



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.082/2022/7/II.

A felperesek:

felperes1 (cím1) - I. rendű

felperes1né (cím1) - IV. rendű

felperes2 (cím2) - V. rendű

felperes3 (cím2) - VI. rendű

felperes4 (cím2) - VII. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Kocsisné dr. László Ildikó ügyvéd (cím3)

Az alperesek:

alperes1 (cím4) - I. rendű

alperes2 (cím5) - II. rendű

alperes3 (cím4) - III. rendű

alperes4 (cím4) - IV. rendű

Az alperesek képviselői:

Kálóczy és Társai Ügyvédi Iroda cím6; ügyintéző: dr. Bagi János Zoltán ügyvéd) - az I., III. és IV. rendű alperesek képviselőjében

Horony Ügyvédi Iroda (cím7, ügyintéző: dr. Horony Levente ügyvéd) - a II. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A fellebbezést benyújtó fél: felperesek

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 2.G.43.826/2017/97.

R é s z- é s k ö z b e n s ő í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felek által 2007. szeptember 7-én "n"1 számon megkötött kölcsönszerződés érvénytelen; a 2007. szeptember 7-én megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének és elévülésének megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja.

A fentieket meghaladó rendelkezéseit – a feljegyzett eljárási illeték, az állam által előlegezett költség, valamint a perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezéseire is kiterjedően – hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban az I. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű és VII. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 250.000 (kétszázötvenezer) forint, az I. rendű, III. rendű és IV. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 250.000 (kétszázötvenezer) forint + áfa, a II. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége merült fel, míg a felperesek által le nem rótt fellebbezési illeték összege 2.283.600 (kettőmillió-kettőszáznyolcvanháromezer-hatszáz) forint.

A rész- és közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperesek többször módosított, pontosított keresete a felek között létrejött fogyasztói kölcsönszerződés, illetve az opciós szerződés és a jelzálogszerződés érvénytelenségének (semmisségének), valamint a „biztosítéki szerződések elévülésének” megállapítására irányult. A fogyasztói kölcsönszerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként elsődlegesen a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 237. §-ának (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását, másodlagosan a szerződés érvényessé, illetve a határozathozatalig terjedő időre történő

hatályossá nyilvánítását kérték annak megállapításával, hogy a tartozásuk a kamatokkal együtt 12.745.221 forint. A biztosítéki szerződések tekintetében az eredeti állapot helyreállítását, a helység1 kerület "n"2/34. hrsz.-ú és "n"2/34/A. hrsz.-ú, természetben helység2 xy utca 8. alatti ingatlanok vonatkozásában tulajdonjoguk visszajegyzését és a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését kérték. Hivatkozásuk szerint a kölcsönszerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (rég. Hpt.) 213. § (1) bekezdés a)-e) pontjaiba ütközik. Arra is hivatkoztak, hogy a hitelező a szorult anyagi helyzetüket kihasználva kötötte meg a kölcsönszerződést. A kölcsönszerződés felmondása jogellenes, mert annak időpontjában kimutathatóan túlfizetésben voltak. Állították, hogy a kölcsönszerződés jogszabály megkerülésére irányul, ezért az 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján is semmis. A kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítását az árfolyamkockázatról történt elégtelen tájékoztatás okán is kérték. Az opciós szerződés feltűnő értékaránytalanságban szenved, mivel az ingatlanok vételárát 3.850.000 Ft-ban, illetve 10.450.000 Ft-ban állapították meg, míg a kölcsön összege 10.000.000 forint volt, továbbá a szerződés a lex commissoria elvébe is ütközik. Az opciós szerződés 7. pontja jogszabályba ütközés okán semmis, mert nem tünteti fel az adósokat megillető tulajdoni hányadot. Az opciós szerződés 4.,10.,11.,13.,14. pontjai az adósoknak a jogaikról való egyoldalú lemondását tartalmazzák, ezért a 18/1999. (II. 5.) Korm. rend. 1. § (1) bekezdésének a), f), g),h),i),j) pontjaiba ütköznek. Az opciós szerződést nem foglalták közokiratba, amelynek szintén semmisséget eredményez. így semmis. A vételi jogot engedményező megállapodása a fentiek okán jogszabályba ütközik. A zálogszerződés érvénytelensége és elévülése körében a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése, 264. § (1) bekezdése, valamint a 18/1999. (II. 5.) Korm. rend. fenti szabályaira hivatkoztak.

II.

[2] Az I., III. és IV. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását. Érvéle szerint a szerződések nem érvénytelenek a felperesek által hivatkozott okokból. A feltűnő értékaránytalanságra alapított igény vonatkozásában eltelt a régi Ptk. 236. § (1) bekezdésében szabályozott 1 év. A kölcsönszerződés 2009. április 22-i felmondásával a kölcsönszerződésből eredő tartozás egyösszegben esedékessé vált, a követelés végrehajtására 2013 januárjában végrehajtási eljárások indultak, ezért a követelés elévülése kizárt. A kölcsönszerződés 1., 4., 25., 28., pontjában foglalt rendelkezések és a 29. pontban szereplő Általános Kockázatfeltárá Nyilatkozat alapján a felperesek megfelelő tájékoztatást kaptak az árfolyamkockázatról. Vitatták a felperesek által a kölcsönszerződés érvénytelensége esetére előterjesztett elszámolás módszertanát és összecszerűségét is. Sem az opciós szerződés, sem az annak alapján létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége nem állapítható meg, tehát az eredeti állapot helyreállítására ezen szerződések esetében sincs mód. Az önálló zálogjogot alapító zálogszerződés jogi sorsa nem függ a biztosított követelés sorsától. Önmagában az, hogy a zálogjogosult hozzájárulása alapján az önálló zálogjog törlésre került, nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét.

II.1.

[3] A II. rendű alperes szintén kérte a kereset elutasítását. Előadta, hogy a vételi jogát a felperesek által is elismerten 2009 júniusában gyakorolta, két évvel a szerződés megkötése után, így az opciós jog elévülése kizárt, valamint az opciós szerződés megtámadására előírt 1 éves határidőt is elmulasztották a felperesek.

II.2.

[4] A II. rendű alperes mint az opciós jog gyakorlására kijelölt társaság a perbeli ingatlanok kiürítésére és a birtokba adására irányuló viszontkeresetet terjesztett elő a régi Ptk. 193. § (1) bekezdésére hivatkozással.

III.

[5] A felperesek kérték a viszontkereset az elutasítását. Érvelésük szerint az opciós szerződés érvénytelen, továbbá a kiürítés tárgyában már korábban – számukra kedvező – jogerős döntés született. Állították, hogy nem kaptak értesítést a vételi jog gyakorlásáról. Arra is hivatkoztak, hogy a II. rendű alperes a „kielégítési jog megnyílt előtt” szerezte meg egyoldalú jognyilatkozattal létrejött adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlanok tulajdonjogát, ezért arra jogot alapítani nem lehet.

IV.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, a II. rendű alperes viszontkeresetének helyt adva kötelezte a felpereseket a perbeli ingatlanok kiürítésére és a II. rendű alperes részére történő birtokba adására azzal, hogy a felperesek elhelyezésre nem tarthatnak igényt. Kötelezte továbbá egyetemlegesen a felpereseket az I-IV. rendű alperesek perköltségének, továbbá az állam javára 672.000 forint eljárási illeték és 41.276 forint előlegezett költség megfizetésére.

IV.1.

[7] Határozatának indokolásában tényként állapította meg, hogy az I. rendű felperes mint adós, valamint a néhai II. rendű, néhai III. rendű és V. rendű felperes mint adóstárs 2007. szeptember 7-én japán jen alapú kölcsönszerződést kötöttek az I. rendű alperessel mint hitelezővel. A szerződésről egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat is készült közjegyzői okiratba foglaltan.

[8] A kölcsönszerződés értelmében az I. rendű alperes 10 millió forint, azaz 6.175.646 japán jen összegű kölcsön nyújtására vállalt kötelezettséget. A kölcsön induló kamataként az 1 – 60. hónapban 6,60%, a 61 – 120. hónapban 5,60%, a 121 – 240. hónapban 4,60% került meghatározásra. Az első törlesztési periódus bázisárfolyama 1,63 HUF/JPY. A szerződéskötési díjat 700.000 forintban, a kezelési költséget az induló kölcsönösszeg százalékában az 1-12. hónapban 0,30%-ban, a 13-60. hónapban 0,20%-ban, míg a 61-240. hónapban 0,10%-ban határozták meg. A kölcsön teljes hiteldíjmutatója 7,25%, a havi törlesztőrészletek száma 240, az első törlesztés esedékessége 2007. október 10. napja, a végső lejárat 2027. szeptember 10. napja, míg az első törlesztési periódus lejárt 2008. január 9. napja. A kalkulált havi törlesztőrészlet kezelési költség nélküli összegét 76.834 forintban határozták meg, mely 46.743,47 japán jennek felel meg. Az értébecslés/fedezeti értékellenőrzés díját 36.000 forintban, a földhivatali díjat 44.000 forintban rögzítették azzal,

hogy a THM számítása során figyelembe nem vett egyéb költségek becsült összege, a közjegyzői díj 43.855 forint, míg a vagyonbiztosítás díja 11.940 forint/negyedév.

[9] A kölcsönszerződés II. pontja értelmében a hitelező a forintban meghatározott kölcsön és kezelési költség összegét devizában, a xx1 Bank Zrt. által a kölcsönszerződés napjára mint teljesítési napra érvényes japán jenre meghirdetett deviza középárfolyam (bázis árfolyam) x 0,9925 képlet figyelembevételével tartja nyilván. A kölcsön folyósítása HUF-ban, a xx1 Bank Zrt. által a kölcsönszerződés napjára jegyzett HUF/JPY deviza középárfolyam x 0,9925 képlet figyelembevételével történik.

[10] A szerződés II.3. pontja szerint az induló ügyleti kamat mértéke a naptári félévhez igazodó törlesztő periódusonként – január 10-től, illetve július 10-től – a január 1. napján, illetve a július 1. napján budapesti idő szerint 11 órakor a Reuters terminálon közzétett JPY LIBOR éves kamatláb és a költségirányzat fejezetben meghatározott hat hónapos JPY LIBOR kamat különbözetével módosul, ha a változás mértéke abszolút értékben meghaladja a 0,1 százalékpontot, azonban a mindenkor ügyleti kamat nem lehet kevesebb a költségelőirányzatban meghatározott induló ügyleti kamatnál. Az egyes törlesztőrészekben meghatározott kamattartalom a mindenkorli tőketartozás arányos kamata. A kamat kiszámítása – az éves kamatláb alkalmazásával – napi kamatszámítással 365/360 nap figyelembevételével a következő képlet alapján történik:

$$\frac{\text{tőke} \times \text{futamidő naptári napokban} \times \text{kamatláb}}{36.000}$$

[11] A hitelező a kölcsön összege után a folyósítás napjától az adósok fizetési kötelezettségét megelőző napig terjedő időszakra számít fel kamatot, kezelési költséget pedig a 8. pontban írtak szerint a szerződés megszűnéséig terjedő időre számít fel.

[12] Az adósok a II.4. pont értelmében a JPY-ben nyilvántartott kölcsön összegét, annak ügyleti kamatait és kezelési költséget havi ütemezésben, a xx1 Bank Zrt. által az esedékesség napjára meghirdetett JPY deviza középárfolyam x 1,0075 képlet figyelembevételével HUF-ban kötelesek megfizetni a hitelező részére oly módon, hogy az esedékes törlesztőrészlet és kezelési költség a hitelező bankszámláján jóváírásra, vagy házipénztárába befizetésre kerüljön, minden tárgyhó 10. napjáig.

[13] A kölcsönszerződés V. 20. i.) pontja a szerződés megszűnése körében szabályozza, hogy a hitelező jogosult azt – előzetes értesítés nélkül – azonnali hatállyal felmondani a hitelező szabályzataiban megjelölt esetekben (rendkívüli felmondás), különösen amennyiben az adós más, a Ptk. 525. § (1) bek. e./ pontja szerint más súlyos szerződésszegést követ el, illetve a futamidő alatt meghal.

[14] A kölcsönszerződés VI.25. pontjában az adósok nyilatkoztak, hogy átvállalják a JPY/HUF árfolyam változásából eredő kockázatot.

[15] A VI.28. pontban az adósok úgy nyilatkoztak, hogy „a hitelező Általános Szerződési Feltételeiben, Kölcsönnyújtási Üzletszabályzatában és a Központi Hitelinformációs Rendszerről készült tájékoztatóban foglaltakat a szerződés megkötésének kezdeményezését megelőzően és a jelen szerződés megkötését megelőzően is megismerték, az azokban, valamint a jelen szerződésben foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el. A jelen szerződéses konstrukció minden lényeges eleméről kimerítő tájékoztatást kaptak és tudomásul veszik, hogy a szabályzatok a hitelező székhelyén ügyfélfogadási időben bármikor megtekinthetőek, illetve azokat a hitelező az adós kívánságára díjtalanul rendelkezésre bocsátja”.

[16] A VI.30. pontban az adósok elismerték, hogy a szerződés, a kapcsolódó biztosítéki szerződések egy – egy példányát, valamint a szabályzatok egy – egy eredeti példányát a szerződés aláírásával egyidejűleg átvették, és nyilatkoznak, hogy az általuk közölt bármely adat – különösen a szerződés mellékletét és részét képező hitelkérelemben foglaltak – megfelelnek a valóságnak.

[17] A szerződés végén, attól elkülönülten, az aláírásokat követően található a kockázatfeltárási nyilatkozat, amit az adósok külön is aláírtak. Ennek értelmében az aláírók tudomásul veszik, hogy a hitelező részükre teljeskörű tájékoztatást nyújtott az általuk külföldi devizanemben felvett hitelhez kapcsolódó árfolyamkockázat vonatkozásában – különös tekintettel arra a tényre, hogy a magyar forinttól különböző devizanemben felvett hitel törlesztés és kamatfizetési kötelezettségének összege erősen függ az adott deviza magyar forinttal, illetve egyéb devizákkal szembeni árfolyamának alakulásától. Következésképpen a deviza árfolyamának változása egyaránt növelheti és csökkentheti a hitelszolgálat és a magyar forintban folyósított kölcsön összegét.

[18] A kölcsönszerződés biztosítékát jelentette az ugyanezen a napon külön megállapodásban foglalt perbeli ingatlanokra vonatkozó opciós szerződés és önálló zálogjogot alapító szerződés. Az opciós szerződés 4. pontjában a szerződő felek a perbeli ingatlanok vételárát 3.850.000 forintban, illetőleg 10.450.000 forintban határozták meg. Az elsőfokú bíróság ismertette az opciós szerződés 7., 10., 11.13. és 14. pontjait.

[19] Az önálló zálogjogot alapító szerződés 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9. és 10. pontjainak ismertetését követően rögzítette, hogy felperesek nem tettek eleget a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségüknek, ezért azt az I. rendű alperes azonnali hatállyal, 2009. április 22-én közokiratba foglaltan felmondta, amelynek következtében a felperesek tartozása egyösszegben esedékessé vált. A felmondó nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalt tanúsítványa szerint felperesek tartozása 15.779.534 forintot tett ki. A felperesek a felmondást 2009. április 23-án vették át. A felperesek ezt követően sem tettek eleget fizetési

kötelezettségüknek, ezért III. rendű alperes a 2009. június 11-én kelt megállapodással a fedezeti ingatlanok tekintetében a vételi jog gyakorlására a II. rendű alperest jelölte ki, melynek tényéről az adósokat a vételi jog kijelöléséről szóló tájékoztatással értesítette. A II. rendű alperes perbeli ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát az illetékes földhivatalba bejegyezte, azonban a felperesek az ingatlan birtokát nem bocsátották a rendelkezésére.

[20] A II. rendű felperes (helyesen alperes) végrehajtási eljárásokat kezdeményezett lakás kiürítése iránt a felperesekkel szemben, azonban a Budai Központi Kerületi Bíróság a Fővárosi Törvényszék 47.Pkf. 634.489/2013/2. számú végzésével helybenhagyott 0102-6.Vh.4.402/2010/30. számú végzésével a kibocsátott végrehajtási záradékot törölte, mert a záradékolni kért közjegyzői okirat alakilag és tartalmilag nem felelt meg a Vht. vonatkozó rendelkezéseinek.

[21] A perbeli kölcsönszerződés a 2014. évi XXXVIII. tv. és a 2014. évi XL. tv. szerint felülvizsgáltnak minősül.

[22] 2014. szeptember 16-án kiválasztás-beadvány útján I. rendű alperes jogutódja a III. rendű alperes lett jelen peres eljárás tekintetében. A III. rendű alperes a perbe önként perbe lépett, ugyanakkor a felperes az I. rendű alperes perből való elbocsátáshoz nem járult hozzá. A III. rendű alperes a felperesekkel szemben fennálló követelését a IV. rendű alperesre engedményezte.

[23] A III. rendű alperes a perbeli kölcsönszerződés alapján fennálló követelését a 2017. január 18-án engedményezte a IV. rendű alperesre.

[24] A kölcsönszerződés tekintetében összesen 119.806,9 forint került felszámításra árfolyamkülönbözet címén a szerződés felmondásáig.

IV.2.

[25] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában rögzítette, hogy a rendelkezésre álló iratokból (11036/Ü/520/2009/1. számú közjegyzői okiratba foglalt felmondás) megállapíthatóan a kölcsönszerződés felmondására az adós és adóstársak súlyos szerződésszegésére tekintettel került sor, a közjegyzői tanúsítvány tartalmazza, hogy a felperesek tartozása 2009. április 20-ig 15.779.534 forintot tett ki. A felperesek a felmondást – a Fővárosi Törvényszék előtt 36.P.24.048/2011. számon folyamatban volt per 32/A/2. alatti iratából megállapíthatóan – 2009. április 23-án átvették. Mindezekre tekintettel eredménytelenül hivatkoztak a felmondás jogszerűtlenségére és az arról való tudomásszerzés hiányára. Az a körülmény a kölcsönszerződés a halál esetére szóló megszűnést szabályozza, nem jelenti azt, hogy a többi adós vonatkozásában is megszűntnek tekinthető, ezért tévesen állították azt is, hogy a kölcsönszerződés a II. rendű felperes halála miatt szűnt meg. A

hitelező a szerződésből eredő követelése végrehajtása érdekében 2013 januárjában végrehajtási eljárásokat kezdeményezett a felperesekkel szemben, melyre tekintettel annak elévülése is kizárt.

[26] A felpereseknek a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésére történő hivatkozása körében vizsgálta, hogy a kölcsönszerződés jogszabály megkerülésével jött-e létre, illetőleg megállapítható-e a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés. A kölcsönszerződés nem minősül befektetési szerződésnek, ezért a felperesek megalapozatlanul hivatkoztak a forex-trade ügyletekre, melyet a bírói gyakorlat (Debreceni Ítéltábla Pf.20148/2019/5., Pf.20.029/2019/4., Kúria Pfv.VII.21.598/2015/6.) is alátámaszt. Nem bizonyították a kölcsönszerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközését sem, e körben értékelhető tényelőadást nem tettek, továbbá nem bizonyították azt sem, hogy a hitelező a szorult anyagi helyzetüket kihasználva bírta rá őket szerződéskötésre.

[27] A felperesek a feltűnő értékaránytalanságra alapított igényük vonatkozásában nem bizonyították, hogy a megtámadási jogukat a régi Ptk. 236. § (1) bekezdése szerinti egy éves határidőn belül gyakorolták. Az opciós szerződés 2007. szeptember 7-én jött létre, míg a keresetlevél benyújtására 2011 augusztus 29-én került sor. A vételi jogot alapító szerződésben a tulajdonos „hatalmasságot” enged a tulajdonában levő dolgon: lehetővé teszi, hogy a vevő egyoldalú nyilatkozattal megvásárolja azt. E megállapodással nem keletkezik kötelezettség a tulajdonjog átruházására, a dolog birtokba adására, a vételár megfizetésére, ennek következtében nincs lehetőség a vételi jogot alapító szerződésben megjelölt szolgáltatások feltűnően nagy értékkülönbségének vizsgálatára sem (ÍH2013.143.). Az sem állapítható meg, hogy a felperesek csak a tulajdoni lapról értesültek vételi jog gyakorlásáról, hiszen a tértivevénnnyel igazoltan átvették „Tájékoztató vételi jog gyakorlására történő kijelölésről” elnevezésű dokumentumot (Fővárosi Törvényszék 36.P.24.048/2011/3/A/3b. számú irat).

[28] A kölcsön összegét a kölcsönszerződést kötő felek lerovó és kirovó pénznemben meghatározták, a II.1., 3. és 4. pontban feltüntették a bázisárfolyamot és a forintban meghatározott kölcsönösszeg átszámítási módját. Mindezek alapján a kölcsönszerződés nem ütközik a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés a) pontjába, figyelemmel a 6/2013. számú PJE határozat és az 1/2016. számú PJE határozatban foglaltakra is. A kölcsönszerződés egyértelműen meghatározta a teljes hiteldíj mutató mértékét (7,25 %), és a hiteldíj számítása során figyelembe nem vett költségeket (vagyonbiztosítás díja, közjegyzői díj, értékbecslés díja, szerződéskötési díj), így nem semmis a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés b) pontja alapján sem. Tartalmazza az ügyleti kamatot, az éves kezelési költséget, a számítás módját, melyből következően az nem érvénytelen a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja alapján sem. Eredménytelenül hivatkoztak a felperesek a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontjának sérelmére is, mivel azokat a 2013. évi XXXVIII. tv. 4. §-a kiküszöbölte az elszámolás elveinek törvényben való szabályozásával. A kölcsönszerződés forintban kifejezve tartalmazza a rendszeres havi fizetendő törlesztőrészletek összegét, rögzíti azok esedékességét is, így – az 1/2016. számú PJE határozat 2. pontjára is figyelemmel – nem ütközik a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés e) pontjába sem.

[29] A felperesek világos és érthető tájékoztatást kaptak az árfolyamkockázatról, amelyet alátámaszt az általános kockázatfeltáró nyilatkozat és a kihallgatott tanúk (Illyevölgyi Katalin és Oláh Dezsőné) vallomása is. A tájékoztatás megfelelt az EUB C-51/17. számú és C-126/17. számú ítéletében, valamint a Kúria 6/2013. számú PJE határozatában foglalt követelményeknek is. A kapott szóbeli és írásbeli tájékoztatásból a felpereseknek fel kellett ismerniük az árfolyamkockázat okait mibenlétét és azt, hogy a kockázat őket terheli, az nem korlátozott, és akár jelentős mértékű is lehet, valamint fel kellett ismerniük annak a fizetési kötelezettségeikre gyakorolt hatását.

[30] Rögzítette, hogy az a körülmény, hogy a lakás kiürítésére irányuló végrehajtási eljárással összefüggésben a végrehajtási záradékot törölték, nem eredményez ítélt dolgot az opciós szerződés érvénytelenégét illetően. Az opciós szerződés elévülés körében tett felperesi hivatkozások értelmezhetetlenek, a rendelkezésre adatok szerint a II. rendű alperes gyakorolta vételi jogát, melynek eredményeképpen tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Az opciós szerződés felperes által hivatkozott 4., 10., 11., 13. és 14. pontjai nem tartalmazzák az adósoknak a jogaikról való egyoldalú lemondását és nem ütköznek nyilvánvalóan jóerkölcsbe sem. A felek a 4. pontban meghatározták az opciós vételárat és szabályozták annak felülvizsgálatát. A régi Ptk. 373. § (4) bekezdésére, a 374. § (5) bekezdésére, a 375. § (1) bekezdésére és a 375. § (4) bekezdésére, valamint eseti döntésre utalással (EBH2004. 1099) rámutatott, hogy a jogszabály megengedi a vételi jognak a gazdálkodó szervezet részéről más személyre történő átruházását. A felperesek egyébiránt többszöri felhívás ellenére sem pontosították, hogy az opciós szerződés megjelölt rendelkezési miatt ütköznek a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendeletbe.

[31] A régi Ptk. 269. § (1) bekezdése értelmében az önálló zálogjog biztosítékként kiköthető, azonban ebben az esetben sem járulékos jellegű: az sem szükséges, hogy egy alapügyletbe kapcsolódjon, de ha mégis kötelmi jogviszony áll mögötte, közömbös, hogy az önálló zálogjog alapítását ennek a biztosítására szánták-e. Az önálló zálogjog nem kapcsolódik a követeléshez, így nem osztja valamely követelés sorsát, ezért nem foghat helyt a felperesek azon hivatkozása, hogy a jelzálogszerződés osztja a kölcsönszerződés és az opció szerződés jogi sorsát. Az elévülésre való hivatkozásuk sem foghat helyt a régi Ptk. 264. § (1) bekezdés alapján. Az a körülmény, hogy az önálló zálogjog a II. rendű alperes tulajdonszerzésére figyelemmel törlésre került a zálogjogosult hozzájárulása alapján, nem eredményezi a jelzálogszerződés érvénytelenségét. A felperesek egyébiránt többszöri felhívásra sem jelölték meg, hogy mely jogszabály mely rendelkezését sérti az önálló zálogjog alapítása (amely jogszabályi rendelkezésbe ütközés folytán semmis az önálló zálogjogot alapító szerződés), miért érvénytelenek a 6. pontnak felmondással, a 7. pontnak a zálogjog érvényesítése esetén az ingatlanok értékesítésére vonatkozó, a 8. pontnak a vételár meghatározásának szabályait lefektető, a 9. pontnak az ingatlan átadásnak feltételeiről, a zálogkötelezettek értesítésnek feltételeiről, az elszámolás rendjéről, a költségek viseléséről szóló, valamint a 10. pontnak a zálogjogosult önálló zálogjogát bírósági végrehajtás útján is érvényesíthető rendelkezései. Az önálló zálogjog alapítására vonatkozó jogszabályi rendelkezésekből nem következik, hogy a szerződés érvénytelen azon okból, mert nincs meghatározva az ingatlannak, mint zálogtárgynak a valós szerződéses értéke, és nincs feltüntetve a felperesek tulajdoni hányada.

[32] A II. rendű alperes viszontkeresetével kapcsolatban rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a régi Ptk. 98. §-a és 193. § (1) bekezdése alapján kötelesek a perbeli ingatlanok birtokba adására.

V.

[33] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek nyújtottak be fellebbezést, melyben elsődlegesen kérték annak megváltoztatását és a keresetüknek helytadó döntés meghozatalát, valamint a viszontkereset elutasítását. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérték. Kérték továbbá az alperesek részére megítélt perköltség mérséklését. Állításuk szerint az elsőfokú ítélet iratellenes és az elsőfokú bíróság megsértette az indokolási kötelezettségét.

[34] Fenntartották, hogy az opciós szerződés érvénytelensége „egyidejűleg elbírálásra került a BKKB előtti eljárásban, amely lakáskiürítésre és birtokbaadásra irányult”, ezért az ítélt dolognak minősül, így a II. rendű alperes viszontkeresete „elévült”. Hangsúlyozták e körben, hogy a II. rendű alperes kétszer kísérelte meg a lakáskiürítés iránti igényét érvényesíteni, azonban mindkét esetben eredménytelenül, hiszen azok permegszüntetéssel zárultak.

[35] Állították, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget az indokolási kötelezettségének. Valamennyi szerződéssel kapcsolatban kifejtették álláspontjukat a 2018. augusztus 12-én kelt beadványukban, ennek ellenére az elsőfokú bíróság azzal nem foglalkozott. A zálogszerződéssel kapcsolatban az elsőfokú eljárásban számos esetben nyilatkoztak, hogy az milyen okból ütközik a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendeletbe. Fenntartották, hogy a zálogszerződés azért is semmis, mert törölték a jelzálogjogot 2009. szeptember 6-án az ingatlan-nyilvántartásból.

[36] Az elsőfokú ítélet nem adja indokát, hogy milyen okból utasította el az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó igényüket. Az opciós szerződés alapján kiállított végrehajtási záradékot törölték jogerősen, így az opciós szerződés jó erkölcsbe ütközik, mert jogszabály [(Vht. 13. § (1), 21. § (1)-(2)] megkerülésével kötötték. Az opciós szerződés 10. pontja semmis, mivel lemondást tartalmaz a bírósági eljárás kezdeményezésének jogáról, a 13. pontja szintén semmis, mivel lemondást tartalmaz az elővásárlási jogról, a 14. pontja tisztességtelen, míg a 19. pont valótlan. Az opciós szerződés érvénytelenségét támasztja alá a BDT 2005.1218. számú eseti döntés is, amely szerint a vételi jog gyakorlása esetén is csak a birtokbaadással száll át a vételi jog jogosultjára a tulajdonjog. A BDT.2004.1056. számú eseti döntés szerint érvénytelen a vételi jog kikötése, ha az opciós szerződésben a felek úgy rendelkeznek, hogy a hitelező a kielégítési jog megnyíltá előtt szerezheti meg egyoldalú nyilatkozattal az ingatlan tulajdonjogát (lex commissoria). Az adott esetben a felek a kielégítési jogot 60 napban jelölték meg, amelyhez képest a felmondásra 2009. április 20-án, míg a vételi jog gyakorlására 2009. június 11-én került sor.

[37] Az I. rendű alperes engedményezte a vételi jogot, amely így átruházásnak minősül, ezért semmis, melynek körében utaltak a BH.2007. 141. számú eseti döntésre.

[38] A vételi jog lejártát követően a vételi jog érvényesítése iránti viszontkereset nem lehet alapos, amelytől a II. rendű alperes egyébként is elállt 2019. július 19-én.

[39] Az „opciós jog” elévülése kapcsán tévedett az elsőfokú bíróság, mivel annak megállapítását lehet önálló keresettel kérni. Az opciós szerződés elévülése okán a zálogszerződés is elévült a régi Ptk. 264. § (1) bekezdése alapján.

[40] Állításuk szerint a kölcsönszerződés is elévült a felmondást követő 5 év elteltével, amelyre vonatkozó kereseti kérelmükkel az elsőfokú bíróság „egyáltalán nem foglalkozott”.

[41] Téves a megtámadási határidő elteltével kapcsolatos álláspontja is az elsőfokú bíróságnak, mivel a megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján a megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt.

[42] Fenntartották azt is, hogy az árfolyamkockázatról szóló tájékoztatás elégtelensége okán érvénytelen a kölcsönszerződés, melynek körében részletes ismertették az EUB vonatkozó joggyakorlatát. A kölcsönszerződés érvénytelensége nyilvánvalóan kihat az opciós szerződés érvényességére is.

[43] A fellebbezési tárgyaláson előadták, hogy a Budapesti XX. XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság előtt folyamatban van egy végrehajtás megszüntetése iránti per, melyet jelen per I. és IV. rendű felperesei indítottak. Ezen eljárásban állítják a végrehajtási jog elévülését, illetőleg a kölcsönszerződésből eredő követelés elévülését. A végrehajtási per alapjául szolgáló végrehajtási eljárás a kölcsönszerződésből eredő pénzkövetelés megfizetése iránt indult velük szemben. Álláspontjuk szerint a hivatkozott eljárás jelen pernek előkérdése, ezért kérték a per tárgyalásának felfüggesztését.

VI.

[44] Az I., III. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes jogi és ténybeli indokai alapján. Érvelésük szerint a felperesek a fellebbezésükben nem adták elő, hogy az elsőfokú ítélet mely rendelkezése milyen jogszabályi előírásokat és milyen okból sért, továbbá az esetleges hatályon kívül helyezésre okot adó jogszabálysértéseket és egyéb körülményeket sem, melynek körében eseti döntésekre utaltak (BH2008.12.335., BH2014.12.369., BH2015.1.21.).

[45] Rögzítették, hogy a szerződések elévülése fogalmilag kizárt, mivel esetlegesen az abból fakadó követelések évülhetnek el a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján. Az eljáró bíróságnak nem feladata, hogy a felperesi nyilatkozatok alapján maga állítsa össze a kereseti kérelmet, illetőleg határozza meg a felperesek által érvényesíteni kívánt igényeiket.

[46] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesek elmulasztották az egy éves megtámadási határidőt, annak eltelte után megtámadási igény kifogás útján sem érvényesíthető (BH2019.11.300.). Helyesen állapította meg azt is a végrehajtási eljárásokra utalással, hogy nem merülhet fel a kölcsönszerződésből eredő követelés elévülése sem.

[47] Nem bizonyították a felperesek, hogy a kölcsönszerződés a jogszabályi előírások megkerülésével jött létre, illetőleg nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik és annak uzsorás jellegét sem. Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság az árfolyamkockázati tájékoztatásról is, melynek körében hangsúlyozták, hogy az adósok nem hivatkozhatnak arra, hogy a kölcsönszerződést nem olvasták el, illetőleg egyes rendelkezései nem értették meg, mivel mindez a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján a saját terhükre esik. Fenntartották, hogy a kölcsönszerződésből és az általános kockázatfeltáró nyilatkozatból megállapíthatóan a hitelező világosan és érthető módon felhívta az adósok figyelmét az árfolyamváltozás tényére, annak törlesztőrészekre gyakorolt hatására. A kapott tájékoztatásból nyilvánvalónak kellett lennie az adósok számára, hogy az árfolyamváltozás lehetősége reális, az a szerződés futamideje alatt ténylegesen bekövetkezhet, annak iránya és mértéke előre nem állapítható meg, ugyanakkor a kockázatot kizárólag őket terheli, továbbá annak is, hogy az árfolyamváltozás a fizetési kötelezettségüket csökkenti vagy korlátlanul növeli, ezáltal felmérhették a lehetséges gazdasági következményeket is. A tájékoztatás tartalmával összefüggésben előadták, hogy azt a Kúria több döntésében is megfelelőnek találta (Pfv.I.21.883/2014/3., Pfv.I.21.372/2017/8., Pfv.I.21.061/2018/8., Pfv.20.831/2017/7., Pfv.21.567/2018/12., Pfv.20.914/2019/5., Pfv.21.592/2019/14. és Pfv.20.184/2020/5.).

[48] Tévesen hivatkoztak a felperesek a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségére kapcsán ítélt dologra, mivel a permegszüntetéssel zárult lakáskiürítés iránt indított eljárások ítélt dolgot nem jelentenek. A vételi jogot alapító szerződés elévülése egyébiránt fogalmilag kizárt. A fellebbezésben a 2018. augusztus 2-án kelt előkészítő iratra történő utalás nem támasztja alá a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségére irányuló hivatkozásokat és az alapján továbbra sem állapítható meg, hogy az elsőfokú ítéletet mennyiben és milyen okból tartják megalapozatlannak. Sem a fellebbezésben, sem az elsőfokú eljárásban nem adták elő, hogy az opciós szerződés egyes rendelkezései milyen okból ütköznek hivatkozott kormányrendelet előírásaiba. A vételi jogot alapító szerződés rendelkezései nem ütköznek a lex commissoria tilalmába sem. Arra is megalapozatlanul hivatkoztak, hogy a vételi jog gyakorlására a 60 napos határidő be nem tartásával került sor, hiszen a 2009. április 22-i. felmondásra a 30 napot meghaladó késedelem miatt került sor és a vételi jog gyakorlása 2009. június 11-én történt. Minden alapot nélkülöz a felpereseknek az a hivatkozása, hogy a vételi jog gyakorlására történő kijelölés a vételi jog engedményezésének minősülnek, hiszen a kijelölésre a régi Ptk. lehetőséget biztosít. Az ÍH2013.143. számú eseti döntés szerint nincs

lehetőség a vételi jogot alapító szerződésben megjelölt szolgáltatások feltűnő értékkülönbségének vizsgáltára. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közt kimutatható feltűnően nagy értékkülönbség – megtámadás esetén – esetlegesen a vételi jog gyakorlása következtében létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét eredményezheti. Hangsúlyozták e körben, hogy a felperesek a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt kereset nem terjesztettek elő, ezért az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó igényük, csakúgy mint az ingatlan kiürítésére és birtokba adására vonatkozó kötelezettség alóli mentesítés iránti kérelmünk megalapozatlan.

[49] Az önálló zálogjog abban az esetben sem járulékos jellegű mellékkötelezettség, ha egyébként kölcsönszerződés biztosítására alapították, sorsa nem függ a biztosított követelés jogi sorsától, azaz a biztosított alapügylet esetleges érvénytelensége nem eredményezi az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét. Értelmezhetetlen a felpereseknek az opciós szerződés elévülésére és a vételi jog elévülésére vonatkozó hivatkozása is, melyet szintén semmilyen módon nem támasztottak alá. Értelmezhetetlen az a hivatkozás is, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés elévült.

[50] Fenntartották azt is, hogy a felperesek által előterjesztett számítások minden alapot nélkülöznek, ezért a kölcsönszerződés esetleges érvénytelensége esetén közbenső ítélet meghozatalának lehet helye.

[51] Álláspontjuk szerint nem tekinthető eltúlzottnak a részükre megállapított perköltség arra is figyelemmel, hogy az eljárás több mint tíz éve van folyamatban, amelynek során valamennyi tárgyaláson megjelentek és a felperesi nyilatkozatokra minden esetben érdemi és részletes előadásokat tettek.

VI.1.

[52] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes jogi és ténybeli indokai alapján. Hangsúlyozta, hogy az adós és az adóstársak súlyos szerződésszegésére hivatkozással került sor a kölcsönszerződés felmondására, a közjegyzői tanúsítvány tartalmazza, hogy a felperesek tartozása 2009. április 20-ig meghaladta 15 millió forintot. A hitelező a fennálló követelése végrehajtására 2013 januárjában végrehajtási eljárásokat kezdeményezett, melyre tekintettel a követelés elévülése fogalmilag kizárt. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a perbeli kölcsönszerződés nem minősül befektetési szerződésnek, annak jogszabályba ütközése sem állapítható meg, ahogy a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése sem és az sem, hogy a hitelező a felperesek szorult anyagi helyzetét kihasználva vette rá őket a kölcsönszerződés megkötésére.

[53] Helytállóan jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek az opciós szerződéssel kapcsolatos feltűnő értékaránytalanságra alapított igényük vonatkozásában nem bizonyították az egy éves megtámadási határidő megtartását. Azt is

helyesen állapította meg, hogy a kölcsönszerződés nem ütközik a régi Hpt. felperesek által hivatkozott pontjaiba.

[54] A periratokból megállapíthatóan a kölcsönszerződés felmondását követően, azaz a kielégítési jog megnyíltát követően került sor a vételi jog gyakorlására, az ezzel ellentétes felperesi hivatkozás megalapozatlan. Utalt arra is, hogy a vételi jogot alapító szerződésre 4. pontja alapján a felperesek kérhették az opciós vételár újbóli megállapítását, amellyel azonban nem éltek. Az opciós szerződés 2007. szeptember 7-én kelt, az opciós jog gyakorlására 2009 júniusában került sor, így az opciós jog elévülése kizárt. A felperesnek a vételi jog engedményezésére való hivatkozása nem értelmezhető, hiszen a tulajdonjog vétel jogcímén bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba a jogszabályoknak megfelelően. Az opciós szerződés elévülése körében tett felperesi hivatkozások szintén nem értelmezhetőek.

[55] Az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felpereseknek az önálló zálogszerződés kapcsolatos igényeit is.

[56] A viszontkereseti kérelem körében rögzítette, hogy a végrehajtási záradék törlése nem az egyes szerződéses rendelkezések érvénytelenségét jelenti, arra közokiratba foglalás hiánya miatt került sor. Ez azonban nem zárja ki, hogy az ingatlanokat jogcím nélküli használókkal szemben érvényesítse a birtokbaadás iránti igényét.

VII.

[57] Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

VIII.

[58] A felperesek fellebbezése részben alapos.

IX.

[59] Rögzíti az ítéltábla, hogy az elsőfokú ítélet felülbírálata során abból kellett kiindulni, hogy a felperesek keresete – ahogy azt a Kúria Gf.VI.30.420/2021/11. számú végzése is tartalmazza – a kölcsönszerződés, illetőleg a biztosítéki szerződések érvénytelenségének valamint a „biztosítéki szerződések elévülésének” megállapítására irányult. A kölcsönszerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítását, másodlagosan a szerződés érvényessé, illetve a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítását kérték annak megállapításával, hogy a tartozásuk a kamatokkal együtt 12.745.221 forint. A biztosítéki szerződések tekintetében az eredeti állapot helyreállítását, a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését és a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését kérték.

[60] Az ítéltábla rögzíti azt is, hogy nem látta indokoltnak a másodfokú eljárás felfüggesztését. A felperesek hivatkozása szerint a jelen jogvita eldöntése a megjelölt végrehajtás megszüntetése iránti perben hozandó döntés elbírálásától függ. Adósak maradtak azonban annak egyértelmű kifejtésével és levezetésével, hogy a hivatkozott eljárásban hozandó döntés konkrétan milyen okból minősül előkérdésnek jelen ügy szempontjából. Indítványukból nem állapítható meg, hogy keresetüket mennyiben és miért érinti a kölcsönszerződésből eredő követelés esetleges elévülése, illetőleg a végrehajtási jog elévülése. Minderre tekintettel a felperesek eljárás felfüggesztésére irányuló indítványa nem foghatott helyt.

X.

[61] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a rendelkezésre álló iratok alapján pontosítja az alábbiak szerint.

[62] Az I. rendű alperes mint kijelölő fél és a II. rendű alperes mint kijelölt fél 2009. június 9-én kötöttek megállapodást, melynek értelmében az I. rendű alperes a II. rendű alperest jelölte ki a vételi jog gyakorlására.

XI.

[63] Az elsőfokú bíróság a fentieket meghaladóan a releváns tényeket megállapította, azonban az ítéltábla az érdemi döntésével és annak jogi indokolásával csak részben értett egyet az alább kifejtettek miatt.

XI.1.

[64] A felperesek alaptalanul és iratellenesen állították fellebbezésükben, hogy az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének nem tett eleget. Az ítélet a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tartalmazza a megállapított tényállást, a bizonyítékok körében utal a csatolt okiratra és a felek személyes nyilatkozataira. Az elsőfokú bíróság megjelölte azokat a jogszabályi rendelkezéseket, amelyekre a határozatát alapította, utalt a bírói gyakorlatra és részletes jogi indokolás alapján utasította el a keresetet, ami nem tekinthető formálisnak. Mindebből következően nem vezethetett eredményre az a fellebbezési hivatkozásuk sem, miszerint valamennyi szerződéssel kapcsolatban kifejtették álláspontjukat a 2018. augusztus 12-én kelt beadványukban, amellyel az elsőfokú bíróság foglalkozott, hiszen ezen érvelésükből – sem a fellebbezésük további tartalmából – nem állapítható meg, hogy konkrétan mely érvénytelenségi hivatkozásuk maradt elbírálatlanul.

[65] A felperesek keresete – a fentebb kifejtettek szerint – nem irányult a kölcsönszerződésből eredő követelés elévülésének megállapítására, melyre tekintettel

megalapozatlanul hivatkoztak arra a fellebbezésükben, hogy az arra vonatkozó kereseti kérelmükkel az elsőfokú bíróság „egyáltalán nem foglalkozott”.

[66] Maradéktalanul egyetért az ítéltábla a 2007. szeptember 7-én megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének és elévülésének megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezésével, annak indokait lényegében osztotta, azokat megismételni nem kívánja, csak a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel egészíti ki az alábbiakkal.

[67] Az önálló zálogjogot alapító szerződés „elévülése” megállapítására irányuló kereset eredményessége fogalmilag kizárt, mivel a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján – figyelemmel a 198. § (1) bekezdésére – nem a szerződés, hanem az annak alapján fennálló követelés évülhet el.

[68] Az a fellebbezési hivatkozás, miszerint a zálogszerződéssel kapcsolatban az elsőfokú eljárásban számos esetben nyilatkoztak, hogy az milyen okból ütközik a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendeletbe, nem vezethetett eredményre, mivel abból nem állapítható meg, hogy az elsőfokú döntést konkrétan milyen okból kifogásolja, továbbá a hivatkozott jogszabály alapján az egyes szerződéses feltételek tisztességtelensége merülhet fel, ugyanakkor a felperesek nem fejtették ki, nem adták semmilyen jogi indokát annak, hogy az általuk megjelölt feltételek esetleges tisztességtelensége milyen okból eredményezné az önálló zálogjogot alapító szerződés teljes érvénytelenségét.

[69] Utal arra is az ítéltábla, hogy a II. rendű alperes tulajdonszerzésére nem a zálogszerződés alapján, hanem az opciós szerződés alapján került sor, melyből következően a zálogszerződés esetleges érvénytelenségének nem lehet jogkövetkezménye a felperesek tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása címén történő visszajegyzése.

XI.2.

[70] A felperesek megalapozatlanul állították, hogy az opciós szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik, mert jogszabály [(Vht. 13. § (1), 21. § (1)-(2)] megkerülésére irányul, ezen hivatkozásukat semmilyen értékelhető jogi, illetőleg ténybeli érveléssel nem támasztották alá. Nem merült fel adat arra sem a perben, hogy a végrehajtási záradék törlésére az opciós szerződés érvénytelensége okán került volna sor, arra – ahogy azt az elsőfokú ítélet helytállón tartalmazza – a záradékolni kért közjegyzői okirat alaki és tartalmi meg nem felelősége miatt került sor. Mindebből következően a felperesek nyilvánvalóan alaptalanul hivatkoztak ítélt dologra is az opciós szerződés érvénytelensége tekintetében.

[71] A már kifejtettek szerint a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet alapján csak szerződési feltételek lehetnek tisztességtelenek, azonban felperesek keresete nem irányult az opciós szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására, továbbá hivatkozásaiából

nem állapítható meg, hogy az általuk megjelölt feltételek esetleges tisztességtelensége milyen okból eredményezné az opciós szerződés teljes érvénytelenségét. Mindebből következően a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendeletre való hivatkozásuk az opciós szerződés érvénytelenségének alátámasztásaként nem vezethetett eredményre.

[72] A felperesek értékelhető jogi érveléssel el nem látott hivatkozásával szemben az opciós szerződés érvénytelenségét nem támasztja alá a BDT2005. 1218. számú eseti döntés, mivel a pusztán arról szól, hogy ingók esetében a tulajdonjog átszállásához szükséges a birtokbaadás.

[73] Eredménytelenül hivatkoztak az opciós szerződés érvénytelenségének alátámasztásaként a lex commissoria tilalmára és a BDT.2004.1056. számú eseti döntésre, mivel a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) Pfv.VI.21.303/2016/12. számú ítéletében és a BH2013. 187., BH2008. 213. számú döntéseiben kifejtette, hogy a vételi jog szabályait a régi Ptk. 375. §-a tartalmazza, a vételi jogot alapító szerződésnek nem kell megfelelnie erre tekintettel a zálogjog szabályainak. Téves volt tehát az az érvelés is, amely szerint a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása a zálogjog, mint eltérő jogintézmény szabályai között elhelyezett lex commissoria tilalmának a megkerülésére, kijátszására alkalmas. A vételi jog alapítása esetén ugyanis a jogszabály értelmében a jogosult egyrészt nem a vételi jogot alapító szerződés alapján, másrészt nem automatikusan szerzi meg a vételi joggal terhelt vagyontárgy tulajdonjogát, hanem csak arra szerez jogosultságot, hogy az egyoldalú nyilatkozatával létrehozott szerződéssel a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott vételáron megszerezze a vagyontárgy tulajdonjogát. Az adós jogvédelmét ez esetben nem a zálogjog szabályai biztosítják, hanem az, hogy – a jogszabályi feltételek fennállása esetén – lehetősége van a vételi jog gyakorlásával létrejött szerződés megtámadására, semmiségi okokra való hivatkozásra.

[74] A fentiekből következően azon hivatkozásuk, miszerint a vételi jog gyakorlására a tartozásuk fennállásának hiányában került sor, abban az esetben bírhatna relevanciával, amennyiben a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti igényt is érvényesítenének.

[75] Minden alapot nélkülöz az a fellebbezési hivatkozás is, hogy az I. rendű alperes engedményezte a vételi jogot. Ezen hivatkozásukkal kapcsolatban semmilyen értékelhető tényelőadást és jogi érvelést sem terjesztettek elő, továbbá azt önmagában cáfolja az iratok közt fellelhető I. rendű alperes mint kijelölő fél és a II. rendű alperes mint kijelölt fél között a vételi jog kijelölése tárgyában 2009. június 9-én megkötött megállapodás.

[76] Osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak a megtámadási határidővel kapcsolatban kifejtett álláspontját, azt csak a fellebbezésben foglaltakra tekintettel annyival egészíti ki, hogy jelen eljárásban a felperesek érvényesítenek igényt, így fel sem merül, hogy

a megtámadási jogukat a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján érvényesítenék.

[77] Az opciós szerződés elévülésének megállapítására irányuló kereset – az elsőfokú bíróság által hivatkozottakon túl – azért sem lehet alapos, mert a korábban kifejtettek szerint a régi Ptk. vonatkozó szabályi értelmében nem a szerződés, hanem az annak alapján fennálló követelés évülhet el.

XI.3.

[78] A felperesek fellebbezésükben nem tették vitássá, hogy a kölcsönszerződés kapcsán a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés a-e) pontjai szerinti érvénytelenségi ok nem áll fenn, az elsőfokú ítélet ezen megállapításaival kapcsolatban a jogorvoslati kérelmük semmilyen értékelhető előadást nem tartalmaz. Szintén nem tartalmaz felülbírálatra alkalmas hivatkozásokat a fellebbezés – az árfolyamkockázattal kapcsolatos tájékoztatás elégtelenségén kívül – az elsőfokú bíróság azon döntésére vonatkozóan, amelyek szerint a keresetben megjelölt további érvénytelenségi okok sem állnak fenn. Mindezekre figyelemmel ebben a körben ítéltábla csak utal az elsőfokú bíróság helyes indokaira.

[79] A felperesek a fenti kifejtettek szerint lényegében az árfolyamkockázat viselésére vonatkozó tájékoztatás elégtelenségével és a bíróság által alkalmazott jogkövetkezsménnyel kapcsolatosan tartották tévesnek az elsőfokú bíróság jogi álláspontját e körben.

[80] Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével, a Pp. 206. § (1) bekezdésében írtaknak nem megfelelő értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy az adósok megfelelő tájékoztatást kaptak az árfolyamkockázat tartalmáról. Tévesen vette figyelembe e körben a tanúk vallomásait, mivel mindketten egyezően adták elő, hogy a konkrét ügyletkötésre nem emlékeznek. A tanúk általánosság szintjén mozgó előadásaiból pedig nem vonható le okszerű következtetés arra, hogy tájékoztatták-e esetleg szóban a felpereseket, és ha igen milyen tartalommal az árfolyamkockázatról. Erre tekintettel azon rendelkezésre álló okirati bizonyítékokból kellett kiindulni a tájékoztatás megtörténtének, illetve megfelelőségének eldöntésekor, amelyeket a felperesek akár a szerződéskötéskor, akár azt megelőzően maguk aláírtak, vagy amelyek tartalmát igazolhatóan megismerhette.

[81] A Kúria 6/2013. számú PJE határozatának 3. pontja szerint a pénzügyi intézményt a jogszabály alapján terhelő tájékoztatási kötelezettségnek ki kellett terjednie az árfolyamváltozás lehetőségére és arra, hogy annak milyen hatása van a törlesztőrészletekre. A 2/2014. PJE határozat 1. pontjához fűzött indokolás alapján a szerződéses feltételekből és az alperes által nyújtott tájékoztatásból egyértelműen annak kell felismerhetőnek lennie az „átlagos fogyasztó” mércéjén keresztül megítélt konkrét fogyasztó számára, hogy az árfolyamkockázat korlátozás nélkül kizárólag őt terheli, és hogy az árfolyam rá nézve kedvezőtlen változásának nincs felső határa. Az Európai Unió Bírósága C-51/17. számú

ítéletének 3. pontja szerint az árfolyamkockázattal kapcsolatos feltételnek nemcsak alaki és nyelvtani szempontból, hanem a konkrét tartalom vonatkozásában is érthetőnek kell lennie a fogyasztó számára, hogy az általánosan tájékozott, észszerűen figyelmes és körültekintő, átlagos fogyasztó ne csupán azt legyen képes felismerni, hogy a nemzeti fizetőeszköz a kölcsön nyilvántartásba vétele szerinti devizához képest leértékelődhet, hanem értékelni tudja egy ilyen feltételnek a pénzügyi kötelezettségeire gyakorolt – esetlegesen jelentős – gazdasági következményeit is. A világos és érthető megfogalmazás követelményéből eredően tehát az információs hátrányban lévő fogyasztót olyan helyzetbe kell hozni a szerződéskötéskor, hogy megfelelően fel tudja mérni az árfolyamkockázatot, pontos és érthető szempontok alapján értékelhesse a számára ebből eredő lehetséges gazdasági következményeket (C-26/13. és C-186/16. számú ítéletek). E körben pedig figyelemmel kell lenni arra is, hogy nem fogadható el az alperest terhelő tájékoztatási kötelezettség teljesítéseként az sem, ha a fogyasztó több rendelkezés egybevetése alapján – eltérő szerkezeti egységekben lévő kikötések és képletek beazonosításával – csak kikövetkeztetni tudja az árfolyamkockázat jellegét, a következmények viselésének fizetési kötelezettségére gyakorolt hatását, ez ugyanis szintén nem lenne világos és érthető tájékoztatásnak tekinthető.

[82] A fentiekre figyelemmel az ítéltábla megállapította, hogy az árfolyamkockázat valós tartalmáról a kölcsönösszerződés nem tartalmazott a fenti követelményeknek megfelelő, világos és érthető tájékoztatást.

[83] Az ítéltábla az I., III. és IV. rendű alperesek által hivatkozott eseti döntésekkel kapcsolatban rámutat arra, hogy a Kúria az I. rendű alperes perbelivel azonos tartalmú kockázatteltárása tekintetében – eltérve az I., III. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott korábbi ítéleteiben elfoglalt jogi állásponttól – a Gfv.VII.30.090/2020/9. számú felülvizsgálati határozatában (közzétéve: BH2021. 141. számon) már állást foglalt akként, hogy a szerződés rendelkezései alapján, kiegészítve az Általános Kockázatteltáró Nyilatkozatban írtakkal, a tájékoztatás nem minősült megfelelőnek, nem hívta fel a fogyasztó figyelmét kellő súllyal, átlátható módon az árfolyamkockázat mibenlétére, az árfolyamromlás valós, lehetséges, jelentős mértékére, arra, hogy annak esetleges, előre nem látható bekövetkezése az adós fogyasztó gazdasági helyzetét rendkívül súlyosan érintheti. Az lényegében csak arról adott tájékoztatást, hogy az adós hiteltörlesztési és kamatfizetési kötelezettségének összege „erősen függ” az adott deviza magyar forinttal, illetve „egyéb devizákkal” szembeni árfolyamának alakulásától, és a deviza árfolyamának változása egyaránt növelheti és csökkentheti a hitelszolgálat és a magyar forintban folyósított kölcsön összegét.

[84] A Kúria Gfv.VI.30.019/2022/3. számú határozatában a perbelivel azonos tartalmú kockázatteltárás vonatkozásában szintén azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes nem adott átlátható, világos és érthető tájékoztatást a felperesi fogyasztók részére az árfolyamkockázatról. Határozatának indokolásában kifejtette azt is, hogy bármely határozatának a Jpe.I.60.015/2021/15. számú jogegységi hatályú határozatának (JPE határozat) elvi tartalmában megfogalmazott követelménnyel ellentétes jogértelmezése kötelező erejűként már nem hivatkozható.

[85] A Kúria a határozata indokolásában kifejtette azt is, hogy a jogegységi panasz tárgyát képező Gfv.VII.30.315/2020/5. számú ítéletében az I. rendű alperestől eltérő pénzügyi intézet alábbi tartalmú tájékoztatója tekintetében állapította meg a korábban hozott kúriai határozattal ellentétben, hogy az nem világos és nem érthető, nem felel meg a Kúria, illetve az EUB által felállított követelményrendszernek, mert nem tűnik ki belőle, hogy az árfolyam fogyasztó szempontjából kedvezőtlen változásának reális esélye van, az akár jelentősen megemelheti fizetési kötelezettségeit: „[e] z azt jelenti, hogy mivel az adott deviza árfolyama időről időre változhat, nem lehet pontosan tudni előre, hogy az egyes, devizában azonos összegű törlesztő részletek megfizetéséhez mennyi forint (vagy egyéb deviza) összeget kell majd az igénylőnek a bankszámlán biztosítania a törlesztő részletek teljesítéséhez. [...] Ebből adódóan a törlesztőrészletek megfizetésével kapcsolatos, a deviza átváltásból adódó esetleges árfolyamkockázatot – ami a forintban (vagy egyéb devizában) számolt törlesztés tekintetében okozhat növekedést, de csökkenés egyaránt – teljes egészében az ügyfél viseli”. A JPE határozat [30] pontja értelmében a jogegységi panasszal támadott kúriai ítélet illeszkedik az EUB és a Kúria újabb, a JPE határozatban részletezett gyakorlatához. (Utóbbi körben értékelt határozatként szerepelt a Kúria I. rendű alperesi pénzügyi intézet perbelivel megegyező tájékoztatója tárgyban hozott, fentebb hivatkozott Gfv.VII.30.090/2020/9. számú végzése is.) A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa a jogkérdésben való eltérés megállapítása mellett döntött a bíróságokra kötelező értelmezésről, a határozat [34] pontjában elvi tartalomként rögzítve, hogy a 2/2014. PJE határozat 1. pontja azzal a (kiegészített) kötelező értelmezéssel alkalmazható, amely szerint akkor megfelelő tartalmú az árfolyamkockázatról nyújtott tájékoztatás, ha az általánosan tájékozott, észszerűen figyelmes és körültekintő, átlagos fogyasztó a tájékoztatás alapján a szerződéshez kapcsolódó árfolyamkockázat tényén és mibenlétén kívül azt is felismerheti és értékelni tudja, hogy a nemzeti fizetőeszköz (a forint) árfolyama a kölcsön nyilvántartásba vétele szerinti deviza árfolyamához képest számára akár jelentős mértékben is kedvezőtlenül változhat, és ezáltal a fogyasztó fennálló tartozásának, a szerződés szerinti ütemezésben esedékessé váló fizetési kötelezettségének mértéke jelentősen megemelkedhet.

[86] A fentiek alapján – figyelemmel arra is, hogy az I., III. és IV. rendű alperesek eredménytelenül hivatkoztak a Kúria fellebbezési ellenkérelemben megjelölt eseti döntéseire – az ítéltábla megállapította, hogy az árfolyamkockázat valós tartalmáról a kölcsönös szerződés nem tartalmazott a fenti követelményeknek megfelelő, világos és érthető tájékoztatást.

[87] Az I. rendű alperes a kifejtettek szerint nem tett eleget az árfolyamkockázattal kapcsolatos, megfelelő tájékoztatás megadására vonatkozó kötelezettségének, ami az árfolyamkockázatot a fogyasztóra telepítő szerződéses rendelkezések semmisségét eredményezi, és a Ptk. 239. § (2) bekezdése alapján a kölcsönös szerződés egészének érvénytelenségét vonja maga után. Mindez azt is jelenti, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása hiányában nem állapítható meg, hogy a felmondás, illetőleg a vételi jog gyakorlásakor volt-e a felpereseknek tartozásuk, melyre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletéből mellőzi a felmondás jogszerűségével kapcsolatos megállapítást.

[88] Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán az elsőfokú ítélet a kölcsönszerződés érvénytelenségének lehetséges jogkövetkezménye körében felülbírálatra alkalmas megállapítást nem tartalmaz. Nem foglalt állást ekként arról sem, hogy a kölcsönszerződés érvénytelensége az opciós szerződés érvénytelenségét eredményezi-e, azaz a kölcsönszerződés érvénytelensége esetén az azt biztosító opciós szerződés válthat-e ki joghatást. A viszontkereset mikénti elbírálásának is előkérdése a kölcsönszerződés érvénytelenségének jogkövetkezményéről, illetőleg az opciós szerződés érvénytelenségéről és annak jogkövetkezményéről való döntés, hiszen ez utóbbi érvénytelensége esetén a vételi jog gyakorlására sem kerülhetett sor jogszerűen. Itt mutat rá az ítéltábla, hogy megalapozatlanul hivatkoztak a felperesek a viszontkeresettől való elállásra, mivel ahhoz a periratokból megállapíthatóan (2019. szeptember 10-én kelt 59. sorszámú beadvány) nem járultak hozzá. A permegszüntetéssel zárult lakáskiürítés iránti eljárások pedig nyilvánvalóan nem jelentenek ítélt dolgot a viszontkereset vonatkozásában.

XII.

[89] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. A Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítélettel helybenhagyta az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének és elévülésének megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezését, míg a Pp. 213. § (3) bekezdése szerint – figyelemmel arra, hogy a keresettel érvényesített jog és a követelés összege (mennysége) tekintetében a vita elkülöníthető volt – közbenső ítélettel megállapította, hogy a perbeli kölcsönszerződés érvénytelen. Ezt meghaladó rendelkezéseit a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[90] A folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak az árfolyamkockázatra vonatkozó tájékoztatás nem megfelelő voltából következő érvénytelenségre figyelemmel kell a kölcsönszerződés érvénytelenségének jogkövetkezménye tárgyában, valamint annak tárgyában döntést hoznia, hogy a kölcsönszerződés érvénytelenségére tekintettel az azt biztosító opciós szerződés válthat-e ki joghatást és a felek indítványaitól függően kell az esetlegesen szükséges bizonyítást lefolytatnia. Mindezeket követően lesz abban a helyzetben az elsőfokú bíróság, hogy a viszontkereset tárgyában is megalapozott döntést hozzon. Szükségesnek látszik továbbá a felperesek felhívása a tulajdonjoguk visszajegyzését érintő igényük pontosítására a személyüket illetően időközben bekövetkezett változásokra figyelemmel. Szükségesnek mutatkozik továbbá annak tisztázása is, hogy a felperesek mely kereseti kérelmük ténybeli alapjaként hivatkoznak arra, hogy az alperesi felmondás, illetőleg a vételi jog gyakorlása időpontjában nem állt fenn tartozásuk.

XIII.

[91] A Fővárosi Ítéltábla a rész- és közbenső ítélet meghozatalára figyelemmel a felperesek és az alperesek oldalán felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, az (5)-(6) bekezdése alkalmazásával számított és a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányban lévő ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség összegét és a felperesek által le nem rótt illeték összegét a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie.

Budapest, 2022. május 5.

dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.
mb. tanácselnök, előadó bíró

dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.
dr. Lupóczné dr. Krammer Edit s. k. bíró
bíró