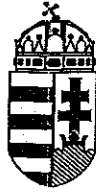


**PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG**  
36. P. 88.446/2013/2.



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

az 1000. sz. Ügyvédi Iroda, dr. Dantesz Péter ügyvéd (1034 Budapest, Zápor u. 23. fszt. 2.) által képviselt

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] által  
képviselet

**BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK ZRT.** (1138 Budapest, Váci út 193.) alperes ellen  
szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

**Í T É L E T E T :**

A bíróság megállapítja, hogy a felek által 2008. [REDACTED] a kötött [REDACTED] számú kölcsönszerződés és annak „Jelzálogszerződés ingatlant terhelő zálogjog alapításához” című melléklete érvénytelen.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 440.500 (négy száznegyvenezer-öt száz) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Törvényszékhez címzett, de jelen bíróságnál 3 példányban, írásban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt közösen kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésben kérheti tárgyalás megtartását.

**I N D O K O L Á S**

A felek 2008. május 14-én [REDACTED] számon lakásvásárlási kölcsönszerződést kötöttek, a felperesek adósokként, az alperes hitelezőként.

## PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

36. P. 88.446/2013/2.

2

A kölcsönszerződés I.1. pontja és III.1. pontja második bekezdése első mondata szerint a kölcsönösszeget - 36.992 svájci franknak megfelelő - *forintban*, III/1. pontja első bekezdése utolsó mondata és III.3. pontja szerint - legfeljebb 5.225.000 forintnak megfelelő - *devizában*, svájci frankban folyósítja.

A kölcsön folyósításának feltételeit a felek a szerződés III. a)-i) pontjaiban sorolták fel. Mindezen feltételek 180 napon belüli teljesülését követő hét banki napon belül volt köteles az alperes 5.225.000 forintot "jóváírni" az ingatlan eladóinak bankszámláján, amit ez után számlakonverziós vételi árfolyamon átszámít forintra, majd a folyósítási feltételek teljesítéséig bekövetkező árfolyamváltozásnak megfelelően a legfeljebb folyósítható forintösszeg deviza ellenértékét folyósítja (III.1. pont).

Az ügyleti kamat változó volt, a szerződés megkötésekor évi 5,95%. Megállapodásuk szerint a kamat első alkalommal a szerződéskötés naptári félévét követő félév első munkanapján változhat, a továbbiakban naptári félévenként, januárban és júliusban változik, az időszakon belül az alperes által egyoldalúan változtatható.

A II.1. pontban rögzítették a felek, hogy a kölcsön lejáratát a folyósítást követő 204. hónap 10., legkorábban 2025. június 10. napja.

A IV. pontban a kölcsön törlesztésére vonatkozóan abban állapodtak meg, hogy a törlesztést a felperesek a folyósítást követően megküldendő értesítőlevélben meghatározott esedékességgel és összegben, svájci frankban kötelesek megfizetni (1. pont) oly módon, hogy az esedékes havi törlesztő részletet az alperes az adósok deviza bankszámlájáról leemeli. Ha ez nem nyújt kellő fedezetet, úgy annak - és a késedelmi kamatnak - saját számlakonverziós eladási árfolyamán számított forint értékével a felperesek bármely bankszámláját megterhelheti.

A II.7. pontban a felek az értesítőlevelet a kölcsön lényeges adatainak *összefoglalásaként*, a szerződés *kiegészítéseként*, annak elválaszthatatlan részeként értelmezik, amely tartalmazza a kölcsön összegét, az ügyleti kamat mértékét, a folyósítás napján érvényes árfolyamot, a kölcsöntörlesztés ütemezését, a havi törlesztőrészt mértékét és esedékességét, valamint a teljes hiteldíj mutatót kéttizedes pontossággal; a felperesek fizetési kötelezettségüket az értesítőlevél tartalma szerint kötelesek teljesíteni.

A kölcsönszerződés biztosítékaul az I. r. felperes jelzálogjogot alapított az alperes mint zálogjogosult javára a megvásárlandó ingatlan 1/1 tulajdoni hányada terhére. A „Jelzálogszerződés ingatlant terhelő zálogjog alapításához” című okirat a kölcsönszerződés melléklete volt.

A felperesek kérték annak megállapítását, hogy a 2008. [redacted] kötött [redacted] számú kölcsön- és jelzálogszerződés a Hpt. 213. § (1) bekezdésének e) pontjába ütközik, ezért semmis.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Hivatkozott arra, hogy megállapítási kereset nem előterjeszhető az adott esetben, mert a felperesek megóvandó jogukat nem igazolták.

A Hpt. 213. § (1) bekezdés e) pontját illetően arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződés egyértelműen utal az értesítőlevélre, abban az alperes pontosan meghatározta a törlesztőrészek összegét; szerződéses jogviszony több különálló okirattal is létrehozható.

A törlesztőrészek pontos összegét a szerződéskötéskor objektíve nem meghatározhatónak mondta, mivel a szerződés aláírása és az értesítőlevél kiküldése közötti időben kellett a felpereseknek pontosan megjelölniük, hogy milyen forintösszegű devizakölcsönt vesznek fel.

Hivatkozott mindemellett arra, hogy az alperesnek az árfolyamváltozás mértéke, előzetes becslése nem volt kötelezettsége; a felperesektől pedig elvárható lett volna, hogy aláírás előtt a szerződést elolvassák, kérdéseiket feltegyék.

A felperes keresete alapos.

A Ptk. 239/A.§ (1) bekezdése alapján szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kérelmet a jogalkotó kimondott szándéka szerint a megállapításra irányuló egyéb kereset előterjeszhetőségének a Pp. 123.§-ában írt feltételei hiányában is elő lehet terjeszteni. A szerződést kötő félnek egyébként is megóvandó joga tudni, hogy érvényes szerződés alapján további évekig teljesíteni köteles-e vagy sem. Ennélfogva a felpereseknek nem kellett egyéb megóvandó jogukat igazolniuk.

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvénynek (Hpt.) a 213. § (1)

## PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

36. P. 88.446/2013/2.

3

bekezdés e) pontja a szerződéskötés idején kimondta, hogy semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amelyik nem tartalmazza a törlesztőrészeket számát, összegét, a törlesztési időpontokat. Nem volt vitás a felek között, hogy a perbeli kölcsönszerződés fogyasztási lakossági kölcsönszerződés és hogy a törlesztőrészeket összegét és a pontos törlesztési időpontokat az értesítőlevél tartalmazta.

A bíróságnak abban állást foglalva kellett eldöntenie a jogvitát, hogy az értesítőlevél megküldésével az alperes teljesítette-e azon jogszabályi kötelezettségét, hogy a törlesztőrészeket számát, összegét és a törlesztési időpontokat a kölcsönszerződésbe foglalja.

A Ptk. 523.§ (1) bekezdése kimondja: kölcsönszerződés alapján a hitelező meghatározott pénzüsszeget bocsát az adós rendelkezésére, amit az a szerződés szerint köteles visszafizetni.

A Ptk. 228. § (1) bekezdése értelmében ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), a szerződés hatálya e feltétel bekövetkeztével áll be.

A szerződés hatályba lépésével következik be a felek teljesítési kötelezettsége.

A felek ilyen szerződést kötöttek, kölcsönszerződés megkötésére irányuló közös akaratukat már 2008. [REDACTED] kinyilvánították, megállapodtak a vételárból hiányzó kölcsönösszegben és a futamidőben. A teljesítést (folyósítást) tette függővé az alperes bizonyos feltételektől.

A Ptk. 229.§ (1) bekezdése értelmében a feltétel bekövetkezésének idejéig a feleknek olyan magatartást köteles tanúsítaniuk, ami nem csorbítja a másik fél jogát. A feleknek tehát arra kell készülniük, hogy amint a feltétel bekövetkezik, a szerződés szerint teljesíteniük kell. Ehhez már a szerződés megkötésekor tudniuk kell, hogy mit szolgáltatnak.

Mindebből következik, hogy a felfüggesztő hatállyal kötött szerződést is érvényesen kell létrehozni, minden, jogszabály vagy a felek bármelyike által megkövetelt lényeges kérdésben meg kell állapodni. Ennélfogva ha a szerződéses kikötéseket a felek több okiratba foglalják is, azoknak a szerződés megkötésekor létezniük és a felek által ismerteknek kell lenniük. Az utólag, az alperesi teljesítés után keletkezett, a felperesi szolgáltatást tartalmazó értesítőlevél nem ilyen okirat, az a szerződés részének nem tekinthető.

Az alperes által másodlagosan a szerződés kiegészítésének, módosításának tekintett értesítőlevél tartalmának alakításában a felperesek nem vehettek részt, ezért az a szerződés módosításaként sem értelmezhető, a Ptk. 240.§ (1) bekezdése értelmében azt csak közös megegyezéssel teheték volna. Annak hatályosulásának, a felperesekhez érkezésének (Ptk. 214.§ (1) bekezdése) maga az alperes sem tulajdonított jelentőséget a szerződés VIII.2. pontjában erre vonatkozóan rögzítettek szerint.

A szerződésből nem lehet arra következtetni, hogy a tényleg folyósítandó összeg a felperesek döntésétől függött volna, erre az alperes alaptalanul hivatkozott.

A szerződés tartalmazta a törlesztőrészeket számát (204) és azt, hogy azok minden hó 10. napján válnak esedékessé. Nem megállapítható azonban magából a szerződésből - még közvetve sem - az első törlesztés esedékessége, mert azt még csak nem is a folyósítás (felperesek által csak közvetve megtudható) időpontjához, hanem az értesítőlevélnek ezt követő megküldése napjához kötötte az alperes, azaz gyakorlatilag felszólításra kellett a felpereseknek teljesíteniük. Az első - ennek folytán az összes - törlesztési időpont bizonytalanságát fokozza, hogy az egymáshoz intézett értesítések módjára tekintettel (VIII.2. pont) a felperesek az első esedékességről - bár az elkövetkezik - ténylegesen nem értesülnek.

A Ptk. 234.§ (1) bekezdése első mondata értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat.

Tekintettel arra, hogy a szerződés a törlesztőrészeket összegét és a törlesztési időpontokat nem tartalmazza, az semmis. A zálogjog szerződést biztosító mellékkötelezettség, az erre vonatkozó szerződést maguk a felek a szerződés mellékletének tekintették; az ezzel biztosított érvényes szerződés hiányában az ezen mellékkötelezettségre vonatkozó szerződés is érvénytelen.

Arra figyelemmel, hogy a szerződésben volt rendelkezés a kölcsöntőke összegéről és a futamidőről, érthetetlen az alperes azon hivatkozása, hogy a szerződés aláírásakor a törlesztőrészeket pontos összege nem volt meghatározható. Adott osztandó és osztó hányadosa ugyanis állandó és egyértelmű. Ezzel a

**PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG**  
**36. P. 88.446/2013/2.**

4

hivatkozásával az alperes nem mást állít, mint hogy a két tényező valamelyikét nem határozták meg egyértelműen a felek - bármelyik szintén semmiséget eredményező hiányossága lenne a kölcsönszerződésnek (Hpt. 213.§ (1) bekezdése a) vagy e) pontja), amit a bíróság mint nyilvánvalóan észlelhető semmisségi okot figyelembe venne.

Itt mutat rá a bíróság a kölcsönszerződés I.1. és III.3. pontja közötti, valamint a III.1. ponton belüli ellentmondásra: az egyik szerint svájci frank forint ellenértékét, a másik szerint svájci frank összeget folyósított az alperes.

Az árfolyamváltozással összefüggő kérelmük a felpereseknek nem volt, ezért az ilyen irányú alperesi hivatkozást a bíróság figyelmen kívül hagyta.

A Ptk. 4.§ (4) bekezdése alapján a felperesek - ha a szerződést kellő megfontolás nélkül írták is alá - hivatkozhattak az alperes felróható magatartására.

A perveztes alperes a felperesek által lerótt 313.500 forint illeték, valamint 100.000 Ft+áfa ügyvédi munkadíj összegét kötelesek perköltséggé megfizetni a Pp. 78. § (1) bekezdésére és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1)-(6) bekezdéseire, a felperesi jogi képviselő által kifejtett munkára figyelemmel.

Budapest, 2013. június 11.

**Dr. Annau Mónika s. k.**  
**bíró**

A kiadmány hiteles

