség megítélése kapcsán a szerződés típusán és e feltétel célján belül maradva azt kellett 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 általi értékesítést, amelynek részletszabályait az Értékesítési Kormányrendelet tartalmazza.
- [21] A Ptk. 257. § (2) bekezdése szerinti konstrukció a Ptk. 257. § (1) bekezdése szerinti közös értékesítésnél annyiban kedvezőbb a zálogjogosultra nézve, hogy ilyen esetben nincs szükség a zálogkötelezett közreműködésére, az értékesítéshez szükséges jognyilatkozatokat a zálogjogosult jogosult megtenni. Ebben az

esetben azonban kiemelt jelentőségű, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonló (közelítő) garanciákat biztosítson a zálogkötelezett részére. A bírósági végrehajtás szabályaihoz képest alternatív végrehajtási mód választása miatt a zálogkötelezettet nem érheti hátrány. Kiemelte, ezt hivatott garantálni az Értékesítési Kormányrendelet is, amelynek 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 terheesebbé 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 értékesítés 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 azt a Ptk. általános szerződési feltételekre vonatkozó szerződéskötéskori szakaszaiként még nem tartalmazták, csak az a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseit tartalmazó általános szerződési feltétel tekinthető tisztességesnek, amely világos és érthető, s már a legalacsonyabb értékesítési ár meghatározásának módjával is lehetővé teszi e gondossági mérce későbbi érvényesülését.

- [22] A perbeli feltétel a másodfokú bíróság álláspontja szerint sem teljesíti a követelményeket: a menekülési értékre vonatkozó kitétele nem világos és érthető, a sérelmezett technikai megoldás nem szolgálja kellően az adott piaci körülmények közötti méltányos ár elérését, az értékesítési folyamat tisztaságát, illetve ennek a fogyasztó általi kontrollálhatóságát. A kikötés nem világos és érthető jellegének megítélése tekintetében a másodfokú bíróság rámutatott, a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdését tartalmazó általános szerződési feltétel egyik fogatékossága az, hogy annyiban nem világos és érthető (nem egyértelmű), hogy nem állapítható meg belőle: a kifogásolt feltételben szereplő likvidációs (menekülési) érték alatt pontosan mi értendő, az mennyiben feleltethető meg a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben foglalt hitelbiztosítéki értéknek, melynek kötelező módszertana valóban mind a bírósági eljárásban, mind a bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítés esetén garanciális elem.
- [23] A másodfokú bíróság részletesen elemezte a támadott szerződési feltétellel kapcsolatos jogorvoslati korlátokat is. Ennek körében elsődlegesen arra mutatott rá: a felperes keresete nem az értékesítést követő jogorvoslati jog hiányára, hanem éppen az azt megelőző értékbecslési folyamat, a legalacsonyabb eladási ár meghatározásának anomáliáira alapítottan került előterjesztésre, amelyekre az Értékesítési Kormányrendelet közvetlenül nem is tér

ki.

- [24] Indokolása szerint a legalacsonyabb eladási ár meghatározásának szabályozása kapcsán az I. rendű alperes nem vette figyelembe a zálogkötelezett jogorvoslati lehetőségének a nemzeti jog keretei között fennálló korlátait. Önmagában abból, hogy a zálogkötelezett a sérelmezett pontban előre elfogadta a listában szereplő értékbecslők bármelyike által végzett értékbecslést, valóban nem következik, hogy a zálogjogosult írásbeli elszámolásával szemben is elveszítette volna az Értékesítési Kormányrendelet által biztosított jogorvoslati lehetőségeit [a 10. § (2) bekezdése szerinti kifogás, illetve a 10. § (3) bekezdése szerinti bírósági nemperes eljárás kezdeményezésének jogát], azonban - annak speciális jogorvoslati jellegéből adódó korlátként - figyelembe kell venni azt, hogy e jogorvoslat csak az értékesítés után gyakorolható, illetve csak a súlyosabb értékbeli eltérésre nyújt megoldást. Ezzel összefüggésben hangsúlyozta, az Értékesítési Kormányrendelet által biztosított jogorvoslat alapvetően az elszámolás tartalmával kapcsolatos kifogás elbírálására hivatott, és legfeljebb másodlagos jelleggel - közvetetten - teszi lehetővé az eljárt értékbecslő személyének, illetve a szakértői vélemény tartalmának kifogásolását. 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 értékadatot tartalmazó nyilvántartás hibáiból eredő, illetve a 30 %-ot el nem érő - az adott esetben azonban nem jelentéktelen mértékű - eltérés korrigálásának lehetősége hiányában azonban a zálogkötelezett a legalacsonyabb eladási ár eleve téves meghatározásával okozott sérelemmel szemben védtelen maradt. 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.
- [25] 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 alkalmatlan a szerződő felek közötti egyensúly biztosítására. Ezen nem változtat az 1997. évi XXX. törvény 5. § (4) bekezdése alapján az I. rendű alperes kötelezettsége az ... által jóváhagyandó értékmegállapítási szabályzat készítésére vonatkozóan, mert az a felek jogviszonyának nem része, továbbá az sem, hogy a fogyasztóvédelemről szóló törvény alapján is fennáll az elvi

lehetősége a fogyasztói fellépésnek.

- [26] A másodfokú bíróság részletesen kifejtette a fogyasztó mellőzése kérdéskörét is.
- [27] A fentebb vázolt jogorvoslati korlátokra tekintettel tulajdonított különös jelentőséget annak, hogy az I. rendű alperes által kidolgozott feltétel az értékesítést megelőző szak tekintetében indokolatlanul és egyoldalúan csak az I. rendű alperes részére állapít meg jogokat, semmilyen érdemi jogosítványt (beleszólást) nem biztosít a zálogjogosult részére a szakértő kiválasztása, illetve a szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogások érvényesítése terén. 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 [2. § (5) bekezdés] ír elő. Az ezt megelőző időszakra vonatkozóan azonban 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 az I. rendű alperes még nem köteles értékesítési napló vezetésére - valóban fennállhat annak a lehetősége, hogy az I. rendű alperes több értékbecslőt bíz meg a listából, és a számára legkedvezőbb értékbecslést választja ki, s mindez a fogyasztó számára nem is kontrollálható. A szakértő személyének kiválasztásába történő érdemi beleszólás biztosításának és a szakértő kiválasztásában történő - a fogyasztó érdekeit is figyelembe vevő - megállapodásnak a bank által vezetett lista előzetes elfogadása nem minősíthető. A szerződéskötés és az értékesítés közötti - általában jelentős - időmúlás folytán bekövetkező változások kezelésére az alkalmazott rendelkezés nem nyújt megoldást. Akár a lista összetételében, akár az értékbecslő személyének fogyasztó általi elfogadottságában a szerződéskötést követően számos okból következhet be változás. Ezt tetézi az, hogy a sérelmezett általános szerződési feltétel szerint már a szerződés megkötésekor - azaz az értékbecslés tartalmának ismerete nélkül - előre el kell fogadnia a zálogkötelezettnek egy jövőben készítendő értékbecslés eredményét, s a feltétel ugyanezzel a kötelezettséggel a fogyasztóval szerződő I. rendű alperest nem terheli.
- [28] A másodfokú bíróság megjegyezte, arra helyesen hivatkozott az I. rendű alperes, hogy a vételi jog intézménye kapcsán már elfogadott gyakorlat a harmadik személy (értékbecslő) által meghatározott ár alkalmazása. Rámutatott, hogy a perbeli esetben sem az alkalmazott módszer ezen tartalmi eleme a tisztességtelen, hanem annak technikai részletei, illetve szabályozatlansága. Az I. rendű alperes által felhívott jogesetek (KGD2014.114.; BH2012.200.) pedig a jelen perben nem irányadóak, mert azokban a bíróság egyrészt nem fogyasztói szerződések kikötését vizsgálta, másrészt teljesen eltérő technikai megoldást értékelte, s az utóbbi jogeset szerint a szakértői listáról éppen a hitelezővel szerződő fél és nem a

hitelező választhatott szakértőt.

- [29] A másodfokú bíróság kiemelte, hogy az I. rendű alperes a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei egyensúlyát többféle módon is biztosíthatta volna, azonban nem így járt el. Emiatt a sérelmezett kikötés ellentétes a jóhiszeműség követelményével, és alkalmazása indokolatlan is, mert nem szükség szerinti (hiszen létezik a fogyasztóra kedvezőbb, s a pénzüntézet érdekeit sem sértő alternatív megoldás), ugyanakkor a fogyasztó oldalán alkalmas olyan tényleges és jelentős hátrány előidézésére, amit a nemzeti jog fentiekben felhívott garanciális szabályai sem orvosolnak megfelelően.
- [30] Végül - az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal azonosan - rögzítette, indokolt volt a per tárgyát képező teljes kikötés (s nem csupán annak utolsó mondata) érvénytelenségének megállapítása, figyelemmel arra, hogy az utolsó mondatot megelőző szövegrészben szereplő likvidációs (menekülési) érték fogalma a szerződés alapján nem tisztázható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [31] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetet elutasító határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [32] Megsértett jogszabályhelyként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését, a Ptk. 209. § (1) és (5) bekezdéseit, 209/A. § (2) bekezdését, a Hpt. (1996. évi CXII. törvény) 78. § (1) bekezdését és 261. § (2) bekezdését, a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait, a 66/2014. (III.13.) Kormányrendelet 14-16. §-ait, az Értékesítési Kormányrendeletet módosító 114/2010. (IV.13.) Kormányrendelet 8/A. § (1) bekezdését és 8/B. § (1)-(2) bekezdéseit jelölte meg.
- [33] Elsődlegesen változatlanul fenntartotta hivatkozását a tekintetben, miszerint a perbeli szerződéses rendelkezés a Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakat tartalmazza, így tisztességtelennek ex lege nem minősülhet a Ptk. 209/B. § (6) bekezdésére tekintettel.
- [34] Arra az esetre, ha a perbeli kikötés tisztességtelensége vizsgálható, újfent hivatkozott a vételi jog gyakorlásával összefüggésben már számos eseti döntésben (KGD2004.114., BH2012.200.) deklaráltan jogszerűnek minősített értékmeghatározási mechanizmusra. E körben kitért arra is, a biztosíték „piaci ára” tisztán matematikai művelet alapján kerül meghatározásra, semmilyen mértékben nem függ az ő megítélésétől, vagy az értékbecslők szubjektív szempontjaitól, meghatározásának módszertanát pedig jogszabály, a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet határozza meg. Az értékbecslők ennek előírásai szerint kötelesek eljárni.
- [35] Fenntartotta, hogy az értékbecslők listáját a jelzálogszerződés

részét képező LÜÁSZF 13.7.2.2. pontja alapján a biztosított szerződés tartalmazza, az e pont szerinti tájékoztatás kifejezetten a felek konszenzusán alapul, akik az Értékesítési Kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően határozták meg a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés szabályait.

- [36] Hangsúlyozta, hogy a vételi jog gyakorlása esetköréhez képest a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésekor a zálogkötelezettnek többlet jogorvoslati lehetőségek is rendelkezésére állnak. E körben utalt az ellenkérelmében foglaltakra.
- [37] Kitért arra is, hogy a Hpt. hatálya alá tartozó szerződések esetén az adós valamennyi kifogásával fordulhatott a Békéltető Testülethez a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 18-39. §-ai alapján, majd 2011. július 1-jétől a PSZÁF-ról szóló 2010. évi CLVIII. törvény 78-111. §-ai alapján a Pénzügyi Békéltető Testület eljárását kezdeményezhette, jelenleg pedig - a PSZÁF jogutódjaként - ugyanezen békéltető testületi eljárást a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 96-130/B. §-ai alapján kezdeményezheti.
- [38] További jogorvoslati fórumként hivatkozott az Értékesítési Kormányrendelet helyébe lépett 66/2014. (III.13.) Kormányrendelet 14-16. §-aiban foglalt lehetőségekre, amelyek az értékesítést megelőző értébecslési, illetve az értékesítést követő időszakban is adottak.
- [39] Kiemelte az Értékesítési Kormányrendeletet módosító 114/2010. (IV.13.) Kormányrendelet 2010. április 14. napjától hatályos, és a 3. § (2) bekezdése alapján a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó 8/A. § (1) bekezdését, amely szerint a lakóingatlan kizárólag az adóhatóság útján, az általa üzemeltetett elektronikus árverési felületen értékesíthető, továbbá ugyanezen jogszabály 8/B. § (1) bekezdés b) pontját, amely szerint az árverés kiírásának feltétele a kezdeményezést megelőző 6 hónapon belül készült szakértői értébecslés csatolása, és amennyiben az abban meghatározott becsérték az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott összehasonlító adatoktól 30 %-ot meghaladóan eltér, az árverés kitűzését az adóhatóság mellőzi. Ebben az esetben az árverés ismételt kiírása kizárólag az adóhatóság által - a jogosult költségén - felkért szakértő által megjelölt becsértéken kezdeményezhető. A rendelet 1. § (3) bekezdése alapján ezen rendelkezésektől a felek nem térhetnek el, azok a felek külön megállapodásának hiányában is irányadók jogviszonyukra.
- [40] Azzal is érvelt, hogy a 66/2014. (III.13.) Kormányrendelet és a 114/2010. (IV.13.) Kormányrendelet nem keretjogszabály, hanem lex speciális-nak minősülő, kógens jogi normák, amelyek a perbeli szerződés esetében is alkalmazandók. A Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében pedig a feleknek nem kell külön megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyet jogszabály rendez. Álláspontja szerint a hivatkozott rendeletek és a Ptk. rendelkezéseinek együttes értelmezése kizárja a tisztességtelenség vizsgálatát.

- [41] A fentebb rögzítetteket összegezve állította, a perbeli jelzálogszerződés 10. pontjának tisztességtelennek ítélt rendelkezése a jogerős ítélettel szemben a felek közötti egyensúlyt az adós hátrányára nem bontja meg, az adós számára számos garanciális jogorvoslati lehetőség biztosított a zálogjogosulti intézkedésekkel szemben. A hatékony jogorvoslat fennálltával összefüggésben hivatkozott a legújabb joggyakorlatra, e körben a Kúria és az ítélőtáblák számos határozatát jelölte meg. Mindezekre tekintettel szerinte a szerződő felek közötti egyensúlyt az általa hivatkozott hatékony jogorvoslati metódusok biztosítják, védve a fogyasztót a bírósági végrehajtáson kívül végrehajtás során alkalmazott zálogjogosulti intézkedésekkel szemben.
- [42] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.
- [43] A II. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásban nem tett nyilatkozatot.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [44] A felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel a Kúria előljáróban rögzíti a felülvizsgálati eljárás jogi természetét és arra tekintettel annak kereteit.
- [45] A felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem szigorú eljárásjogi szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelynek jellegéből következően a Kúria csak a felülvizsgálati kérelem keretei között, az ott megjelölt jogszabályok körében vizsgálhatja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát (BH2002.490.II.).
- [46] A felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bekezdés]. Ebből következően a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei: a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell az előzőekben meghatározott tartalmi követelményekkel [1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. és 4. pontjai].
- [47] Továbbá: a felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet, amely csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt [BH2017.232.II.;

BH2002.283.II.], ezért a felülvizsgálatnak csak olyan jogi álláspont, mulasztás szolgálhat alapjául, amely az eljárás korábbi szakaszaiban is a per tárgya volt [BH1996.372.]. Olyan új körülményre, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott, a felülvizsgálati eljárásban nem lehet hivatkozni [EBH2002.653.; illetve BH2002.447.II.]. Ennek oka egyrészt az, hogy a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során kizárólag a rendelkezésre álló iratok alapján dönt [Pp. 275. § (1) bekezdés], másrészt, hogy a bíróságok nem követhettek el jogszabálysértést olyan körülményre, jogra vonatkozóan, amelyet a fél nem tett az eljárás korábbi szakaszainak tárgyává, ezért azt a bíróságok nem is vizsgálhatták. Mindezekben túlmenően kiemelendő, hogy a Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az eljárási szabálysértés lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír.

- [48] Mindennek az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme tekintetében többirányú jelentősége van.
- [49] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott Pp. 206. § (1) bekezdésének sérelme nem értelmezhető. A Kúria rámutat: az adott ügyben a tényállás nem volt vitatott, az eljárás bíróságoknak kizárólag jogkérdésben kellett állást foglalniuk, így a bizonyítékok értékelése terén nyilvánvalóan okszerűtlen módon nem járhattak el. Ezen túlmenően a felülvizsgálati kérelem - a fenti jogszabályhely megjelölésén túl - semmilyen jogi okfejtést, tartalmi körülírást nem tartalmaz e jogszabályhellyel összefüggésben.
- [50] Ugyanezen okból nem volt érdemben vizsgálható a Hpt. 78. § (1) bekezdésére történt hivatkozás sem, míg a Hpt. 261. § (2) bekezdéseként - tartalmi hivatkozás nélkül - megjelölt jogszabályhely nem létezik.
- [51] A 66/2014. (III.13.) Kormányrendelet 14-16. §-aira az I. rendű alperes nem hivatkozott az eljárás korábbi szakaszaiban, ezért - a fentebb kifejtettekre figyelemmel - ezt a jogszabályhelyet az eljárás bíróságok nem sérthették meg, így a felülvizsgálati eljárásban e hivatkozás szintén nem volt vizsgálható.
- [52] A Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjára a felperes nem hivatkozott keresetében, ebből adódóan e jogszabályhellyel kapcsolatos jogkérdés ugyancsak nem volt tárgya az előzményi eljárási szakaszoknak, ezáltal a felülvizsgálati eljárásnak sem lehetett tárgya. Az ugyanezen jogszabályhely kapcsán megjelölt a) pont megsértésével összefüggésben pedig az I. rendű alperes semmilyen tartalmi körülírást, kifejtést nem adott felülvizsgálati kérelmében. Ugyanakkor ehhez kapcsolódóan a Kúria megjegyzi: a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjával összefüggésben sem az elsőfokú, sem a másodfokú bíróság - éppen az I. rendű alperesi álláspontnak megfelelően, azzal összhangban - nem állapította meg a

szerződés érintett kikötésének tisztességtelenségét (jogerős ítélet 5. oldal utolsó előtti bekezdés), ezért ennek a felülvizsgálati kérelemben történt feltüntetése ugyancsak értelmezhetetlen.

- [53] A Kúria rámutat továbbá, hogy a szerződési feltételek tisztességtelensége miatti érvénytelenség vizsgálatánál a szerződéskötés időpontjában fennállt jogszabályi rendelkezésekből kell kiindulni. Az adott feltétel tisztességtelenségét az akkor – azaz a szerződés megkötésének időpontjában – hatályos rendelkezésekkel történő összevetés alapján lehet vizsgálni. Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében (2. oldal I/4. pont) megjelölt Ptk. 209. §-nak a perbeli zálogszerződés 2005.06.08-i megkötésekor nem volt (5) bekezdése, így ennek megsértése fel sem merülhetett, következésképpen felülvizsgálható sem volt. Ezzel összefüggésben a Kúria csupán megjegyzi, amint arra közzétett eseti döntésében (BH2018.256.I.) már rámutatott: azon szerződési feltétel tisztességtelensége vizsgálható, amely a jogszabály rendelkezését tölti ki tartalommal [a régi Ptk. különböző időszakokban hatályos, de azonos tartalmú 209/B. § (6) bekezdése, 209. § (5) és (6) bekezdései]. A felülvizsgálati kérelemben ugyancsak megjelölt 209/A. §-nak pedig a perbeli szerződés megkötésekor nem volt (2) bekezdése.
- [54] Minderre tekintettel a Ptk. 209. § (1) bekezdés, 209/B. § (6) bekezdés és az Értékesítési Kormányrendelet 8/A. § (1) bekezdés és 8/B. § (1)-(2) bekezdéseinek sérelme volt érdemben vizsgálható, amelynek lefolytatását követően a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, így a felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [55] A jogerős ítélet nem sérti a Ptk. 209/B. § (6) bekezdését. A másodfokú bíróság mindenben helytállóan fejtette ki (jogerős ítélet 5-6. oldal I. pont), hogy a Ptk. 257. § (1) bekezdését mint jogszabályi rendelkezést a felek megállapodása tölti ki tartalommal, amelyre tekintettel a támadott szerződéses rendelkezés nem minősül jogszabály által megállapított, illetve jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott feltételnek, így a Ptk. 209/B. § (6) bekezdése nem korlátozza a feltétel tisztességtelenségének vizsgálatát.
- [56] Az I. rendű alperes érdemben vizsgálható további felülvizsgálati érvelése lényegében két irányú volt: egyrészt a likvidációs (menekülési) ár meghatározása módszertanának jogszabály általi meghatározottságára, másrészt a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése esetén a zálogkötelezett rendelkezésére álló jogorvoslati lehetőségek széles körére hivatkozott.
- [57] A másodfokú bíróság e tekintetben is mindenben helytállóan mutatott rá, hogy a szerződés 10. pontjában szereplő likvidációs (menekülési) érték pontos tartalma nem állapítható meg, a kifogásolt feltétel ezért e vonatkozásban nem egyértelmű és nem világos. Téves az I. rendű alperesnek a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben foglalt hitelbiztosítéki értékfogalomra történt hivatkozása, mert sem a szerződés, sem az LÜÁSZF, sem maga a PM

rendelet nem létesít jogilag releváns kapcsolatot a két - nyilvánvalóan nem azonos - értékfogalom (likvidációs, illetve hitelfedezeti érték) között, még csak közvetett utalás sincs bármilyen megfeleltetésre. Ezért az értékbecslőkre kötelező módszertan - mint garanciális elem - léte a likvidációs érték tekintetében nem állapítható meg.

- [58] A jogorvoslatok kérdéskörének tekintetében is mindenben egyetért a Kúria a másodfokú bíróság által részletesen kifejtettekkel.
- [59] E körben az I. rendű alperes a 114/2010. (IV.13.) Kormányrendelet 1. § (4) bekezdése által az Értékesítési Kormányrendeletet 8/A. § - 8/D. §-okkal kiegészítő rendelkezései közül a 8/A. §-ra és a 8/B. §-ra hivatkozott. A 8/A. § a lakásingatlanok az állami adóhatóság által üzemeltetett Elektronikus Árverési Felületen (EÁF) történő kötelező értékesítését, és ennek egyes részletszabályait tartalmazza, amelyek semmiféle garanciát, illetve adekvát jogorvoslati lehetőséget nem jelentenek a jelzálogkötelezett számára. Így sem a likvidációs (menekülési) érték képzésével, sem az értékbecslők I. rendű alperes általi kiválasztásának hiányos és egyoldalú szerződési feltételeivel kapcsolatban nem biztosítanak valós jogorvoslatot, ezeket az egyoldalú hátrányokat a fogyasztó javára semmilyen formában nem kompenzálják, a szerződéskötéskor e tekintetben felborult szerződéses egyensúlyt nem egyenlítik ki. A 8/B. § az adóhatóság általi árverés kiírásának feltételeit (meghatározott adatok megjelölése, 6 hónapon belüli értékbecslés csatolása, a lakóingatlan lényeges tulajdonságainak megállapítására alkalmas fénykép- vagy videofelvétel csatolása, költségátalány megfizetésének igazolása) írja elő [8/B. § (1) bekezdés a)-d) pontok], amelyek jogorvoslati jelentőséggel nem bírnak. A 8/B. § (2) bekezdése az összehasonlító értékadatok és az értékbecslés adatainak összevetését írja elő az adóhatóság számára, ami azonban a perbeli jelzálogszerződés tekintetében releváns likviditási (menekülési) értékkel nem azonos, így szintén nem jelent érdemi jogorvoslati lehetőséget, tekintettel arra is, hogy az adóhatóság még a becserkét módosítására sem jogosult. A 8/B. § (3) és (4) bekezdéseinek - egyebekben az I. rendű alperes által már nem hivatkozott - tartalma (technikai jellegű rendelkezések) pedig jogorvoslati szempontból közömbösek.
- [60] Minderre tekintettel a másodfokú bíróság helytállóan, a Ptk. 209. § (1) bekezdésének sérelme nélkül és az időközben a Kúria által közzétett eseti döntésben (BH2018.256.II.) foglaltaknak megfelelően ítélte tisztességtelennek a perbeli jelzálogszerződés 10. pontjának érintett rendelkezéseit, tekintettel arra, hogy tisztességtelen az a szerződési feltétel, amely kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel az értékbecslő kiválasztására, a vele szerződéses kapcsolatban álló értékbecslők közül oly módon, hogy az értékbecsléssel szemben hatékony jogorvoslatot sem jogszabály, sem a szerződéses rendelkezés nem biztosít.
- [61] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában

fenntartotta.

Záró rész

- [62] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdésének megfelelően alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére a meg nem határozható felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével számított, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésének megfelelő mértékű - az időközben megszűnt jogi képviselő ellenére a hatályos felülvizsgálati ellenkérelemre tekintettel a felperest megillető - felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [63] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati eljárási illetéket leróta, azt viselni köteles, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.
- [64] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [65] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. június 13.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó
bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró