

Erkezett:

2013. 10. 11.

**PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG**  
36. P. 88.181/2013/6.



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a Dr. Kiss-Gáll Éva Ügyvédi Iroda (dr. Kiss-Gáll Éva ügyvéd) által képviselt

██████████ (4034 Debrecen, ██████████) I. r. és

██████████ (4034 Debrecen, ██████████) II. r. felperesnek

a dr. Bencze Béla egyéni ügyvéd (3300 Eger, Árpád u. 58. fszt. 6.) által képviselt

OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.) I. r. és

OTP Jezálogbank Zrt. (1051 Budapest, Nádor u. 21.) II. r. alperesek ellen

iránt indított perében meghozta az alábbi

**Í T É L E T E T :**

A bíróság megállapítja, hogy a felek által 2007. július 20-án kötött ██████████ ügyletazonosítójú, a II. r. alperes javára szóló jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés, melyet dr. Bodnár Julianna közjegyző 2007. július 20-án a ██████████ ügyszámú közjegyzői okiratba foglalt, érvénytelen.

Kötelezi a bíróság az I-II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 38.500 (harmincnyolcezer-ötszáz) forint perköltséget

**INDOKOLÁS**

Dr. Bodnár Julianna közjegyző ██████████ ügyszámon 2007. július 20-án ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést foglalt közjegyzői okiratba. Azt a felperesek mint zálogkötelezett adósok, az alperesek mint hitelezők - ezen felül a II. r. alperes mint zálogjogosult - kötötte.

A szerződés értelmében (I.2. pont) 11 millió forint kölcsönt nyújtottak az alperesek a felpereseknek akként, hogy annak forint összegét a folyósítás napján érvényes saját vételi árfolyamán svájci frankra váltották és a kölcsön összegét így tartották nyilván.

A II. pontban rögzítették a felek, hogy az induló teljes hiteldíj mutató 6,64%, amely arány megállapítása a forintfizetések alapján történik. Az ügyleti kamat 3,95% (II.1.), a kezelési költség 2,04% (II.2.).

A II.3. pont szerint a hiteldíj összetevői a kamat és kezelési költség; az változó; egyoldalúan az alperesek által a következő feltételek mellett akár az ügyleti kamat, akár az egyéb költség tekintetében: ha a bankközi hitelkamatok, a fogyasztói árindex, a jegybanki alapkamat, az állampapírok hozama vagy a hitelezők forrás-/hitelszámla-vezetési költsége növekszik, vagy a lakossági hitelek kockázati tényezői a hitelezőkre nézve romlanak.

Rögzítették a felek, hogy további költségként késedelmi kamat, átütemezési díj és szerződésmódosítási díj merülhet fel (II.4. és III.2. pont).

A felek a kölcsönszerződést 20 évre kötötték. A 240 törlesztőrészlet közül az első esedékessége 2007. augusztus 1-je, az utolsóé 2027. július 31. napja volt. A törlesztőrészlet összegét a folyósítást követő naptári hónaptól számított 5 éven keresztül 85.070 Ft-ban (mely 580 svájci frank I. r. alperesi, 2007. évi július 18-i deviza eladási árfolyamának forint ellenértéke) állapították meg a felek.

Az alperesek kikötötték, hogy a kölcsön folyósítását követő naptári hónaptól számított ötödik évet követően a törlesztőrészleteket a majdani esedékesség napját megelőző napon érvényes I. r. alperesi deviza eladási árfolyam alapján határozzák meg, és annak összegét írásban közlik az 53. hónaptól kezdődően a felperesekkel.

A törlesztést a felperesek saját lakossági folyószámlájukról utalással voltak kötelesek teljesíteni. A kölcsön biztosítékaul szolgált a felperesek Debrecen, [REDACTED]/1. alatti ingatlanja, melyen a II. r. alperes javára jelzálogjogot alapítottak.

A felperesek keresetükben kérték a kölcsönszerződés semmisségének megállapítását a [REDACTED] (1) bekezdése a), b), c), d) és e) pontja alapján.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

A [REDACTED] § (1) bekezdés a) pontját illetve kereseti kérelemre nem nyilatkozott, a c) pontra vonatkozó kérelem kapcsán viszontkeresetet terjesztett elő, melyet a bíróság érdemi vizsgálat nélkül elutasított. Az egyéb hivatkozott pontok alaptalanságát állította.

A Ptk. [REDACTED] § (1) bekezdése értelmében az érvénytelenség megállapítását a fél a jogkövetkezmények alkalmazása nélkül is kérheti.

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló [REDACTED] (1) bekezdése kimondja: „Semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amelyik nem tartalmazza

- a) a szerződés tárgyát,
- b) az éves, százalékban kifejezett teljes hiteldíj mutatót, a hiteldíj mutató számítása során figyelembe nem vett egyéb – esetleges - költségek meghatározását és összegét, vagy ha az ilyen költségek pontosan nem határozhatók meg, az ezekre vonatkozó becslést,
- c) a szerződéssel kapcsolatos összes költséget, ideértve a kamatokat, járulékokat, valamint ezek éves, százalékban kifejezett értékét,
- d) azon feltételeknek, illetőleg körülményeknek a részletes meghatározását, amelyek esetében a hiteldíj megváltoztatható, vagy ha ez nem lehetséges, az erről szóló tájékoztatást,
- e) a törlesztő részletek számát, összegét, a törlesztési időpontokat, (...).

#### A felperesek keresete alapos.

A szerződés tárgya [REDACTED] (1) bekezdése a) pontja)

Az alperesek ténylegesen 11 millió forint kölcsönt nyújtottak a felpereseknek, a szerződést rögzítő közjegyzői okirat I.2. pontja is ezt tartalmazza.

A Ptk. [REDACTED] bekezdés értelmében a kölcsönszerződésben meghatározott pénzösszeget köteles a hitelező

## PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

36. P. 88.181/2013/6.

3

rendelkezésre bocsátani. Mivel ez így történt, a bíróság nem osztotta a felperes álláspontját a tekintetben, hogy a szerződés ne tartalmazná a szerződés tárgyát. A kölcsön tárgya forint volt, azt forintban is kellett visszafizetni.

A más devizában való elszámolás nem befolyásolja a kölcsönszerződés tárgyát.

Ennélfogva az ezen érvénytelenségi okra hivatkozás nem foghatott helyt.

Költségek ( ) bekezdése b)-c) pontja)

Ugyanakkor – miként arra a hitelezők rendszeresen hivatkoznak – az elszámolás módja, a „deviza alapúság” nem járhat többletköltséggel egyik félre nézve sem; a deviza alapú szerződés csak akkor nem járt többletköltséggel - kizárólag az adósokra nézve -, ha azt állandó (valamely közép-) árfolyamhoz kötik a felek, mert csak akkor tölt be pusztán elszámolási, könyvelési (és nem nyereségszerző) funkciót. Ami az egyik szerződő félnél nyereség, az a másiknál (a kölcsönért fizetendő) "terhelés" (az eladási árfolyam ugyanis törvényszerűen magasabb a vételinél), és mint ilyen a (2) bekezdése alapján a teljes hiteldíjba beletartozik, a teljes hiteldíj mutatóban kimutatandó.

A "terhelés" nem jogi vagy pénzügyi szakkifejezés, -nek a fogyasztási kölcsönre vonatkozó szabályai összességéből és helyes magyar nyelvi értelmezéssel abba minden pénzbeli teher beleértendő, így az árfolyamrés (az ezt eredményező "elszámolás") költség.

A költségre vonatkozóan a bekezdés b) és c) pontja alapján az érvényes fogyasztási kölcsönszerződésben fel kell tüntetni a teljes hiteldíj mutatót és az annak kiszámítása során figyelembe vett összes költség nemét és éves százalékban kifejezett értékét és a figyelembe nem vett költségek nemét, arányát és számított vagy becsült összegét.

Mivel a szerződés az árfolyamrés sem megnevezés, sem éves százalékban kifejezett érték szerint nem tartalmazza, a szerződés ezen két jogszabályhelynél fogva semmis.

Itt vezeti le a bíróság az általa helyesnek tartott számítást:

szolgáltatás: 11.000.000 forint=100%

induló éves ügyleti kamat: 3,95%

induló éves kezelési költség: 2,04%

első évi ellenszolgáltatás:  $12 \times 85.070$  forint = 1.020.840 forint - ebből 550.000 forint tőketörlesztés, figyelemmel arra, hogy 11.000.000 forint  $1/240$  része = 45.833,3 forint ( $12 \times 45.833,3 = 550.000$ )

1.020.840 és 550.000 forint különbsége 470.840 forint, ami 11.000.000 forintnak 4,28%-a.

Ugyanakkor 11.000.000 forintnak 2,04%-a 224.400 forint, 3,95%-a 434.500 forint; a két utóbbi összege 658.900 forint, ami 11.000.000 forintnak 5,99%-a.

Egyik fent kiszámított hiteldíj mutató sem egyezik a szerződésben rögzítettel, amiből pedig az következik, hogy van olyan, a teljes hiteldíj mutatóban felszámított költség, amit az alperesek nem nevesítettek.

A hiteldíj megváltoztathatósága ( ) bekezdése d) pontja)

A bekezdése d) pontja és a bekezdése helyes értelmezésével csak az a következtetés vonható le, a fogyasztóvédelmi szempontok és egyáltalán a szerződő felek egyenrangúságának elve csak úgy érvényesül, ha a hiteldíjnak vagy egyes elemeinek egyoldalú megváltoztatása valamennyi szerződő fél számára egyértelmű időpontban, feltétellel és mértékben következhet/következik be.

A perbeli szerződés II.3. pontja második bekezdésében számos olyan feltétel van, ami az alperesek érdekkörébe esik, általuk részben befolyásolható (pl. forrás- és hitelszámla-vezetési költség, a lakossági hitelek kockázati tényezői, a bankközi hitelkamatok, az állampapírok hozama). A bankközi hitelkamatok a bankok egymás közt egyeztetésének eredménye; az állampapírok hozama vagy a lakossági hitelek kockázati tényezői a jó vagy rossz befektetés függvénye (is), a forrás- és hitelszámla-vezetési költség jó vagy rossz gazdasági döntésé.

A vonatkozó (II/3.) szerződéses kikötés alapján emellett nem tudni, hogy mely bankközi hitelkamatok, mely jegybanki alapkamat, mely állampapírok hozama mily mértékű, tartamú és irányú megváltozása ad alapot az egyoldalú módosításra - a szöveg alapján akár kedvező változás is előidézhethet kedvezőtlen változtatást.

Egyértelmű, pontos, részletes (ezért ellenőrizhető) feltételrendszer hiányában a hitelező teljes mértékben saját belátása szerint változtathatja a hiteldíjat egyoldalúan - az ilyen kikötés a szemponjtából olyan,

**PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG**  
**36. P. 88.181/2013/6.**

4

mintha nem is lenne.

Itt jegyzi meg a bíróság, hogy azon körülmény, hogy az alperes a [REDACTED] bekezdés c) pontja alapján indította vizontkeresetét, az ezen pont alapján előterjesztett kérelem elismerését jelenti, hiszen csak alapos kereseti követelésbe, érvényesen fennálló jogba lehet más követelést beszámítani.

A törlesztőrészletek száma, összege, esedékessége [REDACTED] bekezdése e) pontja)

A szerződés III/2. pontja megfelel a jogszabályi rendelkezéseknek az első 53 hónapra vonatkozóan. Ezt követően azonban a törlesztőrészlet összege teljes mértékben a hitelező alperesek döntésétől, egyoldalú nyilatkozatától függ: annak egyik számtani eleme is az I. r. alperes által majdan meghatározandó (eladási árfolyam).

Valamennyi törlesztőrészlet összegét akkor tartalmazza a szerződés, ha azok abban összességükben, vagy a szerződéskötéskor meghatározhatatlan összegük - szerződő felek befolyásától független - számtani elemei egyértelműen meghatározottak.

Mindezekre tekintettel a perbeli szerződés a [REDACTED] bekezdés b)-e) pontja alapján semmis.

A [REDACTED] bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelen, arra bárki határidő nélkül hivatkozhat.

A felperesek a kereseti kérelmüket illetően teljes mértékben pernyertesek lettek, az alperesek viselik az ő perköltségüket: 21.000 Ft lerótt illetéket és 17.500 Ft+áfa ügyvédi munkadíjat.

Budapest, 2013. október 1.

**Dr. Annau Mónika s. k.**  
bíró

A kiadmány hiteles.

