

Székesfehérvári Járásbíróság
14.P. 21.152/2012/22.



A Székesfehérvári Járásbíróság a Hermina Vállalkozói Klub Egyesület (1154 Budapest, Őrjáró tér 5.) nevében eljáró Kozma József alelnök által képviselt [REDACTED] I.r. és [REDACTED] II.r. felpereseknek (mindketten Székesfehérvár, [REDACTED] alatti lakosok) - a Perdy Credit Property Kft (1112 Budapest, Horzsakő u.1.) II.r alperessel szemben, végrehajtás megszüntetése iránt indított perében az alulírott napon és helyen megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

í t é l e t e t :

a [REDACTED] székesfehérvári közjegyző által 42017/Ü/644/2010. számon kiállított végrehajtási záradékkal elrendelt a [REDACTED] székesfehérvári önálló bírósági végrehajtó előtt 129.V.1124/2010. számon folytatott az I.r. felperes, mint néhai [REDACTED] adós jogutódjával szembeni,

továbbá a [REDACTED] székesfehérvári közjegyző által 42017/Ü/643/2010. számon kiállított végrehajtási záradékkal elrendelt ,

a [REDACTED] székesfehérvári önálló bírósági végrehajtó előtt 129.V.1123/2010. számon folytatott a II.r. felperes adóssal szembeni végrehajtást megszünteti.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy az állam javára külön felhívásra fizessen meg 2.635.400,- (kettőmillió-hatszázharmincötezer-négyszáz) forint illetéket.

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

A törvényszék a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha – egyebek mellett – az csak a perköltség összegére, annak viselésére, avagy az ítélet indokolására irányul.

I n d o k o l á s

A bíróság a per adataiból az alábbi tényállást állapította meg:

A II.r. felperes testvére, néhai [REDACTED] 2008. május 26-án devizaalapú (devizában nyilvántartott) kölcsönre vonatkozó szerződést kötött az ELLA Első Lakáshitel-kereskedelmi Bank Zrt-vel (Budapest).

A megállapodásban a bank vállalta, hogy 95.922 svájci franknak (CHF) megfelelő, de legfeljebb 13.075.000,- HUF kölcsönt nyújt az adós részére annak érdekében, hogy abból a

székesfehérvári 11470/7/A/4 hrsz-ú [REDACTED] ingatlan 13.000.000,- forintos vételárát kifizesse. A bank a kölcsönt - a folyósítási jutalék, 75.000,- forint visszatartása mellett - eleve az eladók számlájára utalta.

Az adós a kölcsönt 22 év alatt, legkésőbb 2031. április 26-áig lett volna köteles visszafizetni, 264 havi törlesztő-részletben. A kezdő törlesztő részletet - a folyósításkori árfolyamtól függően, feltételeesen - 640,14 CHF-ben állapították meg.

Abban is megállapodta, hogy a kezdetben évi 3,75 % mértékű ügyleti kamatot, továbbá az évi 1,9 % kezelési költséget, továbbá az egyéb szolgáltatási díjakat, költségeket is a bank kamatperiódusonként (negyedévenként), illetve évenként egyoldalúan módosíthatta, a pénzügyi viszonyok változása esetén.

A szerződésben a teljes hiteldíj-mutatót (THM) a 2008. május 26-ai devizaárfolyam figyelembe vételével 6,28%-ban tüntették föl.

A mutató kiszámításánál figyelembe nem vett egyéb költségek között csupán a szerződés okiratba foglalásával felmerült közjegyzői munkadíjat, valamint a kölcsön folyósításához követelt biztosítási díjat sorolták föl.

A bank a kölcsönt devizavételi árfolyamon nyújtotta, az adós viszont az egyes törlesztéseket az esedékességük napján érvényes, devizaeladási árfolyamon volt köteles visszafizetni, magyar forintban.

A bank a késedelmes teljesítés esetén szerződésben kikötött késedelmi kamatra volt jogosult, ennek kezdő mértéke évi 6% volt, a hitelező ennek mértékét is egyoldalúan módosíthatta.

A II.r. felperes a szerződésben külön biztosítékként, sógora, néhai [REDACTED] valamennyi fizetési kötelezettségéért készfizető kezességét vállalt.

A felek dologi jogi biztosítékként önálló zálogjogot is alapítottak az adós kizárólagos tulajdonában álló székesfehérvári [REDACTED] ingatlanán, első ranghellyel 95.922 svájci frank tőke és járulékaik kölcsön biztosítására.

A szerződéskötést követően kiobbant gazdasági világválságnak köszönhetően 2008 őszén Magyarországon drasztikusan emelkedett a svájci frank árfolyama.

A havi nettó 75.000,- forintos fizetéssel rendelkező adós ezután már képtelen volt a havi törlesztő részleteket megfizetni, emiatt az ELLA Bank jogutódja, az AXA Bank Europe SA (törvényes képviselője, a magyarországi fióktelepe útján) 2009. július 6-án, közjegyző előtt tett nyilatkozatával felmondta a kölcsönszerződést és az adós teljes, még fennálló tartozását egyösszegben esedékessé tette.

Ekkor a bank [REDACTED] 89.500,6 CHF tőkét 4.196,28 CHF ügyleti kamattartozást, és 215,86 CHF késedelmi kamattartozást követelt.

Miután az adós továbbra sem fizetett, a bank kérelmére a kölcsönszerződés [REDACTED] székesfehérvári közjegyző a közokiratba foglalt kölcsönszerződést és készfizető kezesi szerződést végrehajtási záradékkal látta el (42017/Ü/644/2010 és 42017/Ü/643/2010 szám).

Az így megindult végrehajtási eljárásokat azóta [REDACTED] székesfehérvári önálló bírósági végrehajtó foganatosítja (129.V.1124/2010 és 129.V.1123/2010. szám).

Az AXA Europe SA időközben a felperesekkel szembeni követelését a Perdy Credit Property Kft II.r. alperesre engedményezte. A végrehajtást kérő személyében bekövetkezett jogutódlást a Székesfehérvári Városi Bíróság 22.Vh.93/2012/2. számú, 2012. február 24. napján jogerőre emelkedett végzésével állapította meg.

Miután a főadós, [REDACTED] is elhunyt, a végrehajtási eljárásba helyébe egyedüli örököse (az adós végrendelete, illetve a többi törvényes örökös osztályos egyezsége folytán) az I.r. felperes lépett.

* * *

A felperesek számos alkalommal módosított és pontosított, végül csak a II.r. alperessel fenntartott keresetükben azt kérték a bíróságtól, hogy a velük szemben indult végrehajtást szüntesse meg, mert az annak alapjául szolgáló közokiratba foglalt kölcsönszerződés érvénytelen.

A II.r. alperes érdemi ellenkérelmet felhívás ellenére nem terjesztett elő.

A járásbíróság a keresetmódosításra (elállásokra) tekintettel az I. és III-VII. r. alperesekkel szemben indult pert jogerősen megszüntette, a felperesekkel szemben indult végrehajtási eljárásokat pedig felfüggesztette.

* * *

A kereset az alábbiak szerint alapos:

A Pp.369.§. szerint a végrehajtási záradékkal ellátott okirattal elrendelt végrehajtás megszüntetését - egyebek mellett - akkor lehet kérni, ha a végrehajtani kívánt követelés érvényesen nem jött létre (a. pont).

A felperesek számtalan érvet sorakoztattak fel amellett, hogy az ellenük folyó végrehajtás alapjául szolgáló kölcsönszerződés (az ezt biztosító kezési szerződéssel együtt), valamint az önálló zálogjogi szerződés érvénytelen.

Mindenekelőtt általánosságban arra hivatkoztak, hogy a szerződés valamennyi rendelkezése összességében értékelve a jóerkölcsbe ütközik, ezért a megállapodás a Ptk.200.§./2/ bekezdése alapján semmis.

Szerintük semmissé tette a megállapodást az is, hogy a kölcsönszerződés tervezetét a bank nem bocsátotta előzetesen rendelkezésükre, velük sem az előkészítés, sem a szerződés aláírásakor személyesen nem tárgyalta meg az egyes pontokat, illetve az üzletszabályzatot sem ismertette meg.

Konkrét problémaként jelölték meg továbbá, hogy a már megszűnt ELLA Bank Zrt néhai [REDAKTOR] adós havi jövedelmét 200.000,- forint összegben fogadta el pusztán bemondás alapján, holott a részére átadott hivatalos munkáltatói jövedelemigazolás 75.378,- forint havi jövedelemről szólt.

Sérelmezték, hogy a bank folyósítási jutalékot számolt fel, holott a felek nem hitelkeret szerződést, hanem bankkölcsön szerződést kötöttek.

Jogellenesnek tekintik, hogy a kölcsönszerződésben megjelölt 95.922 CHF helyett ténylegesen csak 89.325,22 svájci frankot folyósított a bank, az önálló zálogjogot ennek ellenére 95.222 CHF erejéig jegyeztette be a telekkönyvbe.

Kifogásolták a bank egyoldalú szerződésmódosítási jogát az ügyleti kamat, a késedelmi kamat, kezelési költség és egyéb díjak tekintetében.

Megtévesztőnek és valótlan mértékűnek tartják a szerződésben feltüntetett teljes hiteledíjmutatót, szerintük ugyanis annak mértéke eltér az okiratba foglalt költségek és díjak összegétől.

Hiányolják ugyanakkor, hogy a bank nem nevesítette a devizavételi- és eladási árfolyam közötti különbséget, mint az adóst terhelő további, tényleges költséget.

Jogi álláspontjuk szerint a bank a Ptk-ba ütközően határozta meg a folyósított és visszafizetendő kölcsön pénznemét, mert azt nem magyar pénzben határozta meg, holott a felek ténylegesen magyar forintban teljesítettek.

Jóerkölcsbe ütközőnek tekintették továbbá, hogy a bank az esetleges szerződésmódosítást csak külön díjfizetés ellenében tette lehetővé, már 30 napos adósi késedelem esetén felmondhatta a szerződést, az önálló zálogjogi szerződés felmondása esetén a kielégítési joga azonnali hatállyal megnyílt, mert szerintük mindezek a kikötések a bank egyoldalú, indokolatlan erőfölényét eredményezték és elviekben tette lehetetlenné, hogy az adós a felmondási idő alatt saját maga, jobb áron értékesítse az ingatlanát.

A semmisségen túl a felperesek arra is hivatkoztak, hogy a szerződés eleve lehetetlen szolgáltatásra irányult. Szerintük ugyanis néhai [REDAKTOR], a bank által is tudottan már a szerződés aláírásakor sem volt abban a helyzetben, hogy az eredeti feltételeket teljesítse.

A II.r. alperes a fent felsorolt kifogásokra és állításokra - többszöri bírói felhívás ellenére - nem tett észrevételt.

A bíróság a semmisségi okokra vonatkozó részében az alábbi jogszabályokra volt tekintettel:

A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerződéskötéskor hatályban lévő 210.§./2/ bekezdése kimondja, hogy a pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződésben egyértelműen meg kell határozni a kamatot, a díjakat és minden egyéb költséget.

A /3/ bekezdés szerint ezeket csak külön pontban meghatározott feltételek esetén lehet egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani.

A Hpt. 213.§./1/ bekezdése alapján **semmis** az a lakossági kölcsönszerződés, amelyik nem tartalmazza az éves százalékban kifejezett teljes hiteldíj-mutatót, a hiteldíj-mutató számítása során figyelembe nem vett egyéb esetleges költségek meghatározását és összegét, a szerződéssel kapcsolatos összes költséget (ideértve a kamatokat, járulékokat, ezek éves százalékban kifejezett értékét), továbbá azon feltételeknek, illetőleg körülményeknek *részletes* meghatározását, amelyek esetében a hiteldíj egyoldalúan megváltoztatható.

A lakossági kölcsön fogalmát a törvény 2. számú mellékletének III. pontja 13. alpontja adja meg, mely szerint ide tartozik a lakás, üdülő vagy egyéb ingatlan vásárlására, építésére, felújítására, bővítésére, korszerűsítésére természetes személy által igénybe vett kölcsön.

Végül a betéti kamat, az értékpapírok hozama és a THM számításáról és közzétételéről szóló 41/1997. (III.05.) Kormányrendelet 8.§./1/ bekezdése kimondja, hogy a THM számításánál az ügyfél által a pénzügyi intézménynek fizetett költségeket figyelembe kell venni. Ugyanakkor nem vehető figyelembe egyebek mellett a késedelmi kamat és az átutalási díj (/2/ bekezdés b.) és e.) pont).

Fenti szabályoknak a szerződés egyes kikötéseivel való egybevetését követően a járásbíróság megállapította, hogy a megállapodás több pontban is jogszabálysértő.

Tényként rögzíthető e körben, hogy a bank által rögzített 6,28% THM megtévesztő és hamis adat. A szerződésben kikötött ügyleti kamat (3,75%), kezelési költség (1,9%) és a 75.000,- forint folyósítási jutalék százalékos arányszámban kifejezett mértéke (0,5%) együtt ugyanis mindösszesen csak 6,15%-ot tesznek ki. Az eltérés oka a megállapodásból nem derül ki, azt a II. r. alperes semmivel sem magyarázta.

Kétségtelen tény továbbá, hogy a szerződés 1.1 pontja szerint a bank a kölcsönt a CHF devizavételi árfolyamán folyósította, ugyanakkor a 4.3.1 pont értelmében az adós az egyes törlesztő részleteket az ennél mindig magasabb devizaeladási árfolyamon volt köteles visszafizetni.

Ha az adós által forintban befizetett törlesztő részletet a bank ténylegesen vissza is váltotta svájci frankra, úgy az árfolyam-különbözet az adósra áttérhelt költségként, ha pedig nem váltotta vissza, úgy egyenesen nyereségként jelentkezett nála.

A már idézett törvényből kifolyólag mindkét esetben kötelező lett volna a költséget (nyereséget) külön nevesíteni, és azt is közölni, hogy ezt figyelembe vették-e a felek a THM kiszámításánál, vagy sem. Erre utaló megállapítások azonban nem olvashatóak a szerződésben.

Látszólag a törvénynek megfelelően szabályozták viszont annak lehetőségét, hogy a bankot az adós hátrányára való egyoldalú szerződésmódosítás joga mely esetben illeti meg. Erre a kölcsönszerződés 3.8 pontjában írtak szerint a pénzügyi viszonyok változása esetén volt lehetősége.

Köztudomású tény viszont, hogy a globális pénzpiacon a viszonyok folytonosan változnak, a bank tehát bármikor, pusztán erre hivatkozva, egyoldalúan módosíthatta a kölcsönszerződés leglényegesebb feltételeit.

Így nyilvánvaló, hogy a fenti feltétel-határozás nem meríti ki a Hpt.210.§./3/ bekezdésében, illetve a 213.§./1/ bekezdés d.) pontjában előírt követelményeket, mert a részletes indokolás helyett általános, semmitmondó, az adósnak semmilyen garanciát nem biztosít.

A törvényi rendelkezés fő célja éppen az lenne, hogy a későbbi változtatások részletes feltételeit tanulmányozva az adós a szerződéskötést megelőzően képes legyen felmérni és mérlegelni a kölcsön teljesítésének kockázatait.

Végül a bíróság a bank számára indokolatlan egyoldalú előnynek, ezért jóerkölcsbe ütközőnek találta azt is, hogy az adós tulajdonában lévő ingatlanra 95.922 CHF és járulékai erejéig alapítottak önálló zálogjogot, holott a későbbi kifizetés idején (a devizaárfolyam emelkedése miatt) ténylegesen csak 89.325,22 svájci frankot folyósítottak az adós részére.

A bank akkor járt el volna tisztességesen, ha a zálogszerződésben a főkötelemben írt megállapodást szöveghűen idézi, tehát utal a folyósításkori árfolyam változásának lehetőségére, ami miatt a kölcsön tényleges összege is módosulhat, és az ingatlant csak a tényleges kölcsön erejéig terheli meg.

Főnti törvénytelen kikötések egyenként és összességükben is a kölcsönszerződés egészének semmisségét okozzák, ezért a járásbíróság a keresetnek helyt adott, és a végrehajtást megszüntette.

Megjegyzendő végül, hogy a felperesek által felhozott további érvek nem alkalmasak a szerződés semmisségének, avagy lehetetlenülésének megállapítására, mert egyrészt azok nem a szerződés teljesítésére (visszafizetésére) vonatkoznak, illetve figyelmen kívül hagyják azt a köztudomású tény, hogy Magyarországon az állampolgárok jelentős része a legális (bejelentett) jövedelmén túl adóztatlan bevételekkel is rendelkezik, ezért alacsonyabb fizetés mellett is teljesítő képes.

A peresztes II. r. alperes köteles a felperesek költségkedvezményére tekintettel feljegyzett, a végrehajtási ügyértéknek megfelelő, halmazati kereseti illetéket az állam javára megfizetni.

Székesfehérvár, 2013. január 11.

dr. [redacted] s.k.
bíró

A kiadmány hitelétül:

[redacted]