

Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság  
43.Pf.636.586/2013/5.

18

PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG	
TÁJÉKOZTATÓ IRODA	
DGYSZÁM	2
ALFOJÁRATON	
ERKEZÉS MÓDJA: POSTÁN / E-MAILLEN /	
GYÓJTÓLÁC / TITKOSZETTELVESEN / FAXON	
ERK:	2013 -12- 2 0
PÉLDÁNY	PÉLÉLET
MELLÉKLET	KÖZTUD.
DGYSZÁM	

A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság

a dr. Kiss-Gáll Éva ügyvéd (4183 Kaba István király u.9.) által képviselt

Káplár János [REDACTED] felperesnek

a dr. K [REDACTED] ügyvéd (4025 Debrecen [REDACTED]) által képviselt

OTP Jelzálogbank Zrt. (1051 Budapest Nádor u. 21.) I. rendű és

az OTP Kereskedelmi Bank Nyrt. (1051 Budapest Nádor u. 16.) II. rendű alperesek ellen

szervezés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2013. május 8. napján kelt I.P.86.409/2013/5. számú ítélete ellen a felperes által 6. sorszám alatt a felperes részéről előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

## Ítéletet

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a felek között 2007. október 5. napján létrejött KO3225/Kj8/1021/2007. számú közjegyzői okiratba foglalt lakáshitel kölcsönszerződés érvénytelen.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek együttesen [REDACTED] - [REDACTED] forint első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá az alpereseket, hogy az államnak külön felhívásra fizessenek meg 739.200.- (Hétszázharminckilencezer-kétszáz) forint kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

## Indokolás

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az alpereseknek egyetemlegesen fizessen meg 15 napon belül 335.280.-forint perköltséget. Megállapította, hogy a 316.800.-forint kereseti illetéket az állam viseli.

Az indokolásban rögzített tényállás szerint a felek 2007. október 5. napján közjegyzői okiratba foglalt lakáshitel kölcsönszerződést kötöttek. Ennek I. pontjában a hitelező arra vállalt kötelezettséget, hogy a közokiratban meghatározott összegben és feltételekkel a felperes, mint jogosult részére japán jenben nyilvántartott lakáshitelt nyújt vásárlási célra az ingatlanon alapított jelzálogfedezet mellett. A felperes, mint adós tudomásul vette, hogy a szerződés alapján nyújtott kölcsön, annak ügyleti kamata, kezelési költsége, valamint a késedelmi kamat és egyéb költségek a folyósítást követően devizában kerülnek megállapításra. A felperes a kölcsön szerződés szerinti

járadékokkal történő megfizetésére kötelezte magát, zálogkötelezettként pedig annak türésére, hogy a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést keressen, ha nem teljesít, avagy a zálogjogosult kielégítési joga egyéb okból megnyílt.

A kölcsön összege [REDACTED]-forintban került megállapításra, célja a Debrecen, [REDACTED]/A/3. hrsz. alatti ingatlan megvásárlásának finanszírozása. A kölcsön összegének devizában való megállapítása a folyósítás napján érvényes, a bank által alkalmazott deviza vételi árfolyamon történt, erről a felperest a hitelező a folyósítási értesítő megküldésével tájékoztatta.

Az elsőfokú ítélet kiemelte a szerződés 1.3 pontjában, a II., III., ezen belül a III.1. pontjában foglaltakat. Eszerint a kölcsön futamideje 25 év, a törlesztés kezdete a folyósítást követő hó 4. napja. A III.2. pont tartalmazta a törlesztő részletek számát, a türelmi időt, az ehhez társuló költséget, kamatot. Az okirat aláírásának napján rögzítésre került, hogy a törlesztő részlet összege a bank által 2007. október 3. napján alkalmazott deviza eladási árfolyam figyelembevételével 5.012.-japán jennek megfelelő 7.700.-forint.

Megállapodtak a felek, hogy a törlesztő részlet összege egy éven keresztül állandó. Ezt követően a bank évente új fix törlesztő részletet állapít meg. Amennyiben ezen időn belül a hiteldíj, avagy a deviza eladási árfolyama eltér a szerződésben rögzítettől és emiatt a fix részletek csak a hiteldíj egy részének fedezésére elegendők, a hiteldíjnak a ki nem egyenlített része a kölcsön tőkeösszegét növeli. Rögzítésre került, hogy amennyiben a felperes a törlesztő részletet az esedékesség napján nem fizeti meg, a következő törlesztő részlet annak összegével és kamataival növekszik. Megállapodásba foglalták a törlesztő részletek forint összegének számítási módját, az átütemezési, szerződésmódosítási díjat, és a III. 3. pontban a törlesztés módját. A kölcsön biztosítékként jelzálogot alapítottak a felperes tulajdonába kerülő ingatlanra [REDACTED]-forint meghatározása mellett.

**A lényeg, hogy sokkal több mint amit kaptam!**

A V.4. pontban a felperes tudomásul vette, hogy a forint deviza árfolyam piaci mozgásából eredő veszteség az ő kockázata, tudomása van arról, hogy a forint árfolyamának gyengülése esetén a törlesztő részletek forintban megfizetendő értéke akár jelentős mértékben emelkedhet. Tudomásul vette továbbá azt, hogy ennek kockázatát teljes mértékben ő viseli, az árfolyam változás kockázatából adódó fizetési képességét megfelelően mérlegelte.

Míndezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felek szerződését a Ptk. 523.§ (1) bekezdés szerinti kölcsönszerződésnek minősítette, mely a Hpt. II. számú mellékletének III.13. pontja alapján lakossági kölcsönnek minősül. A kölcsönszerződés deviza elszámolási kölcsön, melyben a kirovó pénznem japán jen, míg a lerovó pénznem a forint. Kiemelte, hogy a szerződésben a felek rögzítették a bázisárfolyamot, vagyis hogy a folyósítás napján érvényes deviza vételi árfolyamon kerül megállapításra a kölcsön összege devizában. Így megállapította, hogy a felek a szerződésben egyértelműen meghatározták a kölcsön összegének számítási módját. Erre utalva elegendő volt megjelölni a kölcsön összegét, ebből következően megállapítható, hogy a felek által rögzített forint kölcsön összegének a folyósítás napján milyen összegű deviza lesz a mértéke.

Nem fogadta el a felperes arra hivatkozását, hogy a törlesztő részletekben nem állapodtak meg, kifejtve az erre vonatkozó szerződéses részleteket. Miután pedig a hiteldíj mutató változó mértékű, változhat a törlesztő részlet is. Ezt mind a Hpt., mind a THM rendelet lehetővé tette az alperesek számára a szerződés időpontjában. Miután pedig a felek bár nem összegszerűen, de a türelmi idő

lejártát követő részletekben is megállapodtak, a szerződés nem ütközik a Hpt. 213.§ (1) bekezdés e.) pontjába.

Nem fogadta el a felperes hivatkozását a [REDACTED] (1) bekezdés [REDACTED] pontjára sem. Megállapította, hogy a szerződés II. pontja rögzítette az induló teljes hiteldíj mutatót, tartalmazta az ügyleti kamatnak a közjegyzői okirat aláírás kori mértékét, meghatározta a kezelési költség arányát, és tartalmazta késedelem esetére a késedelmi kamat számításának módját. Az 5. oldal felsorolja az egyéb díjakat, és a II. 3. közös rendelkezései alatt rögzítette, hogy a hiteldíj mutató változó mértékű, melyet a hitelező a kölcsönszerződés fennállása alatt jogosult egyoldalúan megváltoztatni. Vagyis a szerződés tartalmazta éves százalékban kifejezett teljes hiteldíj mutatót, a szerződéssel kapcsolatos költségeket, kamatokat és járulékokat és ezek éves százalékban kifejezett értékét.

Az árfolyamrés mint költség vonatkozásában arra az álláspontra jutott, hogy az a kirovó és a lerovó pénznem közötti eltérés, ekként nem a kölcsön felhasználásával kapcsolatban keletkezett költség, hanem egy elszámolási mód. A vételi és az eladási árfolyam közti különbség akkor is fennállt, amikor a szerződést megkötötték. Sem a [REDACTED] sem más jogszabály nem zárta ki, hogy a folyósítási és a törlesztési árfolyam átszámítási módja eltérő legyen. Miután a hiteldíj a tőke százalékában van kifejezve, így az maga is devizában merül fel, ezt számítják át forintra a THM számítása során, így fogalmilag kizárt, hogy az átváltási árfolyamrésből eredő többletkiadás a hiteldíj részét képezze.

Úgy foglalt állást, hogy a szerződés II.3. pontja meghatározta azokat a körülményeket, melyek esetén a hiteldíj megváltoztatható. A III.2. pont a jogszabályi feltételeknek megfelel.

Miután a keresetben felhívott valamennyi jogcím alantalannak bizonyult, a keresetet elutasította a. A perköltségről a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM/rendelet 14.§.-a alapján határozott.

**Dr. Rozgonyi Viktória bírónő**

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Az elsőfokú ítélet megváltoztatását, keresetének történő helyt adást, rosszabb esetben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Kiemelt érvelése szerint a felek között létrejött szerződés a [REDACTED] bekezdés [REDACTED] és [REDACTED] pontjába ütközése okán semmis.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a 2013. április 24-i előkészítő iratát, és annak mellékleteit. Bizonyítékként csatolta a PSZÁF 2005 novemberében közzétett összehasonlító elemzését, mely a bankok kérdőíves felmérésén alapszik. Az elemzési és kutatási főosztály megállapítása szerint a THM mutató a hitelösszeg százalékában kifejezve mutatja az ügyfél által fizetendő összes költséget és a fedezet értékbecslésének díját. A devizahitelezéssel kapcsolatban felmerülő speciális költségként nevesíti az árfolyamrészt, melyet mint költséget a THM-nek tartalmaznia kell. A külföldi valuták kamatváltozásának kockázatára az ügyfél figyelmét írásban kell felhívni.

Mindezek alapján hivatkozása szerint az árfolyamrés költség, mely a futamidő alatt folyamatosan felmerül, azt a THM-nek tartalmaznia kell. A deviza vételi és eladási árfolyam közötti különbözet, mint költség jelenik meg a szerződésben, de ennek mértéke abban nem került rögzítésre. Az alperes jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, hisz a devizaárfolyam alkalmazásakor semmilyen plusz

szolgáltatást nem végez. Hivatkozása szerint a devizában nyilvántartott kölcsönszerződésben nem tisztázható a THM vonatkozásában, hogy az milyen számítás eredménye. Hivatkozott a Fővárosi Törvényszék [REDACTED] számú közbenső ítéletére, Kúria Gfv.VII.30.078/2013/14. közbenső ítéletére és a [REDACTED] Korm. rendelet [REDACTED] számú mellékletére.

Kiemelte, a kölcsön felvételével felmerülő költségeket az alperes határozta meg olyan plusz tudással, mellyel a felperes nem rendelkezik. A [REDACTED] bekezdésben és a [REDACTED] bekezdésben előírt jóhiszemű joggyakorlás követelménye alapján az alperest terheli azon kötelezettség, hogy az általa alkalmazott költségelemet feltüntessen a szerződésben. A perbeli kölcsönszerződés mindezek okán a [REDACTED] bekezdésében és a [REDACTED] bekezdés [REDACTED] és [REDACTED] pontjában meghatározott jogszabályban ütközés miatt semmis.

Álláspontja szerint nem devizaösszeg rendelkezésre bocsátása a szerződés tárgya, miután annak 1.2. pontja szerint a kölcsön összege [REDACTED]-forint. Az alperes ezt folyósította ki. Jogirodalmi és eseti döntésekben megfogalmazott álláspontokat hívott fel arra, hogy a kölcsön lényeges tartalmi eleme a kölcsön összegének a meghatározása. Ennek hiányában a kölcsönszerződés létrejötte nem állapítható meg. Utalt a Szegedi Törvényszék azon érvelésére, miszerint a hitelszerződés tárgya nem lehet más, mint a rendelkezésre bocsátott összeg. Mivel a bank nem japán jent, hanem forintot bocsátott a hitelfelvevő rendelkezésére, a japán jen nem lehet a szerződés tárgya. Jelen perben a felek a kölcsön összegét jentben nem határozták meg, azt az alperes nem bocsátotta a felperes rendelkezésére, azaz köztük ilyen tartalommal kölcsönszerződés nem jött létre. Amennyiben pedig a kölcsön összege forint, közböbs, hogy azt az alperes miben tartja nyilván, a felperesnek forint összeget kell járulékaival növelten visszafizetnie. Felhívta a [REDACTED] bekezdéseit. Amennyiben a bíróság azt állapítaná meg, hogy a szerződés érvényesen létrejött, kérelme annak megállapítására irányult, hogy a kölcsön összege a fogyasztóra kedvezőbb értelmezés szerint [REDACTED]-forint.

Az alperes által egyoldalú szerződésmódosításra okot adó körülmények nem felelnek meg a törvényi kitételeknek, így a szerződés a [REDACTED] bekezdése és a [REDACTED] bekezdés [REDACTED] pontja alapján, jogszabályba ütközés miatt semmis.  
A szerződés ugyanis az ügyleti kamat és egyéb költségek teljes körére kiterjedően, differenciálás nélkül lehetővé teszi az alperes részére az ügyfél számára hátrányos egyoldalú szerződésmódosítást, ami kontroll nélküli hátrányos módosításhoz vezethet. Nem biztosítja az előreláthatóságot, azt hogy az okok bekövetkezte milyen mértékű növekedést idéz elő. Vagyis az alperes által hivatkozott körülményeknek a szerződéskötés kori értéke nincs rögzítve, nincs meghatározva, így nem ellenőrizhető a változás mértéke. Nem egyértelműek a használt fogalmak sem. Azokból az adós számára nem derül ki, hogy az alperes milyen változáshoz köti az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét, milyen mértékű változás eredményezi azt, és az a hiteldíj milyen mértékű változását eredményezi.

A felperes nem azt vitatta, hogy a törlesztő részlet összeg változhat, hanem azt, hogy nincs meghatározva összegében a törlesztő részlet. A szerződésben a törlesztő részletek száma 300. Abból az első 53 részlet összege 5.012. jennek megfelelő 7.700.-forint. Nem okozott volna alperesnek gondot kiszámolni, hogy a türelmi idő után 247 törlesztő részlet áll fenn. Tekintettel arra, hogy a

türelmi idő alatt nem fizet tőkét az adós, így a szerződéskötés pillanatában ismert a tőketartozás is, vagyis minden adat rendelkezésre állt alperesnek a türelmi időszak utáni részletek kiszámolásához. A szerződéskötéskor hatályos [REDACTED] bekezdése alapján erre tekintettel semmis a szerződés, miután nem tartalmazza az [REDACTED] pont szerint a törlesztő részletek számát, a törlesztési időpontokat.

Kérte perköltségei megtérítését. Arra a nem várt esetre, ha a fellebbezését alaptalannak bizonyul, kérte az elsőfokú bíróság által az alperesnek megfizetendő perköltség alóli mentesítését, avagy annak jelentős csökkentését, mert annak megfizetése aránytalan nagy terhet jelent számára.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására, másodfokú perköltségeik megtérítésére irányult.

Nézetük szerint a szerződésük nem sértette a [REDACTED] bekezdés [REDACTED] pontját, figyelemmel arra, hogy az minden jogszabályban előírt költséget tartalmaz. A Kúria Gfv.VII.30.078/2013/14. sorszámú közbenső ítélete eseti ügyben hozott határozat, mely nem köti a bíróságot. Az árfolyamrés megítélése vonatkozásában fenntartották az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontjukat, mely annak leszögezése a [REDACTED] Korm. rendelet [REDACTED] alapján, hogy az árfolyamrés egy átváltási kulcs, amely nem minősülhet költségnek. Az az árfolyamoknak a képletben történő alkalmazása következtében megjelenik a THM -ben, de külön kimutatni nem kell, ilyen kötelezettséget egyetlen jogszabály sem tartalmaz.

Felhívták a [REDACTED] Korm. rendelet szabályait azzal, hogy a szerződés ennek mindenben megfelelt. Eleget tett a [REDACTED] bekezdés [REDACTED] pontjában foglalt előírásoknak is. A jogalkotó azt követelte meg, hogy a szerződésben egyértelmű meghatározása legyen az egyoldalú módosítás lehetőségének, feltételeinek. Ennek az elvárásnak, a fogyasztó tájékoztatásának a szerződés megfelelt. Felhívták a [REDACTED] irányelvet, amely nem tartalmaz az egyoldalú hiteldij-módosítás hatásmechanizmusának meghatározására követelményt.

Álláspontjuk szerint a szerződés a lehető legegzaktabb módon tartalmazta, hogy a türelmi idő lejártát követően hogyan kerülnek meghatározásra a törlesztő részletek, míg az első 53 hónapra vonatkozó részletet a szerződés konkrétan is tartalmazta.

A felperesi kereset csak a szerződés semmisségének a megállapítására irányult. Felhívták a Fővárosi Ítéletábrla [REDACTED] számú eseti döntését, rámutatva, hogy a személyes költségmentességben részesült és anyagi elnehezülésére hivatkozó felperes ilyen kereseti kérelme nem felel meg a tisztességes jóhiszemű joggyakorlás [REDACTED] írt feltételeinek és sérti a [REDACTED] bekezdését. A felhívott döntés kifejtette, hogy a felperes a szerződés érvénytelenségét megállapító ítélet birtokában úgy képes kötelezettségei teljesítését megakadályozni, hogy az I. rendű alperes szolgáltatásának átvétele után a saját szerződéses kötelezettségeitől és még az érvénytelenség jogkövetkezményeként öt terhelő fizetési kötelezettségtől is szabadulna, pusztán annak okán, hogy a teljesítéshez szükséges fizetési készsége mellett még a képessége is hiányzik. Ezzel pedig illetéktelen előnyökre tenne szert, ilyen célok elérése érdekében viszont nem lehet önálló megállapítási kereset lehetőségével sikeresen élni. Hivatkozásuk szerint a kereset alaposságának vizsgálata nélkül a fentiek okán indokolt a kereset elutasítása. Az ellenkérelem kiegészítésében a Fővárosi Törvényszék első fokú csoportjának három eseti döntését hívták fel, melyek azt az álláspontot foglalták el, hogy egyrészt az árfolyamrés nem költség, másrészt



megfelelő informáltságát célzó törvényi kívánalomnak, az Alaptörvényben előírt fogyasztóvédelmet nem biztosítja, annak ellenére, hogy az egyoldalú szerződésmódosítás az adós szerződéses fizetési kötelezettségét befolyásolja, a kötelezettségvállalásának terjedelmét módosítja.

A szerződés szerinti, a hiteldij változására okot adó feltételek – a bankközi hitelkamatok, a jegybanki alapkamat, az állampapírok hozama, a hitelező forrás és hitelszámla vezetési költségének növekedése, avagy a lakossági hitelezés kockázati tényezőinek romlása – az átlagfogyasztó számára értelmezhetetlen, ellenőrizhetetlen, meghatározható tartalommal nem bíró tényezők.

Egyebek mellett nem derül ki a feltételekből, hogy a lakossági hitelek kockázati tényezőinek, a forrás, valamint hitelszámla-vezetési költségeknek milyen mértékű emelkedése vezethet szerződésmódosításhoz, milyen állampapírok, milyen pénznemek kamatai, mely jegybank alapkamat változása ad lehetőséget a hitelező egyoldalú szerződésmódosítására.

§ bekezdés ) pontjában megkivánt feltételek ugyancsak nem valósultak meg a szerződésben. E rendelkezés nem csak a törlesztő részletek számát, hanem annak összegét is meghatározni rendeli a szerződésben. Miután pedig tekintettel a fentekben is megfogalmazottakra, a peresített szerződés a szerződéskötéskor pontosan a változó paraméterek miatt nem tartalmazza a törlesztő részletek összegét a futamidőre, a jogszabályi feltételeknek nem felel meg. Akkor tenne eleget ennek, ha pontosan, részletekre kiterjedően tartalmazná azt a számítási módszert, amely alapján a részletek összege a teljes szerződéses időszakra a változó mutatókat is figyelembe véve kiszámítható lenne.

Miután pedig a bekezdése az ott meghatározott feltételek hiánya esetére a szerződés semmisségének jogkövetkezményét rendeli, a másodfokú bírósának a perbeli szerződés semmisségét kellett megállapítania a ) bekezdés és ) pontjában ütközés alapján.

A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a bekezdése alapján megváltoztatta, és a perbeli szerződés érvénytelenségét megállapította.

Ez nyilvánvalóan nem jelenti azt, hogy az adósnak a hitelező felé az érvénytelenség okán ne lenne kötelezettsége. Az ítélet annak az útját nyitja meg, hogy a felek az érvénytelenségnek valamely következményét egymás között alkalmazzák.

Az alperesi fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a felperes a keresetében kizárólag a bekezdése által biztosított, a szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte. E kereseti kérelmének ilyen terjedelmű előterjesztése a jogszabályban biztosított, az nem sértheti a Ptk.4.§ (1) és 5.§ (2) bekezdését. Rámutat ugyanakkor, hogy a 83/2010.(III.25.) Korm. rendelet 2010. június 11. napjától hatályos, így a felek között 2007. október 5. napján létrejött szerződésre nem alkalmazható.

A felperesi fellebbezés eredményre vezetett.

A másodfokú bíróság megváltoztató ítélete folytán a felperes pernyertes lett. Erre tekintettel az alperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes perrel felmerült költségeit megtéríteni úgy az első-, mind a másodfokú eljárásra nézve.

Az elsőfokú eljárásra a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján megilleti a

Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság  
43.Pf.636.586/2013/5.

8

felperest [REDACTED]-forint, a másodfokú eljárásra a 3.§ (5) bekezdése alapján [REDACTED]- forint,  
mindösszesen [REDACTED]-forint ügyvédi munkadíj.

A pervesztességükre tekintettel az alperesek kötelesek továbbá az első és másodfokú eljárási illeték  
megfizetésére ugyancsak a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján, az Itv. 74.§ (3) bekezdése szerint  
alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdés rendelkezésére figyelemmel.

Budapest, 2013. november 13.

dr. Haupt Egon sk.  
a tanács elnöke

dr. Illés Krisztina sk.  
előadó bíró,

dr. Póta Henriett sk.  
bíró

a kiadmány hiteleadőül:

