

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.944/2025/7.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke
Dr. Farkas Antónia előadó bíró
Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró
Dr. Madarász Anna bíró
Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperesek: név és cím I. rendű

név és cím II. rendű

név és cím III. rendű

Az I-II-III. rendű felperesek képviselője: dr. Ravasz László ügyvéd (cím)

Az alperes: név és cím

Az alperes képviselője: dr. Béres B. István Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Béres B. István ügyvéd)

A per tárgya: jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II-III. rendű felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 5.Pf.20.006/2025/12. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Gödöllői Járásbíróság 8.P.21.722/2023/34. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg együttesen az alperesnek 673.789 (hatszázhetvenháromezer-hétszáznyolcvankilenc) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A meg nem fizetett 1.101.813 (egymillió-százegyezer-tizenhárom) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű felperes mint adós és zálogkötelezett 2007. június 12-én – közjegyzői okiratba foglaltan – 104.308 CHF kölcsön vonatkozásában kölcsönszerződést kötött az alperessel. A szerződés V.1. pontja értelmében a kölcsön és járulékaik megfizetésére a felek jelzálogjogot alapítottak két ingatlanra, amelyből az egyik 1/1 arányban az I. rendű felperes tulajdonát képezi, a másik pedig 1/2-1/2 arányban a II-III. rendű felperesek tulajdonában áll. A jelzálogjogra vonatkozó szerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezte.

[2] A kölcsönszerződés VII/2. pontja szerint az adós kifejezetten nyilatkozott, hogy a banki felvilágosítást, amely szerint a kölcsön vonatkozásában jelentős árfolyamkockázata keletkezhet abban az esetben, ha az árfolyam jelentősen változik, a kölcsön fedezete pedig nem CHF forrás, megértette, és ezen információ tudatában is igénybe kívánta venni a szerződésben meghatározott kölcsönösszeget.

[3] A VIII.12. pontban az adósok – egyebek mellett – kijelentették, hogy a Bank Üzletszabályzatának, Hirdetményének rendelkezéseit megismerték, azokat magukra nézve kötelezőnek fogadják el.

[4] Az Üzletszabályzat 1.1. pontja szerint ügyfél az a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság vagy más szervezet, valamint természetes személy, akinek részére a bank pénzügyi-, kiegészítő pénzügyi- és egyéb szolgáltatást nyújt.

[5] A közjegyzői okirat B./ fejezete tartalmazta az egyetemleges jelzálogjogról szóló szerződést, melynek 5. pontjában a zálogkötelezettek tudomásul vették, hogy amennyiben az I. rendű felperes a kölcsönszerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az alperes a zálogtárgyból más követeléseket megelőzően kielégítést nyerhet.

[6] A szerződéskötés napján, a kölcsönszerződés aláírását megelőzően az alperes írásban tájékoztatást nyújtott a felperesek részére a külföldi devizában történő finanszírozás általános kockázatairól, amely írásbeli tájékoztatást az I. rendű felperes aláírta, a II., III. rendű felperesek azonban nem.

[7] Az alperes 2015. november 12-én – mivel az I. rendű felperes nem teljesített – a kölcsönszerződést, közjegyzői okiratba foglaltan, azonnali hatállyal felmondta, és a felperesekkel szemben közokirat végrehajtási záradékolása útján végrehajtást kezdeményezett.

[8] A Gödöllői Járásbíróság a 8.P.21.421/2020/51. számú jogerős ítéletével a felpereseknek a kölcsönszerződés árfolyamkockázati tájékoztatás hiányosságára alapított érvénytelenségének, a kölcsönszerződés lehetetlenülésének, a felmondás jogszerűtlenségének, és az egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatról készült közjegyzői okirat közokirati jellege hiányának megállapítása iránt az alperessel szemben előterjesztett keresetét elutasította.

A kereseti kérelmek és az alperes védekezése

[9] A felperesek – valódi tárgyi keresethalmazatban – előterjesztett első keresetükben annak a megállapítását kérték, hogy az alperessel 2007. június 12-én megkötött jelzálogszerződés semmis. Jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását kérték annak megállapításával, hogy a zálogkötelezettség a II. és III. rendű felpereseket nem terheli. Második keresetükben a 2007. június 12-én megkötött kölcsönszerződés érvénytelenségének és annak a megállapítását kérték, hogy az alperessel szemben tartozásuk nem áll fenn. Harmadik kereseti kérelmük a közokiratba foglalt felmondás jogszerűtlenségének a megállapítására irányult.

[10] Állították, hogy a II. és III. rendű felperesek árfolyamkockázati tájékoztatót nem írtak alá, ezért a jelzálogszerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a

továbbiakban: régi Ptk.) 205. § (3) bekezdése, 209. § (1) bekezdése és 209/A. § (2) bekezdése, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 203. § (6) bekezdése, valamint a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: fogyasztói irányelv) 1. számú melléklet i) pontja alapján semmis. A kölcsönszerződés érvénytelensége tekintetében a régi Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdésére, a 209/A. § (2) bekezdésére, a régi Hpt. 203. § (6) bekezdésére, illetve a fogyasztói irányelv 3. cikk (1), (3) bekezdésére, 4. cikk (2) bekezdésére, 5. cikk (1) bekezdésére és az 1. számú melléklet i) pontjára hivatkoztak. Előadták, hogy az összes szerződési rendelkezés, beleértve az ÁSZF-et és az Üzletszabályzatot is, azért érvénytelen, mert szerződéskötés előtt nem volt lehetőségük azok alapos megismerésére.

[11] Az alperes az érdemi ellenkérelmében mindhárom kereseti kérelem elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a felperesek aláírásukkal megerősítették, hogy a szerződés teljes tartalmát, az annak elválaszthatatlan részét képező Üzletszabályzatot megismerték. Megítélése szerint a zálogkötelezettek írásbeli tájékoztatásának elmaradása miatt a jelzálogszerződés nem érvénytelen. Rámutatott arra, hogy a régi Hpt. 203. § (6) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség az adóssal, jelen esetben a felperessel szemben állt fenn, a zálogkötelezettekkel szemben nem, miután ők nem vállaltak árfolyamkockázatot, az ingatlanukkal a kölcsönszerződésben foglaltak teljesítéséért volt helytállási kötelezettségük. Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy ugyanakkor a II.-III. rendű felperesek nyilatkoztak a kölcsönszerződés rendelkezéseinek a megismeréséről, a zálogkötelezettség erre tekintettel történt elvállalásáról, a kölcsönszerződésnek pedig részét képezte az alperes által az I. rendű felperes részére nyújtott árfolyamkockázati tájékoztatás is.

[13] Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felpereseknek a kölcsönszerződés érvénytelenségére hivatkozását sem. A perbeli nyilatkozatok és a tanúvallomások alapján azt állapította meg, hogy a felperesek egyike sem kérte sem a közjegyzőt, sem a banki ügyintézőket, hogy biztosítsanak több időt az okiratok elolvasására, megismerésére. Rámutatott arra: az I. rendű felperesnek a kölcsönkérelem előterjesztése és a szerződés aláírása között egy teljes hónap állt rendelkezésére a szerződési feltételek megismerésére, azok más piaci szereplők szerződéses feltételeivel való összehasonlítására, a II.-III. rendű felperesek pedig a kölcsönszerződésnek nem voltak alanyai.

[14] A második kereseti kérelemmel kapcsolatban utalt arra, hogy a kölcsönszerződés érvénytelensége tárgyában külön per volt folyamatban, amelyben a felperesek által érvényesített jog megegyezett a jelen eljárás második kereseti kérelmével azzal az eltéréssel, hogy a felperesek már hivatkoztak arra is, hogy nem állt kellő idő rendelkezésükre arra, hogy a teljes szerződéses rendelkezéseket – ideértve az Üzletszabályzatot is – megismerhessék, elolvashassák. Rámutatott arra, hogy a II.-III. rendű felperesek a szerződés aláírásával mind a kölcsönszerződés, mind a jelzálogszerződés 12. pontja szerint az Üzletszabályzat megismerését is elismerték, az abban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek fogadták el. Az elsőfokú bíróság mérlegelte, hogy a felperesek a megelőző perben, de még a jelen kereset előterjesztésekor sem hivatkoztak arra, hogy a teljes szerződés megismerésére nem állt kellő idő a rendelkezésükre. Figyelembe vette az I. rendű felperes azon nyilatkozatát is, hogy a szerződés aláírása előtt 2-3 alkalommal járt a bankban és értékelte a szerződéskötés körülményeit. Mindezek alapján arra a megállapításra jutott, hogy az I. rendű felperesnek kellő körülményekkel eljárva lehetősége lett volna a teljes szerződéses konstrukció megismerésére, az Üzletszabályzat tanulmányozására, azonban a felperesek ezt nem igényelték. Hangsúlyozta azt is, hogy a felperesek ezen okból csupán a kölcsönszerződés

érvénytelenségét állították, a jelzálogszerződését nem, ugyanakkor a II-III. rendű felperesek a kölcsönszerződésnek nem alanyai.

[15] Az elsőfokú bíróság a felmondás érvénytelenségének megállapítására irányuló azon kereseti kérelem vonatkozásában, hogy érvénytelen kölcsönszerződés felmondása is érvénytelen, megállapította, hogy ítélt dolognak minősül.

[16] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezett részében helybenhagyta.

[17] A felperesek a másodfokú bíróság felhívására a 2025. április 13-án előterjesztett beadványukban „keresetmódosítás” megjelöléssel előterjesztették az anyagi pervezetés folytán szükségesnek minősülő keresetváltoztatásukat, amely szerint a kölcsönszerződés rendelkezései közül a kölcsön összegére és futamidejére vonatkozó rendelkezéseken kívül a többi szerződési rendelkezés, az ÁSZF és az Üzletszabályzat egyedileg meg nem tárgyalt szerződési rendelkezésnek minősült, ezért ezek tekintetében vizsgálni kérték a fogyasztói irányelv 1. számú melléklet i) pontjában foglalt feltételek fennállását. Mivel azonban a felperesek a keresetváltoztatás engedélyezését a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 219. § (1) bekezdése szerint nem kérték, a felperesek keresetváltoztatás iránti kérelmét a másodfokú bíróság elutasította. A felperesek ezt követően benyújtott beadványukban úgy nyilatkoztak, hogy az általuk előadottak nem minősültek keresetváltoztatásnak, csak a jogi indokolás megváltoztatásának, így az abban foglaltakat a Pp. 221. § (1) bekezdésének g) pontja alapján kérték figyelembe venni. A felperesek egyebekben a valódi tárgyi keresethalmazatban előterjesztett kereseteikben foglaltakat változatlanul fenntartották.

[18] A másodfokú bíróság kiemelte: a felperesek a fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletét a felmondás jogszerűtlenségének megállapítása tekintetében már nem érintették, ezért a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet kizárólag a jelzálogszerződés és a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló – első és második – kereseti kérelemről hozott döntés tekintetében bírálta felül.

[19] Az elsőfokú bírósággal egyezően azt vizsgálta, hogy terhelte-e a bankot az adóson túlmenően a jelzálogkötelezettekkel szemben is az árfolyamkockázat vonatkozásában tájékoztatási kötelezettség. Hangsúlyozta: az I. rendű felperes adósként – a Gödöllői Járásbíróság 8.P.21.421/2020/51. számú jogerős ítéletében foglaltak szerint – az árfolyamkockázatról kielégítő tájékoztatást kapott, ezért a saját zálogkötelezettsége szempontjából a tájékoztatás hiányát nem kifogásolhatta. A II-III. rendű felperesek által kötött jelzálogszerződés vonatkozásában kifejtette, hogy ebben az I. rendű felperes nem volt részes fél, ezért – jogi érdekeltsége megjelölése hiányában – a II-III. rendű felperesek által kötött zálogszerződés érvénytelenségére nem hivatkozhatott. Kifejtette: a régi Hpt. – szerződéskötés idején hatályos – 203. § (6) bekezdése szerint olyan lakossági ügyféllel kötött szerződés esetén, amely devizahitel nyújtására irányul, illetőleg ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmaz, a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia a szerződéses ügyletben az ügyfelet érintő kockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja. Mindezek alapján a másodfokú bíróság annak tulajdonított ügydöntő jelentőséget, hogy ki minősült ügyfélnek, ugyanis a pénzügyi intézményt az ügyfél felé terhelte a tájékoztatási kötelezettség. Megállapította, hogy az ügyfél fogalmát a régi Hpt. nem rögzítette, mivel azonban a régi Hpt. 203. § (6) bekezdése az ügyfél és a pénzügyi intézmény közötti szerződéses ügyletre vonatkozott, abból indult ki, hogy milyen ügyletek tekintetében alkalmazandó a hivatkozott jogszabály. Rámutatott arra: mivel a pénzügyi intézmény a jogszabályban felsorolt szolgáltatásokat az ügyfélnek nyújtja, így ügyfél a régi Hpt.-ből következően is az, aki ezen szolgáltatásokat igénybe veszi, amelyet alátámasztott az alperes Üzletszabályzatának 1.1. pontja is. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felsorolt szolgáltatások között a

biztosítéki célú jelzálogjog alapítása nem szerepelt, és nem lehet olyan szolgáltatásként értelmezni sem, amelyet a pénzügyi intézmény nyújtana valaki felé. Mindezek alapján úgy ítélte meg, hogy a jelzálogkötelezettséget vállalók nem tekinthetők a pénzügyi intézmény/bank ügyfeleinek, és így módon a régi Hpt. 203. § (6) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség sem terhelte az alperest velük szemben. E vonatkozásban hivatkozott a Kúria a Gfv.30.278/2022/5. számú, valamint a Pfv.20.471/2024/5. számú döntésére.

[20] A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az alperes a II-III. rendű felperesek felé a Ptk. 205. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségét teljesítette, a jelzálogszerződés aláírásával a II-III. rendű felperesek azt is elismerték, hogy a kölcsönszerződés rendelkezéseit megismerték, a kölcsönszerződésnek pedig részét képezte az alperes által az I. rendű felperesnek az árfolyamkockázatról nyújtott tájékoztatása.

[21] A másodfokú bíróság nem találta relevánsnak az ügy eldöntése szempontjából a felperesek által hivatkozott BH2016. 114. számú döntést. Rámutatott arra, hogy az eseti döntés a szerződés tévedés jogcímén történő megtámadásáról szól, a jelen esetben azonban a II-III. rendű felperesek a szerződést tévedés jogcímén nem támadták meg. Annak sem tulajdonított jelentőséget, hogy jelen esetben a jelzálogjogszerződés deviza alapúnak minősült-e vagy sem, mivel a régi Hpt. szerint a tájékoztatási kötelezettség a bankot a jelzálogkötelezettek felé nem terhelte. Az eltérő tényállás következtében (adózársi minőség hiánya) a Kúria Pfv.20.955/2020/19. számú ítéletét sem tekintett precedens értékűnek a jelen ügy elbírálása szempontjából. A másodfokú bíróság hangsúlyozta: a Kúria több határozatában is rögzítette, hogy a bank tájékoztatási kötelezettsége csak az adós irányában áll fenn {Pfv.20.471/2024/5. [80] bekezdés, Gfv.30.278/2022/5. [38] bekezdés, Gfv.30.080/2023/8. [27] bekezdés}.

[22] Mindezek alapján a másodfokú bíróság – egyezően az elsőfokú bírósággal – azt állapította meg, hogy a jelzálogszerződés a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatt nem volt érvénytelen.

[23] A felperesek második – a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítására és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására irányuló – kereseti kérelmével kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a keresetváltoztatás iránti kérelem elutasítására figyelemmel csak azt a keresetet tudta figyelembe venni, amelyet a felperesek az elsőfokú eljárásban benyújtottak. Rámutatott arra, hogy a kereseti kérelem, a jogalap és a jogi érvelés nem volt összhangban egymással, az anyagi pervezetés ellenére a felperesek állították, hogy az összes kölcsönszerződési rendelkezés, az ÁSZF, illetve az Üzletszabályzat semmis a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, valamint a fogyasztói irányelv 1. számú melléklet i) pontja alapján. Mivel az alperes az eljárás során többször hangsúlyozta, hogy ÁSZF-et az adott szerződésre vonatkozóan nem alkalmazott, a másodfokú bíróság megítélése szerint nem volt érthető, hogy a felperesek a második kereseti kérelmükben az Üzletszabályzaton kívül pontosan milyen ÁSZF semmisségét állították és mi okból.

[24] A szerződési feltételek kellő időben való megismerésének lehetősége tekintetében utalt arra, hogy e körülményre a felperesek sem az előzményi érvénytelenségi perben, sem pedig jelen perben a keresetváltoztatásuk előterjesztését megelőzően nem hivatkoztak, ugyanakkor a bírói gyakorlat különös jelentőséget tulajdonít annak, hogy a kellő idő hiányára a felperesek a kezdetektől fogva következetesen hivatkoztak-e. E körben a másodfokú bíróság a felperesek nyilatkozatait is mérlegelve arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperesek kellő idő hiányára történő hivatkozása megalapozatlan, az általuk megjelölt Gfv.30.296/2023/6. számú kúriai határozatban foglaltakat pedig a tényállás eltérősége miatt nem tudta irányadónak tekinteni.

[25] A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében – részben helyes indokai folytán, részben az indokolás kiegészítésével – a Pp. 383. § (2) helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[26] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezése mellett elsődlegesen a keresetüknek történő helyt adást, másodlagosan az első vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[27] Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 279. § (1) bekezdését és a régi Ptk. 209. § (1) bekezdését jelölték meg.

[28] A II-III. rendű felperesek hivatkoztak arra, hogy a másodfokú bíróság téves mérlegeléssel és a Ptk. 209. § (1) bekezdését sértő módon állapította meg azt, hogy az alperesnek részükre mint zálogkötelezettek részére nem kellett árfolyamkockázati tájékoztatást nyújtania. E körben utaltak a Kúria Gfv.30.278/2022/5-I. számú ítéletének [38] bekezdésére. Hangsúlyozták, hogy az alperesnek biztosítania kellett volna a szerződés megkötése előtt részükre annak megismerését, hogy az I. rendű felperes milyen kötelezettségéért vállalnak jelzálog kötelezettséget. Állították: azt, hogy milyen I. rendű felperesi kötelezettség tekintetében vállalnak kötelezettséget, csak akkor tudták volna átlátni és az ezzel kapcsolatos kockázatokat felmérni, ha a deviza alapú kölcsönszerződés és jelzálogszerződés árfolyamkockázata tekintetében ugyanolyan tájékoztatás kaptak volna, mint az I. rendű felperes. Érvelésük szerint a jogerős ítélet a fogyasztói irányelv 4. cikk (2) bekezdésével ellentétesen állapította meg azt, hogy az alperesnek nem kellett árfolyamkockázati tájékoztatást nyújtania a zálogkötelezettek részére. Hangsúlyozták, hogy megfelelő árfolyamkockázati tájékoztatás hiányában nem tudták felmérni azt, hogy az I. rendű felperes milyen árfolyamkockázatú kötelezettsége tekintetében vállalnak jelzálog kötelezettséget, ezért álláspontjuk szerint a jelzálogjog szerződés tisztességtelen és semmis a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése és a 209/A. § (2) bekezdése alapján.

[29] Kifejtették: az eljáró bíróságok a Pp. 279. § (1) bekezdését és a fogyasztói irányelv 1. számú melléklet i.) pontját sértő módon állapították meg azt is, hogy mint jelzálog kötelezetteknek lehetőségük volt a szerződési rendelkezések, az ÁSZF, illetve az Üzletszabályzat alapos megismerésére a szerződés megkötése előtt. Kiemelték, hogy korábban soha nem kötöttek deviza alapú kölcsönszerződést, azt sem értelmezni, sem elolvasni nem tudták. Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdését és a régi Ptk. 209. § (1) bekezdését, illetve a fogyasztói irányelvet sértő módon nem állapította meg a jelzálogszerződési feltételek tisztességtelenségét és ezáltal a jelzálogszerződés semmisségét a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján, ezért az ítélete jogszabálysértő.

[30] A II-III. rendű felperesek utaltak arra is, hogy mivel a jelzálogjogi szerződés biztosítéki jellegű, ezért a helytállási kötelezettségük is akként nőtt vagy csökkent, ahogy az I. rendű felperes kötelezettsége alakult a deviza alapú kölcsönszerződés alapján. Hivatkoztak arra, hogy az alperes és a II-III. rendű felperesek között létrejött önálló zálogjogi szerződés (helyesen: jelzálogjog szerződés) deviza alapú szerződésnek minősül, ezért az elsőfokú bíróság a 2015. évi CXLV. tv 6. § (3)-(5) bekezdését is sértő módon állapította meg azt, hogy a II-III. rendű felperesek és az alperes által megkötött önálló zálogjogi szerződés nem deviza alapú szerződés.

[31] A felperesek idézték a BH2016. 114. számú eseti döntésben foglaltakat a szerződési akarat és a lényeges körülmény tekintetében. Hivatkoztak arra, hogy a jelzálogjogi szerződést nyilvánvalóan nem kötötték volna meg, ha megfelelő árfolyamkockázati tájékoztatást kaptak volna. Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság a régi Ptk. 209. § (4) bekezdését sértő módon

állapította meg azt, hogy a régi Ptk. 205. § (3) bekezdése és a BH2016. 114. számú eseti döntésében foglalt tájékoztatási kötelezettség elmulasztása nem okozza a jelzálogszerződés semmisségét a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján.

[32] Hivatkoztak a Kúria Pfv.20.955/2020/19. számú ítéletének [30] pontjára, amely szerint az árfolyamkockázati tájékoztatás csak akkor megfelelő, ha minden szerződő fél külön-külön írásban megkapta. Állították, hogy a II-III. rendű felperesek ilyen tájékoztatást nem kaptak, ezért az „önálló” zálogjogi szerződés semmis, erre tekintettel törölni kellett volna az önálló zálogjogot (helyesen: jelzálogjogot) az ingatlannyilvántartásból.

[33] Állították azt is, hogy az alperes a szerződés megkötése előtt nem biztosította a felperesek részére a szerződési rendelkezések, az ÁSZF és Üzletszabályzat alapos megismerésének a lehetőségét, ezért az összes kölcsönszerződési rendelkezés, ÁSZF, illetve Üzletszabályzat semmis a Ptk. 209. § (1) bekezdése és a 209/A. § (2) bekezdése, illetve a 93/13/EGK irányelv 1. számú melléklet i.) pontja alapján. Kifejtették, hogy kb. 60-70 oldalnyi jogi szöveget nem lehet 1-2 óra alatt elolvasni és megismerni. E körben hivatkoztak a Kúria Gfv.30.296/2023/6. számú határozat [48]-[57] bekezdésekben foglaltakra. Megjegyezték: a 9/2006. (XI. 7.) PSZÁF ajánlás III/1-2 és a 21. pontjában foglaltak szerint az alperesek jogelődjét terhelte volna az a kötelezettség, hogy a szerződési rendelkezések és az ÁSZF, illetve az Üzletszabályzat alapos megismerésének a lehetőségét a szerződés megkötése előtt biztosítsa. Álláspontjuk szerint az alperes ennek a kötelezettségének nem tett eleget, ezért a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható, így viselnie kell ennek jogkövetkezményeit. Hivatkozásuk szerint ők csak a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződésből értesülhettek arról, hogy a kölcsönszerződés részét képezi az Üzletszabályzat és az ÁSZF is. Erre figyelemmel a szerződés megkötése előtt nem volt tudomásuk arról, hogy nekik ÁSZF-et vagy Üzletszabályzatot kellene tanulmányozniuk, vagy ezt el kellene kérniük az alperestől, így önhibájukon kívül esélyük sem volt az ÁSZF és Üzletszabályzat alapos megismerésére.

[34] A felperesek utaltak arra is, hogy az alperes jogelődje (helyesen: alperes) a 9/2006. (XI. 7.) PSZÁF ajánlás III/1-2. pontjára és a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem is ajánlhatta volna fel az I. rendű felperes részére a deviza alapú kölcsönkonstrukciót, mivel ez az általa ismert és vele nem közölt tényleges kockázatok miatt meghaladta a teherviselő képességét. Az I. rendű felperes állítása szerint az alperes ügyintézője a deviza alapú konstrukció tekintetében is azt nyilatkozta, hogy az megfelel a szerződési céljának és a teherviselő képességének, így fel sem merült benne az, hogy ezen konstrukció választása a részére fizetési nehézségeket fog okozni. Utalt arra is, hogy a fogyasztói bizalmi elv alapján ez el sem várható egy átlag fogyasztótól, és nem róható a terhére az, hogy a bankban megbízva a szerződés megkötése előtt nem kért el okiratokat. Megjegyezte, hogy az elsőfokú bíróság állapította meg az ítéletében azt, hogy nem úgy jártak el a szerződés megkötésekor, ahogy az az adott helyzetben elvárható, és ezért hivatkoztak a fellebbezésükben a régi Ptk. 4. § (4) bekezdésére. Erre figyelemmel nem értette, hogy a másodfokú bíróság mire alapozta azt a megállapítását, amely szerint nekik külön hivatkozniuk kellett volna az elsőfokú eljárásban a Ptk. 4. § (4) bekezdésére és a 9/2006. (XI. 7.) PSZÁF ajánlásra.

[35] A felperesek hivatkoztak arra is, hogy az első- és a másodfokú bíróság a fogyasztói irányelv 1. számú melléklet i.) pontját, illetve a Kúria Gfv.30.296/2023/6. rész-közbenső ítéletének 51. pontját és a régi Ptk. 209. § (1) bekezdését, illetve a 209/A. § (2) bekezdését és a Pp. 279. § (1) bekezdését sértő módon, önkényes mérlegeléssel állapította meg azt, hogy az összes szerződési feltétel tisztességtelensége nem vizsgálható, ezért az ítéletük jogszabálysértő.

[36] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[37] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[38] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által a megadott határidőben (45 nap) megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés *b*), *c*) pont]. Erre figyelemmel a felperesek által először a tárgyaláson hivatkozott állításokat (átláthatóság és alapos megismerés fogalma, aránytalan kockázat stb.) a Kúria nem tudta figyelembe venni.

[39] A felülvizsgálati eljárás kereteit illetően a Kúria rámutat, a felülvizsgálati eljárás szigorú eljárási szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelynek tárgya a jogerős ítélet, rendeltetése pedig annak megállapítása, hogy a felülvizsgálati kérelemben konkrétan megjelölt okokból a jogerős határozat jogszabálysértő-e [Pp. 406. § (1) bekezdés, 413. § (1) bekezdés *b*) pont]. Alapvető elvárás a felülvizsgálati kérelemmel szemben, hogy annak hivatkozásai megfeleltethetők legyenek a jogerős ítéletnek: a felülvizsgálatot kérő félnek a jogerős ítélet indokaival, érveivel szemben, azok cáfolatára kell az ellenérveit összefoglalva, világosan, jól követhető formában megfogalmaznia (Gfv.30.095/2020/9., Gfv.30.372/2020/10.). Ennek a követelménynek nem felel meg az, ha a felülvizsgálati kérelem nem a jogerős ítéletben kifejtett jogi álláspontot támadja, hanem a jogerős ítéletben tett megállapításoktól függetlenül csak a perben végig képviselt álláspontját ismétli meg, vagy olyan új tényekre hivatkozik, amelyek nem voltak az eljárás tárgyai.

[40] A Kúria elsőként utal arra, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya már csak az első két kereseti kérelem volt, a felmondás jogellenességének a kérdését már a felperesek fellebbezése sem érintette, így nem lehetett tárgya a felülvizsgálati eljárásnak sem.

[41] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben hivatkoztak arra, hogy a másodfokú bíróság téves mérlegeléssel és a régi Ptk. 209. § (1) bekezdését sértő módon állapította meg azt: részükre mint zálogkötelezettek részére a pénzügyi intézetnek nem kellett árfolyamkockázati tájékoztatást nyújtania. A II-III. rendű felperesek hivatkoztak arra, hogy az árfolyamkockázati tájékoztatást nem írták alá, ilyet nem is kaptak. Állították azt is, hogy a jelzálogjog szerződést nyilvánvalóan nem kötötték volna meg, ha megfelelő árfolyamkockázati tájékoztatásban részesültek volna.

[42] Amellett, hogy a II-III. rendű alperesek többször tévesen hivatkoztak arra, hogy önálló zálogszerződést kötöttek (helyesen: jelzálogszerződést), nem lehetett e kérdésben figyelmen kívül hagyni az árfolyamkockázati tájékoztatás megfelelősége körében lefolytatott előzményi pert. Ebben a másodfokú bíróság jogerősen megállapította, hogy a külön nyilatkozat és a szerződés VII. pontja az árfolyamkockázati tájékoztatás tekintetében világos és egyértelmű rendelkezéseket tartalmazott (5.Pf.20.804/2022/15. számú ítélet). Ez a megállapítás a jelen ügyben eljáró bíróságokat is köthette, így az I. rendű felperes vonatkozásban egyébként sem lehetett volna ez okból a szerződés érvénytelenségét megállapítani. Más a helyzet a II-III. rendű felperesek tekintetében (akik maguk is fogyasztók), ők ugyanis külön árfolyamkockázati tájékoztatást nem vitatottan nem írtak alá. E körben azonban helyesen vette figyelembe a másodfokú bíróság, hogy a II-III. rendű felperesek jelzálogkötelezettek és nem adósok voltak, akik a kölcsönszerződésben foglaltak teljesítéséért vállaltak helytállási kötelezettséget az ingatlanukkal, a kölcsönszerződésnek ugyanakkor nem voltak alanyai. Azonban kétségtelen tény, hogy a II-III. rendű felpereseknek is ismerniük kellett a kölcsönszerződést, hiszen annak „B” része volt a jelzálogszerződés, amelyet aláírtak. A kölcsönszerződésnek pedig részét képezte egy, bár nem túl részletes, ám a

lényegi pontokat tartalmazó, a kölcsönszerződésben foglalt kötelezettség jelentős árfolyamkockázatára vonatkozó figyelemfelhívó tájékoztatás (VII.2. pont). Erre figyelemmel a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy az adott esetben a II. és III. rendű felperesek – ha nem is kaptak olyan részletes árfolyamkockázati tájékoztatást, mint az I. rendű felperes – azzal mint jelzálogkötelezetteknek tisztában kellett lenniük, hogy a helytállási kötelezettségüket érintő módon jelentős árfolyamkockázat keletkezhetsz abban az esetben, ha az árfolyam jelentősen változik, a kölcsön fedezete pedig nem CHF forrás. Mindezek alapján a Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a pénzügyi a jelzálogkötelezettekkel szemben a megfelelő tájékoztatást teljesítette, a jelzálogszerződés ez okból nem érvénytelen.

[43] A felperesek állították azt is a felülvizsgálati kérelmükben, hogy az alperes és a II-III. rendű felperesek között létrejött önálló zálogjogi szerződés (helyesen: jelzálogszerződés) deviza alapú szerződésnek minősül, ezért az elsőfokú bíróság a 2015. évi CXLV. tv. 6. § (3)-(5) bekezdését is sértő módon állapította meg azt, hogy a II-III. rendű felperesek és az alperes által megkötött önálló zálogjogi szerződés (helyesen: jelzálogszerződés) nem deviza alapú szerződés.

[44] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal: nincs jelentősége annak, hogy a jelzálogkötelezettek által kötött szerződés deviza alapú vagy sem. Ahogy arra a Kúria már korábban utalt, a jelzálogkötelezettek részére a szükséges tájékoztatás megadottnak kellett tekinteni a szerződés aláírásával, ugyanis a kölcsönszerződést és a jelzálogszerződést tartalmazó egységes közjegyzői okiratot valamennyi felperes, köztük a II-III. rendű felperesek is aláírták.

[45] A II-III. rendű felperesek mint jelzálogkötelezettek hivatkoztak arra is, hogy nem volt lehetőségük a szerződési rendelkezések, az ÁSZF, illetve az Üzletszabályzat alapos megismerésére a szerződés megkötése előtt.

[46] Ahogy arra a Kúria már korábban rámutatott, az árfolyamkockázati tájékoztatás megfelelősége kérdésében külön per volt folyamatban, amelyben a II-III. rendű felperesek nem hivatkoztak arra, hogy nem volt kellő idejük a szerződési feltételek alapos megismerésére. Az előzményi perben az árfolyamkockázati tájékoztatás megfelelőségét már elbírálták, azt megfelelőnek találták, amelyet vitássá nem tehető jogkérdésnek kell tekinteni, ugyanis a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 2. § (1) bekezdése és 6. §-a alapján a bíróságok a vitássá tett vagy megsértett jogról véglegesen döntenek, a bíróság határozata mindenkire kötelező.

[47] Állították a felperesek azt is, hogy az alperes a szerződés megkötése előtt nem biztosította a felperesek részére a szerződési rendelkezések, ÁSZF és Üzletszabályzat alapos megismerésének a lehetőségét, ezért az összes kölcsönszerződési rendelkezés és ÁSZF, illetve Üzletszabályzat semmis a Ptk. 209. § (1) bekezdése és a 209/A. § (2) bekezdése, illetve a 93/13/EKG irányelv 1. számú melléklet i.) pontja alapján.

[48] A felülvizsgálati kérelem a második kereseti kérelem vonatkozásában sem volt megalapozott. Ahogy arra az alperes is több esetben hivatkozott, a kölcsönszerződés 14. pontja szerint a szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Üzletszabályzat és a Hirdetmény rendelkezései az irányadóak, nem pedig az ÁSZF. Erre figyelemmel nem értelmezhető, hogy az ÁSZF semmisségét milyen okból állították a felperesek. Arra is helyesen utalt a másodfokú bíróság, hogy a felperesek második keresete vonatkozásában a jogalap és a jogi érvelés nem volt összhangban egymással, a szerződés összes rendelkezése nem lehetett tisztességtelen. Mivel azonban az anyagi pervezetés ellenére a felperesek nem terjesztettek elő keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmet, a keresetváltoztatásukat a másodfokú bíróságnak el kellett utasítania. Utal arra is a Kúria, hogy a szerződés alapos megismerésének a hiányára a felperesek keresetváltoztatást megalapozó állításként

hivatkoztak, amelyet annak elutasítására figyelemmel a másodfokú bíróság érdemben nem bírálhatott el. Ettől eltekintve a Kúria a kellő időben történő tájékoztatás vizsgálati szempontjait illetően már több esetben állást foglalt. A Kúria következetes gyakorlata szerint (pl. Kúria Gfv.30.237/2021/6.), a kellő idő annak biztosítását jelenti, hogy az Irányelv huszadik preambulumbekzdésének, illetve melléklete 1.i) pontjának megfelelően a fogyasztó a szerződés megkötése előtt ténylegesen megismerhesse a szerződés összes feltételét, annak valós ismerete alapján dönthesse az elfogadásáról. Ennek fontosságára az EUB számos határozatában kitért (C-26/13. ítélet 67. és 70. pontok, C-186/16. 48.pont, C-126/17. sz. végzés 34. pont, C-51/17. 76.pont), anélkül azonban, hogy a kellő idő konkrét, objektív tartalmát meghatározta volna. Helyesen állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a felperesek e körülményre sem az előzményi perben, sem a keresetükben nem hivatkoztak, amelyet a keresetváltoztatás érdemi elbírálása esetén a másodfokú bíróságnak hangsúlyozottan kellett volna figyelembe vennie a szerződéskötés egyéb egyedi körülményei mellett. Amennyiben pedig a felperesek a második keresetük alátámasztásaként, keresetváltoztatás nélkül, a jogi érvelés indokaként hivatkoztak a kellő idő hiányára, azt a jelen eljárásban már figyelembe venni nem lehetett, ugyanis az az előzményi perben tett megállapítások esetleges felülmérlegelése lenne, amelyre már jelen eljárásban nincs mód.

[49] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a másodfokú bíróság az általa hozható határozatok és a fellebbezés törvényi korlátai között határozott, sem anyagi, sem eljárási jogszabálysértést nem követett el, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[50] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazandó 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amelynek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) és (4) bekezdése alapján állapította meg figyelemmel arra, hogy a hivatkozott IM rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az ellenérdekű felek az ügyvédi munkadíj mérséklését nem kérték.

[51] A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[52] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 376. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelően – kérelemre – tárgyaláson bírálta el.

[53] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[54] Pp. 279. § (1) bekezdés, régi Ptk. 209. § (1) bekezdés.

A döntés elvi tartalma

[55] A pénzügyi intézmény részletes árfolyamkockázati tájékoztatást az adósnak köteles nyújtani, a zálogkötelezettnek nem.

Budapest, 2026. március 18.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Farkas Antónia s.k. előadó bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő