



A Pesti Központi Kerületi Bíróság  
í t é l e t e

Az ügy száma: 43.P.85.033/2022/22.  
A felperes: KDB Bank Európa Zrt.  
(1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-48.)

Az alperes:

Az alperes jogi képviselője: dr. Lajos Sándor ügyvéd  
(1093 Budapest, Boráros tér 3. III/9.)

A per tárgya: kielégítési jog gyakorlása

**Rendelkező rész**

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek  
forint perköltséget

A bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 1.546.300,- (egymillió-ötszáznegyvenhatezer-  
háromszáz) forint illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Törvényszékhez intézett, de jelen  
bíróságnál elektronikus úton, vagy a nem elektronikusan kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén  
papír alapon 3 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike  
tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson fogatosítható bizonyítást  
kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell  
előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül  
tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 379. és 380.  
§-ában meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére  
vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség  
megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés  
engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az  
ítélet indokolása ellen irányul.

**I n d o k o l á s**

### A bíróság által megállapított tények

- [1] A BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt. az alperessel kölcsönszerződést kötött, a kölcsönszerződés devizaneme svájci frank, a kölcsön összege 8.726.554,- forint, az induló kamatláb mértéke 0%, a futamidő negyedik hónapjától 3%, a THM mértéke 7,12%, a futamidő 300 hónap.
- [2] A szerződés 5.1. pontja tartalmazza a felmondási eseményeket, az 5.2.c) bekezdés tartalmazza, hogy  
„Jelen Kölcsönszerződés szerinti felmondási események bármelyikének, vagy azok közül többnek a bekövetkezése különösen az alábbi jogkövetkezményekkel jár:  
Hitelező jogosulttá válik a jelen Kölcsönszerződésben kikötött valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére, és/vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére.”
- [3] A becsatolt Hitelezési Üzletszabályzat IX.4.3.c) pontja szerint felmondási események bármelyikének, vagy azok közül többnek a bekövetkezése különösen az alábbi jogkövetkezményekkel jár: Hitelező azonnali hatályú felmondása esetén jogosulttá válik a kölcsönszerződésben kikötött valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére, és/vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére.
- [4] A IX.4.4. pont szerint amennyiben az Adós a Kölcsönszerződésből fakadó valamennyi fizetési kötelezettségét részben vagy egészben esedékességgkor nem teljesíti, akkor a hitelező írásban felszólítja, hogy a következő törlesztési napig teljesítse a kötelezettségét, az írásbeli felszólítás tartalmazza a felszámított kamat és késedelmi kamat összegét is. Amennyiben a következő törlesztési nap eredménytelenül telik el, akkor a Hitelező írásos felszólítást küld az Adós részére, hogy amennyiben az Adós az elmulasztott fizetési kötelezettségét követő második törlesztési napig nem teljesít, a kamatokkal és a késedelmi kamatokkal és a késedelmi kamatokkal növelt fizetési kötelezettségét, akkor a Kölcsönszerződést automatikusan, azonnali hatállyal írásban felmondja, amely egyidejűleg az önálló zálogjogból történő kielégítési jog megnyílásáról szóló tájékoztatásnak is minősül.
- [5] A IX.4.6. pont szerint hitelező azonnali hatályú felmondása következtében a vételi jog gyakorlása esetén annak közlésétől számított 30 napon belül Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak a Hitelező kérésére az ingatlanok sértetlen, a szerződéskötés kori eredeti állapotnak megfelelően kialakított, bentlakó személyektől is és ingóságuktól kiürített, üres állapotban át kell adnia a hitelező vagy megbízottja részére, mely kötelezettségének elmulasztásából eredő minden kárért felel. Hitelező azonnali hatályú felmondása következtében az önálló zálogjogból történő kielégítése esetén annak közlésétől számított 3 hónapon belül köteles az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a hitelező kérésére az ingatlanokat sértetlen, a szerződéskötés kori eredeti állapotnak megfelelően kialakított, bentlakó személyektől és ingóságuktól kiürített, üres állapotban átadnia, mely kötelezettségének elmulasztásából eredő minden kárért felel.
- [6] A IX.4.7. pont szerint, ha a Kölcsönszerződés az abban foglaltaknak megfelelően felmondásra kerül, a hitelezés a zálogjogosult saját választása szerint jogosult eldönteni, hogy a Kölcsönszerződés biztosítékaként megalapított mely jogával kíván élni. Amennyiben a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződést egyoldalúan felmondani, úgy a felmondás jogának megnyílásával egyidejűleg jogosult az ingatlanokra bejegyzett vételi jogával élni.
- [7] A Kölcsönszerződés biztosítására ingatlant terhelő, önálló zálogjogot alapító szerződést kötött a BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt. és alperes 2007. szeptember 20. napján, melynek 11. pontja azt tartalmazza, hogy a zálogjogosultnak a zálogjoga alapján történő kielégítéséhez jelen szerződés felmondása szükséges, mely felmondási ideje a felmondás kézhezvételétől számított 15 nap. Felmondó nyilatkozatot a zálogjogosult személyesen vagy ajánlott



tértivevényes levélben köteles a zálogkötelezettnek kézbesíteni. Felmondó nyilatkozat kézbesítését akkor is megtörténtnek kell tekinteni, ha a kézbesítés a zálogkötelezett érdekkörében felmerülő oknál fogva (teljesség igénye nélkül pl. laccimváltás bejelentésének elmaradása vagy a zálogkötelezett egyéb elérhetőségének megszűnése, megváltozása esetén) hiúsul meg. Felmondás egyben kifejezi a zálogjogosult értesítését, hogy jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően kielégítési jogát gyakorolni, az ingatlant értékesíteni kívánja.

- [8] A 12. pont szerint a felek megállapodnak, hogy a zálogjogosult a 11. pont szerinti felmondásának zálogkötelezett általi kézhezvételét követő 30 naptól kezdődő 18 hónapon keresztül jogosult az önálló zálogjog közvetlen végrehajtásával kielégíteni a követelését saját választása szerint.
- [9] A felperes engedményezéssel szerezte meg a követelést.
- [10] Az önálló zálogjogot alapító szerződés 2. pontja szerint „jelen szerződés alapján a Zálogjogosult 69.635 CHF összeg erejéig jogosult a jelen szerződés feltételei szerint az önálló zálogjoggal terhelt ingatlanból kielégítést keresni”.
- [11] A felperes 2018. október 8. napján a zálogszerződést 15 napos felmondási határidő mellett felmondta, melyet alperes 2018. október 19. napján vett kézhez.

#### Kereset és ellenkérelem

- [11] A felperes keresetében annak türéseire kérte az alperest, hogy 69.635 CHF erejéig a 1033 Budapest, [REDACTED] szám alatt található ingatlanból végrehajtás útján kielégítést keressen.
- [12] Arra hivatkozott, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés alapján, tekintettel a felmondásra, erre jogosult.
- [13] Az alperes 2022. március 30. napján kelt ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását, előadta, hogy a felmondás jogellenes, tekintettel arra, hogy a felperes, mivel engedményezés útján szerezte meg a követelést, így felmondásra nem volt jogosult, továbbá a Kölcsönszerződés felmondására nem került sor, így a Zálogszerződés felmondása jogellenes.
- [14] Hivatkozott még arra, hogy a szerződésszegés pontos megjelölése nélkül sem volt jogosult a szerződést a felperes felmondani.
- [15] Vítatta a felperesi követelés összecszerűségét, hivatkozott továbbá a kölcsönszerződés érvénytelenségére is a Hpt. 213. § (1) bekezdés a), b) és e) pontja miatt, továbbá hivatkozott az árfolyamkockázati tájékoztató nem megfelelő voltára is.

#### A bíróság döntése és jogi indokai

- [16] A Zálogszerződés felmondásának jogellenességével kapcsolatban a bíróság rámutat arra, hogy a felperes a követelést szerezte meg engedményezés útján, így alakító jogokkal nem rendelkezik, így nem jogosult a kölcsönszerződés felmondására, továbbá a Kölcsönszerződés 5.2.c. pontjára és az Üzletszabályzat IX.4.3.c., IX.4.4., IX.4.6. pontjára figyelemmel az következik, hogy a zálogjog felmondásának előfeltétele a Kölcsönszerződés felmondása, az pedig jelen perben nem került igazolásra, hogy a Kölcsönszerződés felmondásra került.
- [17] Továbbá a Zálogszerződés felmondásakor nem lett konkrétan megjelölve a felmondás oka, mindössze utalás szerepel abban, hogy a Zálogszerződés 11. pontjában biztosított joga alapján mondja fel a szerződést.
- [18] A bíróság álláspontja szerint a Hpt. 213. § (1) bekezdés a) pontra hivatkozó alperesi kifogás is helytálló, ugyanis a Kölcsönszerződésben nem található utalás, mindössze folyósítási árfolyam szerepel benne, azonban, hogy ez mit takar, azt nem rögzítette a szerződést kötő, így a kiszámíthatósági elvárás nem teljesül, így a kölcsönszerződés érvénytelen.

- [19] A bíróság nem osztotta az alperes azon semmisségi kifogását, miszerint a Hpt. 213. § (1) bekezdés b) pontja miatt a szerződés semmis.
- [20] A szerződésben feltüntetésre került a THM 7,12%-ban, esetlegesen, hogy attól eltér a valós THM, a szerződést nem teszi semmissé, annak a jogkövetkezménye az, hogy alappal bizonyos költségek megfizetését a követelés megszerzője nem érvényesíthet.
- [21] A bíróság szintúgy osztotta az alperes azon hivatkozását, hogy a Hpt. 213. § (1) bekezdés e) pontja szerint semmis a kölcsönszerződés, ugyanis ott nem került meghatározásra a törlesztőrészlet.
- [22] A Kölcsönszerződés 3.1. pontjában a felek rögzítették, hogy Fundamenta lakástakarék szerződést kötött az adós, melyet engedményezési szerződéssel a hitelezőre ruházott át, így a 3.2. szerint az első 63 hónapjára haladékot, azaz türelmi időt biztosít a hitelező az adós részére. A türelmi idő lejártát követően új havi törlesztőrészletet állapít meg a hitelező, de magából a szerződésből nem derül ki a szerződéskötéskor mekkora lenne a törlesztőrészletek összege.
- [23] Az alperes hivatkozott továbbá az árfolyamkockázat nem megfelelő voltára.
- [24] Az alperes csatolt 2007. augusztus 21. napján kelt kockázatfeltáró nyilatkozatot, melyben az szerepel, hogy az alperes nyilatkozik arról, hogy a kölcsön forinttól eltérő devizanemben történő nyilvántartása, illetve a fedezeti pénz forintban történő elhelyezése többletkockázatot tartalmaz, melyek e devizanemek árfolyamok egymástól független és eltérő mozgásából, illetve változásából fakadhatnak, ebből következően az adós a kölcsön eredeti devizanemében kifejezett tartozását forint ellenére akár rövid idő alatt és akár jelentős mértékben is megnőhet, illetve csökkenhet. A devizában nyilvántartott kölcsön törlesztésére és visszafizetésére megállapított összegek forint ellenértéke akár rövid idő alatt és akár jelentős mértékben is megnővekedhet, illetve csökkenthet.
- [25] Az árfolyamkockázati tájékoztatás akkor felel meg, ha nem csak a 6/2013. és 2/2014. Polgári jogegységi határozatokban foglaltakat meríti ki, hanem az EUB döntésében megfogalmazott követelményeket is, így, ha a szokásosan tájékozott, észszerűen figyelmes és körültekintő átlagos fogyasztó szerződéskötéskor fel tudja ismerni annak veszélyét, hogy az árfolyamromlás valós, a kölcsön futamideje alatt bekövetkezhet, akár jelentős is lehet, így a gazdasági helyzetét súlyosan sértené.
- [26] A fenti kockázatfeltáró nyilatkozat tartalmából megállapítható, hogy a tájékoztatás megfelelő volt, ugyanis fel lehetett ismerni abból, hogy jelentős árfolyamváltozás lehetősége fennáll, melynek negatív hatásait a kölcsönt felvevő fél viseli.
- [27] A fentiekre figyelemmel a bíróság a rendelkező rész szerint határozott.

#### Záró rész

- [28] A bíróság kötelezte a pervesztes felperest perköltség megfizetésére, mely az alperes által igényelt forint ügyvédi munkadíjból, 7.000,- forint felmerült adatszolgáltatási díjat tartalmazza, a bíróság kötelezte továbbá az alperes költségfeljegyzési joga folytán a másodfokú bíróság által megállapított illeték megfizetésére a pervesztes felperest.
- [29] A fellebbezés a Pp. 365. §-on alapul.

Budapest, 2023. március 09.

**dr. Pólya Gábor s.k.**  
bíró



Pesti Központi Kerületi Bíróság  
43.P. 85.033/2022/25.

**V é g z é s**

KDB Bank Európa Zrt. felperesnek – alperes ellen **kiegítési jog gyakorlása** iránt indított perében a bíróság tanúsítja, hogy a 22. sorszámú ítélete 2023. április 12. napján, a 24. sorszámú kiegészítő ítélete 2023. július 7. napján jogerőre emelkedett.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Budapest, 2023. augusztus 30.

**dr. Pólya Gábor s.k.**  
bíró