

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.038/2019/7.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Csesznok Judit Anna bíró

A felperes:

Az alperes:

Az alperes képviselője: Kovács és Kálmán Ügyvédi Iroda ügyintéző:
dr. Kálmán Balázs ügyvéd

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 20.Gf.40.346/2018/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
24.G.41.762/2017/11. 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 84.236 CHF összegű deviza alapú kölcsönszerződés biztosítására 2007. február 27. napján jelzálogszerződést kötöttek. Abban a kölcsönösszeg és járulékai erejéig az alperes javára jelzálogjogot alapítottak a felperes társasház alapító okirat szerinti kizárólagos tulajdonát képező albetétén.
- [2] A jelzálogszerződés 10. pontjának második bekezdése a következő rendelkezést tartalmazza: „A felek - a 12/2003. (I.30.) Korm. rendeletben 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 a zálogszerződés 10. pontjának fent idézett rendelkezése semmisségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 257. § (1) bekezdése, 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 kikötés nem biztosít semmilyen jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt vitassa, illetve akár az alperes által elfogadott szakértői listából más szakértőt kérjen fel a likvidációs érték meghatározására. A felperesnek semmilyen beleszólása nincs a szakértő kiválasztásába.
- [4] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Véleménye szerint a kikötés tisztességtelensége nem vizsgálható, mert azt a jogszabályi előírásoknak megfelelően határozták meg a felek. Az megfelel a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Értékesítési Korm. rendelet) speciális rendelkezéseinek is. A kikötés a szerződésre irányadó lényeges rendelkezésektől nem tér el, és nyilvánvalóan nem összeegyeztethetetlen a jelzálogszerződés elsődleges funkciójával, a kölcsön visszafizetésének biztosításával.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította a jelzálogszerződés 10. pontja [2] pontban idézett rendelkezésének érvénytelenségét.
- [7] A fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által

alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 3. pontjában foglaltakra utalással rögzítette, a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés tisztességtelensége vizsgálható: Amennyiben ugyanis a felek a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésben megállapodnak, az rPtk. 257. § (1) és (2) bekezdései értelmében azt a legalacsonyabb eladási ár, illetve számítási módjának meghatározásával a szerződésben kell kitölteniük tartalommal.

- [8] Az rPtk. az értékesítés részletes szabályait nem szabályozza. Kiemelt jelentősége van annak, hogy a felek megállapodása a bírósági végrehajtáshoz hasonló garanciákat biztosítson a zálogkötelezett részére. Az elsődleges - bírósági - végrehajtáshoz képest alternatív végrehajtási mód választása miatt a zálogkötelezettet nem érheti hátrány.
- [9] Az ítélet tábla úgy ítélte meg, a támadott feltétel az értékesítést megelőző szakban indokolatlanul és egyoldalúan csak az alperes részére állapít meg jogokat, semmilyen érdemi jogosítványt nem biztosítva a zálogkötelezett részére. A zálogkötelezettnek nincs jogosultsága a szakértő kiválasztása körében, és a szakértői véleménnyel kapcsolatban kifogással sem élhet. A 2010. április 14. napjától hatályos, a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet módosításáról szóló 114/2010. (IV. 13.) Korm. rendelet rendelkezései a feleknek a szerződésből eredő jogaira és kötelezettségeire nem hatnak ki, azok a felperes részére semmilyen jogosítványt nem biztosítanak, így önmagukban nem változtatnak azon a tényen, hogy az egyedileg meg nem tárgyalt perbeli szerződéses rendelkezés a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg.
- [10] Az ítélet tábla utalt továbbá az álláspontját alátámasztó ítélkezési gyakorlatra, miszerint tisztességtelen az az általános szerződési feltétel, amelyben a zálogtárgy értékesítésének feltételei egyoldalúan úgy kerülnek meghatározásra, hogy a zálogtárgy értékesítését végző igazságügyi szakértő kiválasztásában az adós nem tud részt venni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen az első- vagy másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Állította, a jogerős ítélet az rPtk. 209. § (1) és (5) bekezdésébe ütközik, mivel az Értékesítési Korm. rendeletben foglalt rendelkezések lex specialis szabályok, azt nem a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal.

- [12] Alperes előadása szerint a Kúria a Gfv.VII.30.275/2017/8. számú ítéletében kimondta, hogy a perbeli kötelekre alkalmazandó Értékesítési Korm. rendelet, és a helyébe lépő, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Új Értékesítési Korm. rendelet) 1. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 14-16. §-ai olyan jogszabályi rendelkezésnek minősülnek, amelyek a tisztességtelenség vizsgálatát kizárják.
- [13] Az rPtk. 209. § (1) bekezdésére alapítva sem állhat fenn érvénytelenség. A felperes jogérvényesítését, jogorvoslati jogát a jogszabályok biztosítják. A kereset esetleges sikere esetén a támadott kikötés helyébe a fenti rendelkezések lépnének, „amely alapján a felperes tényleges, a perrel érvényesíteni kívánt jogvédelmi érdekét azonosítani nyilvánvalóan nem lehet”.
- [14] A felülvizsgálati ellenkérelem benyújtásakor képviseleti tevékenységet jogszerűen ellátó jogi képviselője útján előterjesztett felülvizsgálati ellenkérelmében a felperes a jogerős határozat hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 272. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a felhozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.
- [16] A felülvizsgálati kérelemben írtakra figyelemmel elsődlegesen abban a kérdésben kellett a Kúriának állást foglalnia, hogy a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk. 209. § (5) bekezdése kizárja-e arra tekintettel, hogy az Értékesítési Korm. rendelet, illetve annak módosult szabályai mint lex specialis töltik meg tartalommal a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó megállapodást.
- [17] A Kúria rámutat, az rPtk. 258. §(4) bekezdése alapján a végrehajtás mellőzésével történő értékesítés módjára vonatkozó további szabályokról a szerződéskötéskor a Értékesítési Korm. rendelet rendelkezett, annak 1. § (3) bekezdéséből következően a zálogkötelezett érdekét szem előtt tartva. Aszerint a Értékesítési Korm. rendelet rendelkezéseitől a felek csak abban a körben térhetnek el, amelyben azt a jogszabály lehetővé teszi. Az abban nem szabályozott kérdésekben a felek megállapodása csak akkor irányadó, ha az nem sérti a zálogkötelezett rendeletben biztosított jogait, és nem teszi terhesebbé a rendeletben előírt kötelezettségeit.
- [18] Az Értékesítési Korm. rendelet egyebek mellett szabályozta az előzetes értesítés formai és tartalmi követelményeit, a jogosulttal szemben támasztott általánosan elvárható gondosság követelményét, az elszámolás és az azzal kapcsolatos kifogás szabályait. Tényként állapítható meg ugyanakkor, hogy sem ez a rendelet, sem annak 2010. április 14-től a folyamatos ügyekben is alkalmazandóan módosult

szövege nem tartalmazott szabályozást az értébecslő személyének kiválasztására, az általa készített értébecslés „teljes mértékben való elfogadására” nézve.

- [19] Az Értékesítési Korm. rendelet előző pontban idézett 1. § (3) bekezdésének azon rendelkezésére pedig, amely szerint az abban nem szabályozott kérdésekben a felek megállapodása csak akkor irányadó, ha az nem sérti a zálogkötelezett rendeletben biztosított jogait, és nem teszi terhesebbé a rendeletben írt kötelezettségeit, nem értelmezhető akként, amely szükségtelenné tenné a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének bíróság által történő kimondását. A fentiek megítélése a bíróság hatáskörébe tartozik.
- [20] Mivel az adott ügyben az alperes általános szerződési feltétele szerint a felek a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése esetére a legalacsonyabb vételár számításának, megállapításának módjában akként állapodtak meg, hogy azt az alperes által kiválasztott értébecslőre bízzák, amely eljárásra sem diszpozitív, sem kógens szabályozást a felülvizsgálati kérelemben is megjelölt jogszabályok nem tartalmaznak, az ítélőtábla helytállóan foglalt úgy állást, hogy a támadott kikötés tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk. 209. § (5) bekezdése nem zárja ki, figyelemmel a jogerős ítéletben is hivatkozott PK véleményben foglaltakra. Ezzel azonosan döntött a perbelivel azonos tartalmú kikötés tekintetében a Kúria a BH 2018.256. számon közzétett határozatában, illetve a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Gfv.VII.30.275/2017/8. számú ítéletében is.
- [21] Ezt követően abban a kérdésben kellett a Kúriának állást foglalni, hogy az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerinti feltétel fennáll-e, nevezetesen a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta perbeli szerződéses rendelkezés a szerződéskötéskor a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapította-e meg, illetve hogy az utóbb hatályba lépett, a felek jogviszonyában is érvényesülő jogszabályi rendelkezések a tisztességtelenség megítélésén változtatnak-e.
- [22] A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben kifejtettekkel, miszerint a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés, amely kizárólagosan az alperest jogosítja fel az értébecslő kiválasztására, kizárólag az 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, tisztességtelen (BH 2018.256.).
- [23] Ezen a Kúria álláspontja szerint nem változtat a Értékesítési Korm. rendelet peres felek jogviszonyában is alkalmazandó 8/A.-8/B. §-ainak elektronikus árverésre (EÁF), az ingatlan vételárának a becsértéktől való 30%-ot meghaladó eltérése, illetve a becsértéknek az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott értékatadatok

tartalmazó nyilvántartás adataival való összevetése esetére az adóhatóság részére biztosított jogkör. Az kétség kívül a jelentős mértékben áron aluli értékesítés megakadályozását célozza, azonban a Kúria megítélése szerint nem eredményezi a megkötésekor tisztességtelen szerződési feltétel érvényessé válását, konvalidálódását. Egyrészt az nem érinti az értékbecslő egyoldalú kiválasztásának az alperes részére biztosított kizárólagos jogát, másrészt nem változtat azon, hogy az árverés kitűzését megelőzően a támadott szerződési feltétel - a jogerős döntésben írtak szerint - semmilyen érdemi jogosítványt nem biztosít a felperes részére a szakértő személyével, az általa megállapított, az elektronikus árverés során figyelembe veendő becsértékkel összefüggésben. Érdemben ezzel azonosan foglalt állást a Kúria a Pfv.V.22.032/2018/8. számú határozatában.

- [24] A Kúria megállapította, hogy az ítélet tábla a jogerős ítéletében nem tért ki a felperes fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott, az Értékesítési Korm. rendelet helyébe lépő Új Értékesítési Korm. rendelet 14-16. §-aival összefüggésben előadott érvelésére. Ezzel azonban az ítélet tábla olyan, a felülvizsgálati kérelemben tételesen nem is hivatkozott eljárási szabálysértést követett el, amely az ügy érdemi elbírálására nem hatott ki (rPp. 275. § (3) bekezdés) figyelemmel az alábbiakra.
- [25] A Kúria előrebocsátja, a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Gfv.VII.30.275/2017/8. számú határozatában a Kúria olyan megállapítást nem tett, hogy a 2014. március 15-től hatályos Új Értékesítési Korm. rendelet 14-16. §-ai olyan jogszabályi rendelkezések, amelyek a tisztességtelenség vizsgálatát kizárják. A hivatkozott rendelkezések - amelyek figyelemmel az 1. § (2) bekezdésében írtakra, valamennyi zálogszerződésen alapuló zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése során alkalmazandók - a kielégítési jog gyakorlása során alkalmazott jogszabálysértő intézkedések elleni jogorvoslatokkal kapcsolatos eljárás szabályait tartalmazzák, ha a zálogjogosult a kielégítési jog gyakorlása során megszegi a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) vagy a rendeletben meghatározott kötelezettségeit. Az értékbecslő személyének kiválasztására vonatkozó rendelkezéseket ezen Korm. rendelet sem tartalmaz. Azzal szembeni jogorvoslatra a 14. § (1) bekezdése nem ad lehetőséget, mivel az alperes részére a perbeli szerződéses rendelkezésben biztosított jog gyakorlása nyilvánvalóan nem tekinthető a zálogjogosult Ptk.-ban vagy a rendeletben meghatározott kötelezettsége megszegésének, ami a jogszabály szerinti jogorvoslat alapját képezheti.
- [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 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] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

[29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. november 26.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Csesznok Judit sk. bíró