



**A Fővárosi Törvényszék  
mint másodfokú bíróság  
í t é l e t e**

**Az ügy száma:** 42.Pf.630.456/2021/8.

**A felperes:**

**A felperes képviselője:** dr. Lajos Sándor ügyvéd  
(1093 Budapest, Boráros tér 3. 3/9.)

**Az alperes:** OTP Bank Nyrt.  
(1051 Budapest, Nádor u. 16.)

**Az alperes képviselője:**  
ügyvéd)

**A per tárgya:** szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

**A fellebbezést benyújtó fél:** alperes

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozatának a száma:** Pesti Központi Kerületi Bíróság  
7.P.50.707/2020/14-I.

### **Rendelkező rész**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek ( ) Ft másodfokú perköltséget a jogi képviselő Banknál vezetett számú számlájára történő teljesítéssel.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### **I n d o k o l á s**

#### **A fellebbezés alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A felperes 2007. április 12-én az alperesi jogelőddel (az ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Zrt-vel) közjegyzői okiratba foglalt, önálló zálogjoggal biztosított, részben deviza hitelkiváltási célú kölcsönszerződés deviza alapú kölcsönhöz elnevezésű kölcsönszerződést kötött. A kölcsön biztosítékeként önálló zálogjog került alapításra a felperes tulajdonában álló érdi ingatlanra. A szerződés I.7. pontja rendelkezik a szerződés felmondásának szabályairól. Az I.7.1. pont rögzíti, hogy „A hitelező jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha az adós, vagy a zálogkötelezett a jelen okiratba foglalt szerződések alapján

fennálló kötelezettségét megszegi, avagy az őket e jogviszonyokban jogszabály vagy az Üzletszabályzat, illetőleg Hirdetmény szerint terhelő valamelyik kötelezettségüknek nem tesznek eleget. Súlyos szerződésszegésnek minősülnek ... az Üzletszabályzatban foglalt esetek, így különösen, ha az adós a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét annak esedékességét követő 30 napon belül nem teljesíti.

#### **A felperes keresete és az alperes ellenkérelme**

- [2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a kölcsönszerződés részleges érvénytelenségét a szerződés I.7.1. pontjának tisztességtelensége folytán. Kérte továbbá, hogy a bíróság a szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal nyilvánítsa érvényessé oly módon, hogy a szerződés I.7.1. pontjának idézett mondatai nem képezik a szerződés részét. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § (1) bekezdésére és a rPtk. 237. § (2) bekezdésére alapította.
- [3] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, mivel álláspontja szerint a Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti törvényi feltétel hiányzik a kereset érdemi elbírálásához. Előadta, hogy a kölcsönszerződés felmondását nem az elmulasztott fizetési kötelezettség összegszerűsége, hanem annak 30 napot meghaladó késedelme alapozza meg, mely késedelemből alappal lehet következtetni a kölcsön visszafizetésének tényleges, valós veszélyeztetettségére.

#### **Az elsőfokú határozat**

- [4] A bíróság megállapította, hogy a felperes és az alperes jogelődje között 2007.04.12. napján dr. Juhász Gábor, mint dr. Szalontai Magdolna közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes által /2007. számú közjegyzői okiratba foglalt, banki ügyletazonosítójú, önálló zálogjoggal biztosított, részben deviza hitelkiváltási célú kölcsönszerződés elnevezésű okiratba foglalt kölcsönszerződés I.7.1. pontjának „A Hitelező jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha az Adós, vagy a Zálogkötelezett a jelen okiratba foglalt szerződések alapján fennálló kötelezettségét megszegi, avagy az őket e jogviszonyokban jogszabály vagy az Üzletszabályzat, illetőleg Hirdetmény szerint terhelő valamelyik kötelezettségüknek nem tesznek eleget. Súlyos szerződésszegésnek minősülnek az Üzletszabályzatban foglalt esetek, így különösen: ha az Adós a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét annak esedékességét követő 30 (harminc) napon belül nem teljesíti” rendelkezése érvénytelen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek Ft perköltséget.
- [5] Határozatának indokolása szerint először a megállapítási kereset előterjesztésének Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdésében foglalt feltételeit vizsgálta. Álláspontja szerint, miután jelen per tárgya a szerződés I.7.1. pontja tisztességtelenségének megállapítása és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása, így a megállapítás iránti kereset feltételei a Pp. 209. § és 209/A. § alapján fennállnak. A felperes jogmegóvási érdeke az, hogy az alperes részére biztosított felmondási jog a jogszabályok szerint kerüljön a szerződésben meghatározásra. A rPtk. 209. § (1) és (4) bekezdésen alapuló szerződési rendelkezés tisztességtelenségének megállapítása körében helye van megállapítási kereset indításának, hiszen a bíróságnak a felek közötti szerződéses jogviszony fennállásának tényét és az alperes szerződésből fakadó felmondási jogát vizsgálja. A bíróság rámutatott arra, hogy a kereseti kérelem vonatkozásában nem alkalmazhatóak az alperes által hivatkozott, felmondás érvénytelensége iránt indított eljárásokban meghozott bírósági határozatokban megállapítottak. A bíróság a C-415/11 számú ítélet 68-69. pontjai

alapján azt vizsgálta, hogy a támadott feltétel a felek közötti szerződéses viszonyban jelentős egyenlőtlenséget idéz-e elő a fogyasztó kárára, a szerződés mennyiben hozza a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb helyzetbe a fogyasztót és a fogyasztónak milyen eszköz áll rendelkezésre a tisztességtelen feltételek megszüntetésére. Azt is vizsgálni kellett, hogy tisztességes és méltányos eljárás esetén észszerűen elvárható volt-e, hogy a feltétel egyedi megtárgyalása esetén a fogyasztó felperes elfogadja a megtámadott feltételt. A C-537/12 és C-116/13 számú egyesített ügyekben meghozott határozat 71. pontja alapján a bíróság azt vizsgálta, hogy a megtámadott szerződési feltétel szerint az azonnali hatályú felmondás függ-e attól, hogy a szerződésszegés lényeges kötelezettségre vonatkozik-e, a futamidőhöz és az összeghez képest vizsgálja-e az alperes, hogy a nemteljesítés elég súlyos-e, megnehezül-e a bírói védelem és milyen jogorvoslat áll a fogyasztó rendelkezésére.

- [6] A bíróság megállapította, hogy a felek között a rPtk. 523. § alapján fogyasztói kölcsönszerződés jött létre. A rPtk. az 525. §-ban szabályozza a hitelező azonnali felmondásra való jogosultságának az eseteit, melyre az e) pont szerint akkor van lehetőség, ha az adós más súlyos szerződésszegést követ el. A szerződés I.71. pontja ezzel szemben azt rögzíti, hogy a „kötelezettségszegés” esetén az alperes azonnali hatályú felmondásra jogosult függetlenül a kötelezettségszegés súlyától. Ez a szerződési rendelkezés megteremti az elvi lehetőségét a szerződés azonnali hatályú felmondásának bármely fizetési kötelezettség 30 napon belüli nem teljesítése esetén. A szerződés nem részletezi, hogy pontosan mely kötelezettség megszegése eredményezi az azonnali felmondást, amelyből következően bármely, fogyasztót terhelő kötelezettség megszegése esetén jogosult a bank a szerződés felmondására. A szerződés ezt követően példálózó felsorolást ad a súlyos szerződésszegésekről. Ehhez tartozik a szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettség esedékességétől számított 30 napon belüli nem teljesítése, függetlenül annak összegétől, a futamidőtől, a fennálló kölcsönösszegetől. A bíróság megállapította, hogy ezen szerződési rendelkezés értelmében a fent idézett EUB döntésekkel ellentétben a felmondás joga nem igazodik sem ahhoz, hogy a szerződésszegés lényeges-e, elég súlyos-e a futamidőhöz és az összeghez képest, ezen kívül nem kötelezi a bankot előzetes felszólításra sem.
- [7] A bíróság az EUB gyakorlatára is figyelemmel azt állapította meg, hogy az I.7.1. pont a felperes számára tényleges hátrányt okozhat, mivel lényegesen kedvezőtlenebb helyzetbe hozza, mint a rPtk. 525. §-a. A rPtk. egyetlen rendelkezéséből sem következik, hogy bármilyen nagyságú, akár jelentéktelen fizetési késedelem esetén feljogosítja a hitelezőt az azonnali hatályú felmondásra, így a hivatkozott szerződéses rendelkezés tisztességtelen a rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján. A rendelkezés a jóhiszeműség követelményével is ellentétes, mivel ezen szerződési pont egyedi megtárgyalása esetén nem lett volna észszerűen elvárható a felperestől, hogy ezt a polgári jogban szabályozott felmondási jogot magára nézve kedvezőtlenebb feltételekkel fogadja el. Osztotta a felperes azon hivatkozását, hogy az I.7.1. pont megteremti a lehetőségét annak, hogy bármilyen csekély összegű tartozás esetén, vagy bármely kötelezettség megszegése esetén előzetes felszólítás nélkül az alperes a szerződést felmondja. Miután a kölcsönszerződést közokiratba foglalták, így felmondás esetén a közvetlen végrehajthatóság megnyílik az alperes számára, míg a felperesnek ez esetben, egy megindított végrehajtás után lenne lehetősége bírósághoz fordulni, így a felperes bírósághoz való forduláshoz való joga is megnehezül.
- [8] A bíróság a rPtk. 209/A. (2) bekezdése és a rPtk. 234. (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a szerződés I.7.1. pontjának a keresettel támadott rendelkezése a rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen, ezért a rPtk. 209/A. § (2) bekezdés alapján semmis. Mivel az I.7.1 pont nem a főszolgáltatás körébe tartozó rendelkezés, ennek érvénytelensége a rPtk.

239. § alapján nem eredményezi az egész szerződés érvénytelenségét, hiszen a szerződés részbeni érvénytelensége esetén az egész szerződés csak akkor dől meg, ha a felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg. A támadott rendelkezés semmissége nem érinti a szerződés teljes érvénytelenségét, a szerződés részlegesen érvénytelen az I.7.1. pontjának a keresettel érintett részében. Az érvénytelen rész nélkül a felek közötti szerződés teljesíthető, hiszen annak az I.7.1. pontja a megtámadott rész kivételével a szerződés része maradt. Ennek alapján a szerződés továbbra is tartalmazza az alperes részére az azonnali felmondás lehetőségét egyrészt az I.7.1. pont érvényes rendelkezései és a rPtk. 525. § alapján az alperes részére biztosított az azonnali felmondás joga. A bíróság a fentiek alapján a támadott I.7.1. pont tisztességtelensége folytán megállapította a felek közötti kölcsönszerződés részleges érvénytelenségét.

- [9] Miután a szerződés részleges érvénytelensége a felek közötti elszámolást nem érinti, így a szerződés érvényessé nyilvánításának nincs helye, ezért a bíróság a felperes szerződés érvényessé nyilvánítása iránti keresetét elutasította.

#### **A fellebbezési kérelem és ellenkérelem**

- [10] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Kérte továbbá a felperes másodfokú perköltségben marasztalását azzal, hogy a jogi képviselő áfa-körbe tartozik. A másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkört a Pp. 369. § (3) bekezdés c), d) és e) pontjaiban jelölte meg.
- [11] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása hiányos, nem merítette ki az alperes nyilatkozatait, ezért kérte kiegészíteni az indokolást az alperes ellenkérelmének és perfelvételi nyilatkozatainak hiányzó elemeivel. Az ítélet nem tartalmazza a 2020. október 13-án kelt viszontválaszban és a 13. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldalán található alperesi hivatkozásokat. Válasziratában is hangsúlyozta, hogy a megállapítás iránti kereset megalapozottságához három konjunktív feltételnek kell bekövetkeznie, amelyből az első valamely jog vagy jogviszony fennállta vagy fenn nem állta. A kereseti kérelem azonban a szerződés 7.1. pontja tisztességtelenségének megállapítása, mely nem irányul jogviszony léte, nemléte kérdésének a megállapítására, így nem tartozik a Pp. 172. § (3) bekezdése szerint elbírálható kereset körébe.
- [12] A már csatolt joggyakorlati hivatkozásokat kiegészítette a Fővárosi Törvényszék 67.Pf.631.771/2020/8. és a 72.Pf.634.728/2020. számú ítéletével. Utalt a Kúria Gfv.VII.30.071/2019/9. számú határozatára, mely szerint a felmondást szabályozó szerződéses rendelkezés érvénytelenségétől függetlenül a rPtk. 525. § szerint joga van a hitelezőnek a felmondáshoz. Az elsőfokú ítéletben hivatkozott rPtk. 209-209/A. § csak akkor feleltethető meg a Pp. 172. § (3) bekezdés feltételeinek, ha a teljes körű érvénytelenség megállapítása körében a felek közötti jogviszony létét kérdőjelezné meg, ilyenről azonban a perben szó sincs. A fenti kúriai határozat álláspontja szerint azt is igazolja, hogy a kereseti kérelem üres és értelmetlen azáltal, ha a felmondás jogszerűsége a rPtk. 525. § alapján is biztosítható a hitelező oldalán. Ha ugyanis a szerződés felmondási feltételeket tartalmazó rendelkezése kiesne a szerződésből, attól még a rPtk. 525. § alapján megállhatna a felmondás. A Kúria kimondta, hogy a felmondás önmagában nem jogellenes amiatt, hogy a szerződési rendelkezés érvénytelen. Utalt az elsőfokú bíróság ítéletének azon érvelésére, hogy nincs a perrel valós értelemben megvédett felperesi érdek, a Pp. 172. § (3) bekezdés második

szövegfordulata sem alkalmazható. A szerződés 7.1. pontja tartalmilag sem tekinthető érvénytelennek. Hozzátette, hogy a rPtk. 209-209/A. § csak akkor feleltethető meg a Pp. 172. § (3) bekezdés eljárásjogi feltételeinek, ha teljes körű érvénytelenség megállapítása körében a felek közötti jogviszony létét kérdőjelezné meg, amiről jelen perben szó sincsen.

- [13] A felperes fellebbezési ellenkérelme elsődlegesen a fellebbezés visszautasítására, másodlagosan az elsőfokú ítélet helybenhagyására, alperes Ft + áfa összegű ügyvédi munkadíjat tartalmazó másodfokú perköltségben marasztalására irányult azzal, hogy a munkadíj teljesítését a jogi képviselő Banknál vezetett számu számlájára kérte. A fellebbezés elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy az nem felel meg a Pp. 114. § (1) bekezdésének, mert abban nem került megjelölésre az alperesi törvényes képviselő neve, lakóhelye, a felperes jogi képviselőjének neve, székhelye, elektronikus levélcíme. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban tett valamennyi előadását, köztük azt is, hogy a Pp. 172. § (3) bekezdésében foglalt feltételek teljesültek. A felperes ugyanis az alperessel szemben marasztalást nem tud kérni, a megállapítás jogai megóvása érdekében szükséges, mivel a szerződés 7.1. pontjába foglalt azonnali hatályú felmondási ok miatt a felperes hátrányos helyzetbe kerül az alperessel szemben. Megismételte, hogy nincs olyan állítása, hogy a felperes a rPtk. 525. §-a alapján ne lenne jogosult felmondani a szerződést. Utalt arra, hogy a Kúria a Gfv.VII.30.071/2019/9. számú ítéletében egyértelműen kimondta a perbelivel szinte azonos tartalmú rendelkezés tisztességtelenségét. Hivatkozása szerint az alperesi logikát követve nem lehetne a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet előterjeszteni pusztán azért, mert nem a teljes jogviszony fenn nem állásának a megállapítására irányul. Az alperes a fellebbezésében azt taglalja, hogy a felmondás miatt nem érvénytelen, holott a perbeli esetben nincs felmondás. Hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.049/2020/8. számú ítéletére, amely jelen per tárgyát képező szerződési feltétel tisztességtelenségét állapította meg. Idézte az Alaptörvény 28. cikkét, amelynek nem felelne meg a Pp., ha a Ptk. anyagi jogi rendelkezéseit, pl. a 209., 209/A. és 239. §-ait kiüresítené.

#### **A másodfokú bíróság döntése és jogi indokai**

- [14] A másodfokú bíróság a fellebbezés visszautasítására vonatkozó kérelmet alaptalannak tartotta figyelemmel arra, hogy hiányos fellebbezés esetén nem visszautasításnak, hanem hiánypótlásnak van helye a Pp. 366. § (2) bekezdés alapján. Mivel a keresetlevél tartalmazta a felperes által hiányolt adatokat és a fellebbezés ezek nélkül is elbírálható volt, a hiánypótlás így szükségtelen lett volna.
- [15] A fellebbezés nem alapos.
- [16] A másodfokú bíróság a felülbírálati jogkörét a fellebbezési kérelem korlátai között gyakorolta a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján, nem érintve a nem fellebbezett, keresetet elutasító rendelkezést és csak a fellebbezéssel érintett érvénytelenség megállapítására vonatkozó rendelkezést bírálta felül.
- [17] A másodfokú bíróság rögzíti, hogy a felperes részleges érvénytelenség megállapítása iránti keresetet terjesztett elő. A szerződéskötéskor hatályban volt rPtk. 239/A. § (1) bekezdése értelmében a fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné. A Kúria 5/2013. Polgári jogegységi határozatában leszögezte, hogy a rPtk. 239/A. §-a önálló jogszabályi

felhatalmazást biztosít a perindító fél számára, amely mentesülést jelent a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: rPp.) 123. §-ában foglalt feltételek fennállásának igazolása alól. A rPtk. szabályozása a rPp. rendelkezéséhez képest speciális szabály, amely kizárja az általános rendelkezés alkalmazását. Erre tekintettel a Kúria Polgári Kollégiumának Jogegységi Tanácsa megállapította, hogy a rPtk. 239/A. §-a alapján a szerződés érvénytelenségének (részleges érvénytelenségének) megállapítása iránt indított perben nem kell vizsgálni a rPp. 123. §-ában megfogalmazott feltételek fennállását. A másodfokú bíróság erre figyelemmel utal arra, hogy jelen perben nem kellett vizsgálni a megállapítási kereset előterjesztésének Pp. 172. § (3) bekezdésében (ami a rPp. 123. §-ának felel meg) foglalt feltételei fennállását, hiszen ezt a rPtk. 239/A. § (1) bekezdése a szerződést kötő fél részére minden további feltétel fennállásának bizonyítása nélkül biztosítja. A másodfokú bíróság ezért mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából a Pp. 172. § (3) bekezdésének felhívását és e körben a felperes jogmegóvási érdekére és a szerződéses jogviszony fennállására hivatkozást. Erre tekintettel az elsőfokú ítélet indokolását nem kellett kiegészíteni az alperesnek a megállapítási kereset feltételeinek hiányával kapcsolatban kifejtett álláspontjával.

- [18] Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy nem lehetett figyelembe venni az alperes által hivatkozott, felmondás érvénytelenségének megállapítása tárgyában hozott határozatokat sem, amelyek esetében – jelen pertől eltérően – vizsgálni kellett, hogy fennállnak-e a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei. Bár a Kúria Gfv.VII.30.071/2019/9. számú ítéletében is felmondás érvénytelenségének megállapítása volt a per tárgya, mégis az azért volt irányadó jelen perben, mert a Kúria egyetértett a másodfokú ítéletben kifejtett állásponttal a hivatalból vizsgált, jelen perben támadott szerződési feltétel lényegi tartalmát illetően azonos szerződési feltétel tisztességtelenségére vonatkozóan. A Kúria által hatályában fenntartott jogerős ítélet indokolásában a Fővárosi Ítéltábla kimondta az alperes hitelezővel megkötött kölcsönszerződés V.1. pontjának tisztességtelenségét a rPtk. 209. § (1) bekezdésébe ütközés miatt megállapítva, hogy a rPtk. egyetlen rendelkezéséből sem következik, hogy bármilyen nagyságú, akár jelentéktelen fizetési késedelem minden megelőző intézkedés nélkül feljogosítja a hitelezőt az azonnali hatályú felmondásra.
- [19] A másodfokú bíróság egyebekben mindenben egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is, miszerint a támadott szerződési feltétel tisztességtelen, és ezért semmis, ezért csak visszautal a kifejtett helyes indokokra.
- [20] Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését a Pp. 383. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta az indokolás fenti kiegészítésével.

### **Záró rész**

- [21] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az alperes köteles a felperesnek megfizetni a Ft + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló, 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja szerinti másodfokú perköltséget a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján. Az alperes a többletként szükségtelenül lerótt 4.000 Ft fellebbezési illetéket az adóhatóságtól visszaigényelheti az 1990. évi XCIII. törvény 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján.

Budapest, 2021. április 15.

dr. Szakács Katalin s.k.

dr. Trabach Lea s.k.

dr. Pigler Eszter Hajna

s.k.  
a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: