

Pesti Központi Kerületi Bíróság  
P. 86.129/2013/3.



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a dr. Dantesz Péter ügyvéd (1034 Budapest, Zápor u. 23. fszt. 2.) által képviselt  
**felperesnek**

a ~~Szénvárosi Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)~~ által képviselt  
**ERSTE Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) alperes ellen**

**szereződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében meghozta a következő

### Í T É L E T E T

A bíróság megállapítja, hogy a peres felek között 2008. . számon létrejött kölcsönszerződés, . számon létrejött jelzálogszerződés, valamint a számú közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat semmis.

A bíróság **kötelezi** az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére (négy százharmincegyezer-nyolcszáz) forint perköltséget.

**Kötelezi** a bíróság az alperest, hogy fizessen meg az állam javára 408.000 (négy száznyolcezer) forint illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívásában megjelölt módon és számlájára.

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 csak az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

Pesti Központi Kerületi Bíróság  
9. P.86.129/2013/3.

2

## INDOKOLÁS

2008. ( ) napján az alperes (akkori nevén ERSTE Bank Hungary Nyrt.) mint hitelező, és a felperes mint adós között svájci frank alapú kölcsönszerződés jött létre lakásvásárlás céljára. A szerződésben az alperes kötelezettséget vállalt, hogy 52.012 CHF összegű kölcsönt bocsát a felperes rendelkezésére lakásvásárlás céljából tekintettel arra, hogy a felperes 6.800.000 forint összegű kölcsönigényt terjesztett az alperes elé. A szerződésben rögzítésre került, hogy a kölcsön felhasználásának célja a szám alatti ingatlan megvásárlása. A kölcsön futamideje 420 hónap volt.

Az alperes kötelezettséget vállalt, hogy a kölcsön összegét, azaz 6.800.000 forintnak megfelelő, a folyósítás napján érvényes, az alperes által alkalmazott és a hirdetményében hivatkozott számlakonverziós devizavételi árfolyamon kiszámított svájci frank összegben tartja nyilván.

A felperes kötelezettséget vállalt, hogy a kölcsön összege után kamatot fizet az alperes részére. A kölcsön éves kamatlába a folyósítás időpontjában a hirdetményben megállapított érték, amelyet az alperes a szerződéskötés napjára vonatkozóan tájékoztató jelleggel évi 4,99%-ban határozott meg. A kölcsön kamatlába kamatperiódusonként (6 havonként) változó volt, de kamatperióduson belül állandó volt.

A felek rögzítették, hogy az alperes a kölcsön ügyleti kamatlábát a kamatperiódus fordulónapján a késedelmi kamatot az egyes ügyleti évek fordulónapján jogosult egyoldalúan megváltoztatni. Az alperes a kamatnak a felperes számára kedvezőtlen változtatására akkor jogosult, ha a tőke és pénzpiaci kamatlábak változása, az alperes forrásköltségeinek változása ezt szükségessé teszi.

Rögzítették a felek, hogy a kölcsön 41/1997. (III.5.) Korm. rendelet előírásai szerint számított teljes hiteldíj mutatója 7,41%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembevétele mellett került meghatározásra.

A szerződés elválaszthatatlan részét képezte a THM számítása során figyelembe nem vett költségek és díjak összegét, illetve becslését tartalmazó melléklet.

A szerződés rendelkezései értelmében a felek abban állapodtak meg, hogy a kölcsön a folyósítás, illetve az egyes részfolyósításokat követően kizárólagosan svájci frankban kerül nyilvántartásra, illetve elszámolásra.

A tőke, kamat havonta fizetendő együttes összege 262,16 CHF volt, amely az első ügyleti évben, illetve 6 havi kamatperiódusok kölcsön esetében az első kamatperióduson belül változatlan. A kölcsönszerződés értelmében a mindenkor esedékessé váló törlesztések, törlesztőrészek, illetve bármilyen más pénzbeni kötelezettség svájci frankban volt teljesítendő a felperes által. Más pénznemben való teljesítés esetén az alperes az általa, az esedékesség napján alkalmazott, a hirdetményében hivatkozott számlakonverziós deviza eladási árfolyamon kiszámított svájci frank összeget fordít az éppen esedékessé vált kötelezettség teljesítésére.

A felperesnek az első törlesztőrészt 2008.

napján kellett megfizetnie.

Az alperes az egyes törlesztőrészek késedelmes teljesítése esetén az esedékessé válásától számítottan az ügyleti kamaton felül a késedelem időtartamára késedelmi kamatot is jogosult

**Pesti Központi Kerületi Bíróság**  
**9. P.86.129/2013/3.**

3

volt felszámítani. A késedelmi kamat mértéke az alperes hirdetményében meghatározott mértékű kamat. Egyéb lejárt követelések esetében a késedelem időpontjában érvényes, az alperes hirdetményben meghatározott mértékű késedelmi kamatot volt jogosult felszámítani, ami a szerződéskötés időpontjában 20% volt.

A szerződésben rögzítésre került, hogy a felperes tudomásul veszi, hogy a THM meghatározása a hatályos vonatkozó jogszabály, az alperes aktuális hirdetményében közzétett kondíciói feltételei alapján került meghatározásra, és a feltételek, kondíciók változása esetén mértéke módosulhat.

A felek között 2008. \_\_\_\_\_ számon jelzálogszerződés jött létre a fenti kölcsönszerződés biztosítására. A felperes a jelzálogszerződés alapján 52.012 CHF tőkeösszegre és annak a kölcsönszerződés szerinti járulékaira jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat engedett az alperes részére a Budapest, \_\_\_\_\_ helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában.

A felperes a dr. Keresztesi Ella által \_\_\_\_\_ Számú közjegyzői okiratba foglaltan tartozáselismerő nyilatkozatot tett, amelyben elismerte, hogy az alperessel a fenti tartalommal kölcsönszerződést kötött és a fent részletezett rendelkezések szerint köteles azt visszafizetni az alperes számára.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a peres felek között 2008. \_\_\_\_\_ létrejött \_\_\_\_\_ számú kölcsönszerződés, valamint \_\_\_\_\_ számú jelzálogszerződés, illetve a kölcsönszerződés alapján létrejött \_\_\_\_\_ számú közjegyzői okiratba foglalt szerződés semmis. Keresetének jogalapjaként az 1996. évi CXII. tv. (Hpt.) 213. § (1) bekezdés c) és d) pontját jelölte meg. Jogkövetkezmény alkalmazását a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján nem kérte. Kérte továbbá az alperes perköltségben történő marasztalását.

Az alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását. Álláspontja szerint a Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja szerinti követelménynek eleget tett a szerződés VIII.12. pontjával, illetve III.3. pontjával. Hivatkozott arra, hogy a III.3. pontban foglalt rendelkezést nem a Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja, hanem a 210. § (3) bekezdése alapján kell értelmezni. Az ott meghatározott feltételek elemzése nem a felperes által hivatkozott semmisség, hanem a tisztességtelenség tárgykörébe tartozik, amelyre a felperes keresete nem terjed ki. A Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja szerinti semmisség csak kivételes esetekben hívható fel, amikor a szerződés nem tüntet fel valamely körülményt, amely képes megváltoztatni a fogyasztó fizetési terhét. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperes által árfolyamrésnek nevezett fogalom nem tartozik a költség körébe, amelyet a Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja alapján fel kellene tüntetnie a szerződésnek. A deviza eladási és vételi árfolyama közötti különbség nem egy előre fixált érték, hanem a devizakereskedés napi helyzetétől függ, így nem fejezhető ki a folyósított tőke százalékában éves szinten, azt nem kell külön megjelölni a szerződésben és az nem jelent többletfizetési kötelezettséget a felperesnek. Egyebekben a felek között létrejött kölcsönszerződés értelmében a felperesnek svájci frankban kellett a fizetési kötelezettségeit teljesíteni.

**A kereset megalapozott.**

**Pesti Központi Kerületi Bíróság**  
**9. P.86.129/2013/3.**

4

Az alperes bírói felhívás ellenére nem vitatta, hogy a peres felek között 2008. a Ptk. 523. § (1) bekezdés szerinti kölcsönszerződés és a Ptk. 261. § szerinti jelzálogszerződés jött létre. A bíróság a szerződések tartalmát a felperes által becsatolt, írásban megkötött kölcsönszerződés és jelzálogszerződés, valamint tartozáselismerő nyilatkozata alapján állapította meg.

A felek között létrejött kölcsönszerződés a Hpt. 2. számú mellékletének III. rész 13. pontja szerinti lakossági kölcsön, mivel az ingatlan vásárlására fogyasztónak, vagyis a felperesnek nyújtott kölcsönt.

A felperes elsőként arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződés a Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja alapján semmis, mivel az nem tartalmazza azon feltételek, illetve körülmények részletes meghatározását, amelyek esetén a hiteldíj megváltoztatható vagy ha ez nem lehetséges, az erről szóló tájékoztatást.

A kölcsönszerződés III.3. pontja rendelkezik azon feltételek illetve körülményekről, amelyek esetén az alperes a kamatnak a felperes számára kedvezőtlen változtatására jogosult akképpen, hogy ha a tőke és pénzügyi kamatlábak változása vagy az alperes forrásköltségeinek változása ezt szükségessé teszi, akkor áll fenn az alperesnek ezen lehetősége. A szerződés VIII.12. pontja értelmében a felperes tudomásul vette, hogy a THM a hirdetményben közölt feltételek és kondíciók változása esetén módosulhat a THM mértéke.

Ezen szerződéses rendelkezések nem határozzák meg részletesen azon feltételeket, illetve körülményeket, amelyek esetében az alperes a hiteldíjat jogosult volt megváltoztatni.

A Hpt. 210. § (3) bekezdése értelmében a kamatot, díjat vagy egyéb szerződési feltételt csak akkor lehet egyoldalúan az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani, ha a szerződés ezt külön pontban a pénzügyi intézmény számára meghatározott feltételek, illetve körülmények esetére egyértelműen lehetővé teszi.

Az alperes azon védekezése, amely a Hpt. fent idézett 210. § (3) bekezdését a 213. § (1) bekezdés d) pontjával szemben állítja és arra az álláspontra helyezkedik, hogy a felperes által megjelölt szerződéses rendelkezést a 210. § (3) bekezdésével kell összevetni, alaptalan. Mint ahogy az is, hogy a Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja által előírt rendelkezés a tisztességtelenség körébe eső jogszabályi rendelkezés. Ezen utóbbi hivatkozás a jogszabály szövegével teljes mértékben ellentétben áll, hiszen a Hpt. 213. § (1) bekezdés a) d) pontban írt feltételek megszegéséhez egyértelműen és kimondottan a semmisség jogkövetkezményét fűzi.

A Hpt. 210. § (3) bekezdésében foglalt feltételeknek a perbeli szerződés eleget tett, mivel a szerződés III.3. pontja az alperes részére lehetővé tette külön pontban foglaltan a felperes számára kedvezőtlen tartalmú kamatmódosítás lehetőségét. Ezen körülményből azonban nem következik, hogy a szerződés a 213.§ (1) bekezdés d) pontjában foglaltaknak is eleget tett.

Az Alaptörvény 28. cikke értelmében a bíróság a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az a Alaptörvénnyel összhangban értelmezi. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.



A fenti jogszabályi rendelkezés jogalkalmazó célja szerinti értelmezése arra vezet (különös tekintettel arra, hogy ezen jogszabályi rendelkezés fogyasztóvédelmi rendelkezés), hogy a hiteldíj módosításának feltételeit, illetve körülményeit oly módon kell meghatározni, hogy azok alapján a fogyasztónak lehetősége legyen ezen feltételek, illetve körülményeket pontosan megismerni olyan mélységben, hogy azokból a jogban, illetve a közgazdaságban járatlan fogyasztóként is egyértelművé váljanak számára a hiteldíj módosításának lehetséges esetei. Ez szükséges ahhoz is, hogy a fogyasztó esetlegesen ellenőrizni tudja, hogy a hiteldíj megváltozása mögött valóban a szerződésben rögzített feltételek, illetve körülmények teljesülése áll, avagy a módosítás alapjául szolgáló ok nem felel meg ezen feltételeknek. Ezen célt szolgálja, hogy nem pusztán a feltételek, illetve a körülmények felsorolását írja elő a jogszabály, hanem azok részletesen történő meghatározását. Éppen ezért alaptalan az alperes azon hivatkozása, miszerint elegendő a feltételek, illetve körülmények felsorolása, és ezen semmisségi ok alkalmazására csak különleges szélsőséges esetekben lenne lehetőség, amikor egyáltalán nem tartalmazza az érintett feltételeket, illetve körülményeket a szerződés. Az alperes ezen hivatkozása mellőzi a Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja azon kitételét, mely szerint részletesen kell meghatározni a hiteldíj módosításának feltételeit, illetve körülményeit.

A szerződés lehetővé teszi egyrészt az alperes számára, hogy a kamatot, illetve a késedelmi kamatot megváltoztathassa a tőke- és pénzügyi kamatlábak változása esetén. Ezen feltétel nem minősíthető részletes meghatározásnak. Egyrészt abból a felperes számára nem derül ki, hogy mely tőke- és pénzügyi változásokhoz köti a szerződés az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét, valamint pontosan mely kamatlábak változásához, illetve milyen mértékű változása a feltétele az egyoldalú szerződésmódosításnak, illetve milyen mértékű változás, a szerződéses kamat milyen mértékű változását eredményezi.

A szerződésben rögzített másik feltétel, vagyis a bank forrásköltségeinek a változása sem minősül részletes meghatározásnak. Egyrészt ezen feltétel sem tartalmazza, hogy milyen mértékű forrásköltség változás esetén válik lehetővé az egyoldalú szerződésmódosítás, illetve milyen mértékű forrásváltozás, milyen mértékű kamatváltozást tesz lehetővé. Másrészt ezen feltétel kizárólag az alperes érdekkörében felmerülő olyan változás, amely a felperes számára teljesen beláthatatlan és átláthatatlan. Az alperes bírói kérdésre úgy nyilatkozott, hogy ezen forrásköltség változásról nem is kapna a felperes tájékoztatást, amennyiben tájékoztatásért fordulna az alpereshez, mivel ez nem határozható meg egyes szerződések vonatkozásában, csupán kölcsönállomány szinten. Éppen ezért ezen feltétel teljesülése egyrészt előreláthatatlan a felperes számára, másrészt utólag sem ellenőrizhető. Így azon kívül, hogy ezen feltétel átláthatatlan, homályos, a felperes által előre nem is kalkulálható.

Ezen két rögzített feltétel alapján a felperes nem kaphatott valós képet arról, hogy ténylegesen milyen esetekben kerülhet sor a szerződés ügyleti kamatának egyoldalú módosítására az annak alapjául szolgáló feltételek vagy körülmények részletes meghatározása hiányában. A szerződés arra nézve nem tartalmazott utalást, hogy ezen feltételek, illetve körülmények meghatározása nem lenne lehetséges. A szerződés alperes által megjelölt, VIII.12. Pontja semmilyen feltételt vagy körülményt nem tartalmazott a hiteldíj felperesre kedvezőtlen megváltoztatása körében. Így a peres felek között létrejött kölcsönszerződés a Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja alapján semmis.

A kölcsönszerződés a Hpt. 213.§ (1) bekezdés c) pontja alapján nem semmis.

A Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja alapján semmis a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amelyik nem tartalmazza a szerződéssel kapcsolatos összes költséget, ideértve a kamatokat, járulékokat, valamint ezek éves százalékban kifejezett értékét. A felperes e körben arra hivatkozott, hogy a fenti pont értelmében azért semmis a perbeli kölcsönszerződés, mivel az nem tartalmazza az általa árfolyamrésnek nevezett költséget. Árfolyamrésként a svájci frank vételi és eladási árfolyama közötti különbséget érti, amely álláspontja szerint terheli a felperest, mivel a kölcsön folyósítása a folyósítás napján érvényes svájci frank vételi árfolyamon történik, míg a felperes a fizetési kötelezettségeit a kötelezettség esedékességekor érvényes svájci frank eladási árfolyamán köteles megfizetni.

A peres felek között létrejött kölcsönszerződés azonban nem a felperes által megjelölt módon rendelkezik a felperes fizetési kötelezettségei teljesítéséről. A kölcsönszerződés IV.3.pontja értelmében a felperes által fizetendő, esedékessé váló törlesztések, törlesztőrészek, bármilyen más pénzbeli kötelezettség svájci frankban teljesítendő. Lehetőséget nyújt a szerződés ezen pontja a felperes számára más pénznemben történő teljesítésre, ebben az esetben az alperes az általa az esedékesség napján alkalmazott, hirdetményben hivatkozott számlakonverziós deviza eladási árfolyamon számítja ki a felperes fizetési kötelezettségét. Amennyiben tehát a felperes a szerződés értelmében főszabálynak tekintendő módon, vagyis svájci frankban teljesíti a fizetési kötelezettségeit, fel sem merül a felperes által árfolyamrésként definiált fogalom alkalmazása. Az alperes által megállapított, esedékességkori eladási árfolyam alkalmazása akkor merül fel, ha a felperes fizetési kötelezettségét nem svájci frankban teljesíti a saját döntése alapján.

E körben alaptalan volt a felperes azon hivatkozása, hogy ténylegesen nem volt módja a fizetési kötelezettségeit svájci frankban teljesíteni, mivel ezen hivatkozás a szerződés érvényességét nem érinti, ezen hivatkozás a szerződésszegés kategóriájába esik, amely jogkövetkezményként semmisséget nem von maga után.

A bíróság álláspontja a fentiekén túl, hogy a felperes által árfolyamrésként definiált közgazdaságtani fogalom nem minősül a Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja szerint költségnek. A fenti rendelkezés taxatív módon meghatározza, hogy mit kell költségnek tekinteni (kamatokat, járulékokat).

Sem a Hpt., sem a Ptk. nem tartalmaz definíciót a költség illetve a járulék fogalmára nézve. Amennyiben költség alatt minden felmerülő többletkiadás értendő, abban az esetben a felperes által hivatkozott árfolyamrés értelmezhetetlen e kategórián belül. A perbeli szerződés vonatkozásában a svájci frank alperes által alkalmazott vételi, illetve eladási árfolyama nem kerül alkalmazásra egyazon időpontban, mivel a vételi árfolyam a kölcsönösszeg folyósításakor alkalmazandó, az eladási árfolyam pedig a felperes fizetési kötelezettségeinek teljesítésekor. Ezért ezen árfolyamok különbözete nem is értelmezhető, mivel egyáltalán nem törvényszerű, hogy a kölcsönösszeg folyósításakor érvényes vételi árfolyam alacsonyabb mint a fizetési kötelezettség teljesítésekor eladási árfolyam. A fentiekre tekintettel az árfolyamrés éves százalékban kifejezett értéke sem határozható meg, illetve az nem minősül a szerződéssel kapcsolatos olyan költségnek, amelyet a szerződésben fel kellene tüntetni.

A fentiekén túl a szerződéssel kapcsolatos költségnek csak olyan többletkiadás tekinthető, amely a szerződésben vállalt főkötelezettség körén kívül esik. A Ptk. 523. § (1) bekezdése alapján kölcsönszerződés esetében a hitelező főkötelezettsége a kölcsönösszeg adós rendelkezésére bocsátása, az adós főkötelezettsége pedig a kölcsön összegének visszafizetése.

**Pesti Központi Kerületi Bíróság**  
**9. P.86.129/2013/3.**

7

Ezért azon szerződéses rendelkezés, amely meghatározza, hogy a kölcsönösszeg folyósítása, illetve a kölcsönösszeg visszafizetése milyen árfolyamon történjen, nem a főkötelezettségen kívül eső többletkiadás, hanem a főkötelezettség meghatározása során alkalmazott számítási mód.

A fentiekre tekintettel a felperes Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontjára történő hivatkozása alaptalan.

Mivel azonban a fent kifejtettek szerint a Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontjára történő hivatkozás alapos volt, és a felperes a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése lehetőségével élve jogkövetkezmény alkalmazását nem kérte, a bíróság megállapította a peres felek között létrejött kölcsönszerződés semmisségét.

A Ptk. 251. § (1) bekezdése a zálogszerződésekre vonatkozó közös szabályok között akként rendelkezik, hogy bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis. Mivel a peres felek között létrejött jelzálogszerződés a fent kifejtettek szerint semmis kölcsönszerződés, vagyis bírósági úton nem érvényesíthető követelés biztosítására jött létre, ezért a fenti rendelkezés értelmében a perbeli jelzálogjog szerződés is semmis.

A Ptk. 199. §-a értelmében egyoldalú nyilatkozatokra – ha a törvény kivételt nem tesz – a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A fent kifejtettek alapján mivel a felperes által a Ptk. 242.§-a alapján tett tartozáselismerő nyilatkozatba foglalt szerződés semmis, a tartozáselismerő nyilatkozat is semmis, mivel annak tartalma teljes mértékben megegyezik a felek által megkötött kölcsönszerződés tartalmával. A felperes által tett tartozáselimerés folytán a semmis szerződés nem válik érvényessé.

Mindezekre tekintettel a bíróság a rendelkező rész szerint határozott.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a pernyertes felperes perköltségének megfizetésére, amely a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból áll.

A bíróság az alperest kötelezte a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 408.000 forint eljárási illeték megfizetésére a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. és 15. §-a alapján.

A teljesítési határidő a Pp. 217. § (1) bekezdésén alapul.

A fellebbezési jogosultság a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2013. április 17.

**dr. Grác Zsuzsanna s.k.**  
**bíró**

Kiadmány hitelül:



