

A Fővárosi Ítéltábla dr. Gyönyörű Zoltán Krisztián ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű felperes neve (**I.rendű felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve (**II. rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek - dr. Fűri Krisztina ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Udvaros Judit ügyvéd (fél címe) által képviselt III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, az **IV. rendű alperes neve** IV. rendű és a **V.rendű alperes neve** V. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - a Fővárosi Törvényszék 2019. október 16. napján kelt - 39. sorszámú végzéssel kijavított - 27.P.23.297/2018/36. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 37. és 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az ítékezés alapjául szolgáló tényállás szerint az I. rendű felperes mint adós, a II. rendű felperes mint biztosítéknyújtó, az I. rendű alperes mint kölcsönnyújtó 2006. április 27-én svájci frank alapú kölcsönszerződést kötöttek. A kölcsön összegét 53.385 svájci frank alapulvételével állapították meg akként, hogy devizavételi árfolyamon történő átváltás mellett legfeljebb 8.500.000 forintot folyósítanak az adós részére. A szerződésben 7,8% kamatfelárat kötöttek ki, és rögzítették, hogy a kamatláb „a kamat megállapítás napján megállapított 6 havi CHF LIBOR és a kamatfelár együttes összegét jelenti” (1.1. pont). Az adós vállalta, hogy a 240 hónap futamidőre biztosított kölcsönt a mindenkor irányadó átváltási árfolyamon havi részletekben fizeti vissza azzal, hogy a kamatot is magában foglaló törlesztőrészlet összegéről a kölcsönnyújtó ad tájékoztatást a kamatláb hirdetményében közzétett aktuális mértéke alapján. Ezzel összefüggésben rögzítették, hogy a havi törlesztőrészlet kamatrésze a kölcsönszerződés tartama alatt folyamatosan változik (3.2. pont). A törlesztőrészleteket az adósnak a IV. rendű alperesnél (refinanszírozó banknál) nyitott számlára kellett befizetnie. A biztosítéknyújtó vételi jogot engedett a kölcsönnyújtó javára a tulajdonában álló ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú családi házas ingatlanra, és vállalta, hogy ugyanezt az ingatlant

terhelően külön szerződésben önálló zálogjogot biztosít a kölcsönnyújtó részére. A kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezte a kölcsönnyújtó üzletszabályzata és kondíciós listája, melyeket az adós átvett, és elfogadta, hogy a kölcsönnyújtó jogosult azok egyoldalú módosítására (7.4. pont).

- [2] A szerződéskötéssel egyidejűleg az I. rendű felperes aláírta az előre elkészített általános kockázatfeltáró nyilatkozatot, melyben elismerte, hogy teljeskörű tájékoztatást kapott a svájci frank alapú devizakölcsönhöz tartozó árfolyam kockázatról, különös tekintettel arra, hogy kölcsöntörlesztési és kamatfizetési kötelezettsége erősen függ a kölcsön alapjául szolgáló deviza magyar forinttal, illetve egyéb devizákkal szembeni árfolyamának az alakulásától, az árfolyamváltozások növelhetik a kölcsönszolgálat összegét.
- [3] A kölcsönszerződéssel egyidejűleg a II. rendű felperes mint eladó, az I. rendű felperes mint vevő vételi jogot alapító szerződést kötöttek, melyben az ingatlan vételárát 16.000.000 forintban határozták meg. Megállapodtak abban, hogy a vevő által kijelölt személy az eladó hozzájárulása nélkül is élhet a vételi joggal.
- [4] A II. rendű felperest mint eladó, az I. rendű alperes mint vevő külön szerződésben ugyanezt az ingatlant terhelően önálló zálogjogot alapítottak az I. rendű alperes javára.
- [5] Az I. rendű felperes 2009. október 10-től nem tett eleget a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeinek, ezért az I. rendű alperes 2010. május 19. napján közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal felmondta a kölcsönszerződést. Az I. rendű alperes a kölcsönkövetelést és annak biztosítékait a 2010. július 5-én megkötött írásbeli szerződéssel a III. rendű alperesre engedményezte, egyúttal a III. rendű alperest jelölte ki a vételi jog gyakorlására. A III. rendű alperes a vételi jog gyakorlását követően, végrehajtás útján vette birtokba az ingatlant 2012. augusztus 2. napján. Tájékoztatta a II. rendű felperest, hogy a kölcsöntartozás és járulékai, valamint a használati díj, közműtartozás és végrehajtási költségek beszámításával a 16.000.000 forint összegű vételárát kiegyenlítettnek tekintette.
- [6] Az I. rendű alperes jogszabályi kötelezettségeinek eleget téve 2015. december 16-i levelében értesítette az I-II. rendű felpereseket, hogy a kölcsön elszámolása során 41.754 forintot tisztességtelenül alkalmazott árfolyamrés miatt számított fel, és ezzel az összeggel csökkentette az I. rendű felperes tartozását. Az elszámolás ellen az I-II. rendű felperesek nem nyújtottak be panaszt.
- [7] Az I-II. rendű felperesek keresetükben a kölcsönszerződés és az annak biztosítására kötött opciós szerződés, valamint önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását kérték.
- [8] Álláspontjuk szerint a kölcsönszerződés jogszabálysértő, mivel nem tartalmazza sem a kölcsön összegét, sem a teljes hiteldíj mutató (THM) értékét, sem az ügylet összes költségét, sem a hiteldíj változásának releváns körülményeit, sem a törlesztőrészek számát és összegét, sem a törlesztés időpontját. A kölcsönszerződésből hiányzik az árfolyamkockázatról való megállapodás, ennek hiányában az tisztességtelennek minősül. Előadták, hogy a kölcsönszerződés érvénytelensége maga után vonja az opciós szerződés és az önálló zálogjogi szerződés érvénytelenségét is.
- [9] Az érvénytelenség jogkövetkezményeként elsődlegesen az érvényessé, másodlagosan a hatályossá nyilvánítást kérték azzal, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a tisztességes elszámolásra, egyúttal az I. rendű felperes vállalta, hogy az ellenszolgáltatás nélkül maradó 8.512.950 forint tőkét és kamatait megfizeti az I. rendű alperes részére.
- [10] Keresetet terjesztettek elő az opciós szerződés érvénytelensége megállapítására és az eredeti állapot helyreállítása iránt. Álláspontjuk szerint az opciós szerződés a zálogjogi szerződés szabályainak a megkerülését célozta, másrészt nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző, továbbá feltűnően nagy az értékaránytalanság a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között. Az opciós szerződés érvénytelensége folytán kérték a II. rendű felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését, a III. rendű alperes tulajdonjogának és önálló zálogjogának törlése mellett. A szerződés érvényessé

nyilvánítása esetén kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest 37.487.048 forint és ezen összeg 2010. július 10. napjától járó törvényes mértékű kamata megfizetésére.

- [11] Előző kereseti kérelmeik elutasítása esetére kérték, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I. és a III. rendű alpereseket 7.487.048 forint és kamatai megfizetésére. Előadták, hogy az opciós szerződésben megjelölt vételárból még ilyen összegű követelésük maradt fenn, mivel ezt az összeget jogosulatlanul számította be a III. rendű alperes az opciós szerződésben megjelölt vételárba.
- [12] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a kölcsönszerződés, az üzletszabályzat és a kondíciós lista valamennyi törvényben előírt kötelező tartalmi elemet magában foglalt. A biztosíték céljából megkötött szerződések is érvényesek, így a felperesek követelése alaptalan.
- [13] A III. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult.
- [14] Az elsőfokú eljárás során a II. rendű felperes perbeli állása megváltozott, mivel a per kezdeti szakaszában II. rendű alperesként vett részt a perben, majd II. rendű felperesként perbelépett (.../25-I. számú végzés). Az I-II felperesek és a IV-V. rendű alperesek között a per megszüntetésre került.
- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Egyetemlegesen kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek 200.000 forint perköltséget. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 200.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 1.500.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.
- [16] Döntésének jogi indokolása szerint a fogyasztási szerződésnek minősülő kölcsönszerződés tartalmazza mindazokat az elemeket, melyeket a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 213. § (1) bekezdés a)-e) pontjai a lényeges tartalmi elemek közé sorolnak. A szerződésben ugyanis mind a kirovó pénznemben (53.385 svájci frank), mind a lerovó pénznemben (maximum 8.500.000 forint) megjelölésre került a kölcsön összege, a kamatfelár mértéke, a kamatláb számításának a módja, a kölcsön hónapokban számított futamideje, a havi törlesztés számításának a módja, valamint a törlesztés esedékességének az időpontja. A kölcsönszerződés mellékletét képező - az I. rendű felperes által elismerten átvett - kondíciós listában meghatározásra került a HTM mértéke, az üzletszabályzatban pedig a törlesztőrészlet definíciója és kiszámításának a rendje.
- [17] Nem minősül tisztességtelennek az a kikötés sem, hogy a tartozás megállapítására elsődlegesen az I. rendű alperes üzleti nyilvántartása az irányadó, mivel azzal szemben az adósnak is lehetőséget biztosított annak bizonyítására, hogy a nyilvántartott adatok tévesek. Az adós számára kedvezőtlen kamatváltoztatást az üzletszabályzat jogszabályban meghatározott feltételekkel egyezően állapította meg, így ennek a szerződéses feltételnek a tisztességtelensége fogalmilag kizárt [Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 209. § (5) bekezdés].
- [18] Az árfolyam kockázatról a kölcsönszerződésben és az általános kockázatfeltáró nyilatkozatban adott együttes tájékoztatás megfelelt az irányadó jogszabályoknak, és az e kérdésben követett bírói gyakorlatnak. Abból világosan kiderült, hogy a svájci frank árfolyamváltozása következtében növekedhet az adós törlesztési kötelezettsége; egyértelműen tartalmazza, hogy változhat a kölcsönszolgálat összege, és növekedhet a törlesztőrészlet; a törlesztőrészletek növekedése az I. rendű alperestől független objektív okra, nevezetesen a svájci frank árfolyamának a változására vezethető vissza; az a svájci frank átváltási árfolyamának a változásával áll arányban, illetve ok-okozati összefüggésben. A tájékoztatás egyértelmű volt a tekintetben, hogy az árfolyamváltozás következményeit a pénzügyi intézet a fogyasztóra hárítja át, így az megfelelt az átláthatóság elvének is. Emellett a szerződés nem korlátozta (illetve zárta ki) az adósnak az a jogát, hogy a számára

hátrányos árfolyamváltozás következtében gyakorolhassa a rendes felmondás jogát.

- [19] Az I-II. rendű felpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk, hogy az írásbelitől eltérő szóbeli tájékoztatást kaptak az árfolyamkockázatról. Erre nézve ellentmondásos tényelődást tettek, mivel az I. rendű felperes nyilatkozata szerint arról tájékoztatták őket, hogy maximum 10-15%-kal emelkedhet a törlesztőrészlet, míg a II. rendű felperes szerint nem kaptak olyan kifejezett tájékoztatást, hogy a kamat csak korlátozott mértékben emelkedhet. A szóbeli tájékoztatás tartalmának a megállapítása céljából fogantatosított bizonyítás körében mellőzte a „kézbesítésben akadályozott” ... ismételt idézését, mivel a tanú címe nem volt felelőrethető, ezért meghallgatása nem volt fogantatosítható.
- [20] Az opciós szerződéssel kapcsolatban rámutatott: a töretlen bírői gyakorlat szerint a kölcsön vételi joggal való biztosítása nem minősül a zálogjogra vonatkozó szabályok megkerülésének, különös tekintettel arra, hogy a kölcsönnyújtó csak abban az esetben gyakorolhatta ezt a jogát, ha az adós a kölcsönszerződésben meghatározott fizetési kötelezettségének írásbeli felszólítás esetében sem tett eleget. A III. rendű alperes a kölcsönszerződés felmondása után élt a reá engedményezett jogosultságokkal, vagyis akkor gyakorolta a vételi jogot, miután az I. rendű alperest megillető kielégítési jog már megnyílt. Ennélfogva az opciós szerződés nem a régi Ptk. 255. § (2) bekezdésében és 258. § (3) bekezdésében megjelölt zálogjogi előírások megkerülését célozta, így a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésének első fordulatán alapuló semmissége nem állapítható meg.
- [21] Az ingatlan vételára és a valós forgalmi érték közötti feltűnő értékkülönbség nem a szerződés jóerkölcsbe ütközését alapozza meg, hanem lehetőséget biztosít a sérelmet szenvedő félnek a szerződés megtámadására, amit a szerződéskötéstől számított egy éven belül kell írásban közölni a másik féllel, a közlés eredménytelensége esetén pedig haladéktalanul a bírósághoz kell fordulni [rég Ptk. 201. § (1) bekezdés, 236. § (1) bekezdés]. Az I-II. rendű felperesek nem bizonyították, hogy a megtámadást célzó, az I. rendű alperes ügyvédjének címzett 2010. július 12-i írásbeli nyilatkozatukat eljuttaták a III. rendű alperes részére, a közlés bizonyítottsága nélkül viszont a megtámadás megtörténte nem állapítható meg. Ennek az iratnak a hitelességét is kétségesnek találta figyelemmel arra, hogy az I-II. rendű felperesek csak évekkel később, 2017. május 2-án benyújtott beadványukban tettek róla említést. Ettől függetlenül a nyilatkozat hitelessége esetén is elmulasztották a megtámadási határidőt, mivel a megtámadásra alapított keresetüket csak évekkel később, 2016. november 10-én benyújtott beadványukban terjesztették elő.
- [22] A III. rendű alperes a vételi jogot alapító szerződés 5. pontjával összhangban számította be a vételárba az eladóval szemben fennálló, reá engedményezett kölcsönkövetelést, továbbá az opciós szerződéssel kapcsolatos költségeit, és az ingatlan teljes tehermentesítéséhez szükséges összeget. A kölcsöntartozás mértékét az I. rendű felperes és az I. rendű alperes közötti levelezés tartalma is megerősítette, míg a havi 250.000 forint összegű használati díj felszámítása az opciós szerződésbe foglalt kikötéssel egyező összegben történt. A felperesi használat időszakában felhalmozott közműtartozást a III. rendű alperes ugyancsak jogszerűen számította be a vételárba. Ugyanez vonatkozik az ingatlan birtokba adása iránt indított végrehajtási eljárás költségeire is. Mindezt összeadva a III. rendű alperes vételár fizetési kötelezettsége a beszámítással megszűnt.
- [23] Kifejtette, hogy az eljárás szabálytalansága ellen emelt felperesi kifogás alaptalan, mivel ... tanú ismételt idézésétől eredmény nem volt várható; ... lakcímének a felderítésére pedig nem volt szükség hiszen az I. rendű alperes képviseletében ugyan aláírta a szerződéseket, de nem folytatott megbeszélést az I-II. rendű felperesekkel; míg részítélet meghozatalának nem álltak fenn a feltételei.
- [24] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes I-II. rendű felpereseket kötelezte az I. és a III. rendű alperesek ügyvédi költségeinek a megfizetésére.
- [25] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, és keresetük maradéktalan teljesítését kérték. Másodlagos

kérelmük a régi Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésre irányult.

- [26] Fenntartották a kereset megalapozása céljából előadott érvelésüket, melytől az elsőfokú bíróság - álláspontjuk szerint - indokolatlanul tért el, ezért érdemi döntése megalapozatlan. Hangsúlyozták: a kölcsönszerződésben a kölcsön összege sem forintban, sem devizában nincsen egyértelműen meghatározva, és a kirovó pénznemben megjelölt 53.385 CHF alapulvételével megállapított forintösszeg az árfolyam egyértelmű meghatározása nélkül nem volt kiszámítható. A THM mértékének a meghatározása is hiányzott a szerződésből, amit megerősít az a körülmény is, hogy azt az elsőfokú bíróság sem tudta számszerűen meghatározni az ítéletében. A THM-nek, illetve az egyéb költségeknek a meghatározására vonatkozó becslést sem tartalmaz a kölcsönszerződés, és a szerződéskötéskor fennálló kamatláb mértékét sem határozza meg egyértelműen. A kölcsönszerződésben nem találhatóak meg azok a feltételek, amelyek alapján az adós számára kedvezőtlenül lehetne megváltoztatni a hiteldíjat, és erről tájékoztatást sem kaptak. Hangsúlyozták: az eljárás kezdetétől vitatták, hogy a kölcsönszerződés tartalmazza a törlesztőrészek számára, összegére és a törlesztési időpontokra vonatkozó kikötéseket; ennek az ellenkezője bizonyítására nem került sor, mivel a kölcsönszerződés alapján a törlesztőrészletek összege nem számítható ki. Az a kikötés is a szerződés semmisségének a megállapítását indokolja, hogy az adóssal mint fogyasztóval szemben a kölcsönnyújtó üzleti könyvei az irányadóak a kintlévőség mindenkori összegének a megállapítása során. A kölcsönszerződésnek ezek a hiányosságai, illetve annak jogszabályba ütköző kikötései a szerződés semmisségen alapuló érvénytelenségének a megállapítását indokolják.
- [27] Megerősítették, hogy átlagos fogyasztókként nem volt világos a számukra, hogy az árfolyamkockázatot teljes mértékben rájuk hárítják. Az erre vonatkozó tájékoztatás nem volt érthető, ezért ez a szerződéses kikötés érvénytelen. A jogszabályi rendelkezések és a bírói gyakorlat tükrében a kölcsönszerződés devizajellege megszűnt, így a szerződéskötés időpontjában fennálló árfolyamtól eltérő árfolyam alkalmazására nincs lehetőség. Miután az árfolyamkockázat viselésére vonatkozó rendelkezés a főszolgáltatás körébe tartozik, annak tisztességtelensége a szerződés egészének érvénytelenségét eredményezi.
- [28] Kifejtették: az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzte ... és ... tanúkenti meghallgatását, annak ellenére, hogy személyi adatainak a közlésére felhívta az I. rendű alperest. Az I. rendű alperes a felhívásnak nem tett eleget, ezzel megsértve a jóhiszemű joggyakorlás követelményeit. Mivel ... a kölcsönszerződést aláírta, meghallgatása nélkül nem lehet arra következtetni, hogy nem várható tőle az ügy érdemére vonatkozó információ. ... bizonyosan részt vett a szerződéskötés előkészítésében, így meghallgatása nem lett volna mellőzhető; a bizonyítási indítvány elutasításával az elsőfokú bíróság megakadályozta őket annak bizonyításában, hogy nem kaptak világos tájékoztatást az árfolyamkockázat teljes körű áthárításáról.
- [29] Fenntartották, hogy az opciós szerződés a régi Ptk. 255. § (2) bekezdésében meghatározott törvényi rendelkezés megkerülését célozta, miszerint semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének az elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. A jogszabályoknak megfelelő elszámolás a III. rendű alperes részéről nem történt meg, ugyanis a III. rendű alperes nyilatkozata a régi Ptk. 214. § (1) bekezdésében meghatározott módon mind a mai napig nem érkezett meg hozzájuk. Nem fér össze a tulajdonjog átruházás biztosítéki rendeltetésével, ha a vételi jog jogosultja tisztességtelen módon, követelését jelentősen meghaladó vagyoni előnyhöz jut a biztosíték tárgyának a megszerzésével, ezért az ilyen szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. Megtámadási kötelezettségüknek pedig eleget tettek azzal, hogy az I. rendű felperes a 2010. július 12-i keltezésű írásbeli nyilatkozatát megküldte az I. rendű alperesnek.
- [30] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

- [31] A kölcsönszerződésben foglalt kikötések és az üzletszabályzat felhívásával kifejtette: a szerződés egyértelműen tartalmazza a kölcsön összegét és az átváltási árfolyamot, különös tekintettel arra, hogy a kölcsönszerződésben megjelölték azt a bankszámlaszámot, amit az adós nyitott a refinanszírozó banknál a kölcsön folyósításának és elszámolásának a lebonyolítása céljából. A kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képező kondíciós lista 2006. február 27. napjától tartalmazta a mindenkor THM mértékét. A kölcsönszerződésből pontosan megállapítható a kamatszámítás módja is, ami a megállapítás napján érvényes hat havi CHF LIBOR és a kamat felár együttes összegét jelenti, az önálló zálogjogot alapító szerződésben már ezt a számítási módot követték. A hiteldíj megváltoztatásának a feltételeit az üzletszabályzat egyértelműen rögzítette, mint ahogy a törlesztőrészletek definíciójára vonatkozó szabályokat is. Nem minősülhet tisztességtelennek, hogy a kölcsön visszafizetésének szerződésszerű voltát saját üzleti könyvei szerint ítéldesse meg, mivel az I. rendű felperes nem volt elzárva attól, hogy számításai helyességét kétségbe vonja, és szakértői bizonyítással támassza alá annak helytelenségét. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű felperes által aláírt kockázatfeltáró nyilatkozat egyértelműen és világosan tartalmazta az árfolyamkockázat ismertetését és annak hatását a törlesztőrészletre.
- [32] Fenntartotta: téves az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának az a része, hogy 2016. augusztus 21-én mindössze 10.736.885 forint volt a felperesek tartozása. Ezt az állítást időben kifogásolta, de az érdemi döntést nem befolyásolta a tartozás összegének a téves meghatározása.
- [33] A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Fenntartotta a 2018. december 13-i beadványában előterjesztett érvelését. Hangsúlyozta, hogy az I-II. rendű felperesek a fellebbezésükben nem adtak elő olyan érvelést, amely alkalmas lenne az elsőfokú bíróság ítéletének a cáfolatára, hiszen az elsőfokú bíróság ítélete kimerítő indokolást tartalmaz mindazokra az érvekre, amiket az I-II. rendű felperesek a kereset alátámasztása céljából előadtak. Utalt több olyan eseti döntésre, amely szerint nem kizárt a hitel visszafizetésének többes biztosítása, és az sem, hogy azt a hitelező vételi jog kikötésével biztosítsa. Hangsúlyozta: az öt megillető vételi jogot a kölcsönszerződés felmondása után gyakorolta, azt követően, hogy valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére megnyílt a lehetőség. Az I. rendű felperes a 2012. május 5-i bírósági tárgyaláson átvette az elszámolást, míg a III. rendű alperes új címe számára nem volt ismert. Az elszámolás tételesen tartalmazta a 16.000.000 forint vételárba beszámított összegek számszerű megjelölését és azok jogcímét, így az elszámolás megtörténte nem vonható kétségbe. E kifogása az I-II. rendű felpereseknek azért sem lehet alapos, mert még a fellebbezésben sem részletezték, hogy miért nem fogadják el az elszámolást. Fenntartotta, hogy a II. rendű felperes soha nem támadta meg az opciós szerződést, de emellett arra is hivatkozott, hogy az általa megjelölt forgalmi értéket nem bizonyította.
- [34] Kérte a perfeljegyzés alapjául szolgáló végzés hatályon kívül helyezését, és az ingatlanügyi hatóság értesítését. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete kiegészítésre szorul, mivel a részére megítélt perköltség nem tartalmazza az áfa összegét, ami nyilvánvalóan elírás lehet.
- [35] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [régi Pp. 228. § (4) bekezdés].
- [36] A Fővárosi Ítéltábla a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdetett vészhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet (Veir.) 20. §-a értelmében, a Veir. 29. § (1) bekezdésére figyelemmel a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el.
- [37] Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan.

- [38] Az elsőfokú bíróság az érdemi döntés szempontjából jelentőséghez jutó tényállást hiánytalanul felderítette. Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyan előadta, hogy a tényállásnak az a része hibás, amelyben megállapításra került a vételi jog gyakorlásának időpontjában fennálló kölcsöntartozás összege. Ezzel együtt az I. rendű alperes arra is rámutatott: ennek a megállapításnak az érdemi döntés szempontjából nem volt jelentősége. A Fővárosi Ítéltábla az irreleváns tényeket érintően mellőzte az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás felülbírálatát.
- [39] Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és az ahhoz fűzött jogi indokolással a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett.
- [40] Az elsőfokú bíróság ítélete - az elbírált kereseti kérelmekhez igazodó szerkezeti tagolásban - hiánytalanul tartalmazza mindazokat a jogszabályokat, amelyekre az elsőfokú bíróság a döntését alapította, és tartalmazza az adott jogkérdésben kialakult bírósági gyakorlat ismertetését is. Az elsőfokú bíróság világosan kifejtette keresetet elutasító érdemi döntésének az indokait, és kellő részletességű magyarázatot adott arra, hogy miért nem fogadta el az I-II. rendű felperesek jogi érvelését.
- [41] Az I-II. rendű felperesek fellebbezésükben lényegében az elsőfokú bíróság elé tárt jogi érvelésüket tartották fenn; erre vonatkozóan a Fővárosi Ítéltábla visszautal az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolására, melyből - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel emeli ki a következőket.
- [42] A kölcsönszerződés semmisségen alapuló érvénytelensége nem állapíthat meg abból az okból, hogy annak tartalma a Hpt. 213. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiba ütközik. A szerződés tartalmának megállapítása során abból kell kiindulni, hogy - magából a kölcsönszerződésből kitűnően - annak elválaszthatatlan részét képezi az üzletszabályzat és a kondíciós lista, így a szerződést az üzletszabályzattal és a kondíciós listával egybevetve kell értelmezni.
- [43] A kölcsönszerződésből kétséget kizáróan megállapítható a kirovó pénznem összege azzal, hogy annak forintra átszámított összege a folyósítás napján válik ismertté. A kölcsönszerződés azt is tartalmazza, hogy a forintra történő átváltásnál a devizavételi árfolyamot alkalmazták, az átváltás szabályait pedig az átadott üzletszabályzat rögzítette. Az ilyen módon átváltott, 53.385 CHF alapulvételével folyósított kölcsönösszeg 8.500.000 forintban történő megjelölése megfelel a jogszabályi előírásoknak.
- [44] Az I. rendű felperes érvelésével ellentétben a kondíciós lista számszerűen megjelölve tartalmazta a THM mértékét.
- [45] A kölcsönszerződésben meghatározásra kerültek a kölcsön kondíciói, ennek keretében a kamatfelár mértéke és a kamatláb meghatározásának a módja, valamint az adóst terhelő díjak és jutalékok megnevezése, továbbá azok mértéke. Ennélfogva a kölcsönszerződésből, illetve az annak elválaszthatatlan részét képező üzletszabályzatból és kondíciós listából az adós számára is megállapítható volt a kölcsönt terhelő kamatok, díjak és jutalékok mértéke, továbbá azok számításának a módja. Az üzletszabályzat jogszabályban meghatározott feltételekkel azonos feltételek bekövetkezése esetén tette lehetővé a kamat mértékének az adós számára kedvezőtlenül történő megváltoztatását; így ez a kikötés eleve nem lehetett hátrányos az adós számára.
- [46] A kölcsönszerződésben a kölcsön futamidejét is rögzítették, és ezzel együtt meghatározásra került az is, hogy a havi törlesztőrészek összege milyen összetevőkből, miként kerül megállapításra. A törlesztésre vonatkozó szerződéses kikötések részletesen tartalmazzák az I. rendű alperesnek a kölcsöntörlesztés összegének a megállapításával kapcsolatos kötelezettségeit.

- [47] A kölcsönszerződés és az üzletszabályzat az adós számára megérthetően tartalmazza a törlesztőrészlet megállapítására vonatkozó definíciókat, valamint annak számítmódját, így ezek a jogszabály által előírt kötelező tartalmi elemek nem hiányoznak a kölcsönszerződésből. A kölcsönszerződésből az is egyértelműen kitűnik, hogy a kölcsönszerződés tartalma alatt a kamat folyamatosan változik. A törlesztőrészletben felszámított kamat megállapításának a módját az üzletszabályzat ugyancsak tartalmazta, így a szerződés ebben a tekintetben sem volt hiányos.
- [48] A kölcsönszerződéssel egyidejűleg aláírt árfolyamkockázati nyilatkozat pedig bizonyítja, hogy az I. rendű felperes teljeskörű tájékoztatást kapott arról, miszerint a kölcsöntörlesztési és kamatfizetési kötelezettsége a devizaárfolyam alakulásától függ, és az árfolyamváltozások növelhetik a kölcsönszolgálat összegét. Ebből a nyilatkozatból és a folyósításra kerülő kölcsönösszeg számítmódjára vonatkozó szerződéses kikötéséből egyértelműen megállapítható, hogy az adós visszafizetési kötelezettsége a mindenkor devizaárfolyamtól függ. A kölcsönszerződés nem tartalmaz olyan kikötést, hogy a kölcsönnyújtó nem igazíthatja hozzá a törlesztőrészlet összegét a változó devizaárfolyamhoz, így az I. rendű felperes nem feltételezhette, hogy a hitelező pénzintézet nem fogja áthárítani rá az árfolyamkockázatot.
- [49] A felek a köztük létrejött szerződéseket írásba foglalták, így az írásba foglalt szerződéses nyilatkozataik tükrözik a szerződéses akaratukat [régi Ptk. 205. § (1)-(2) bekezdései, 218. § (1) bekezdés]. Az írásba foglalt szerződés nem tartalmaz olyan nyilatkozatot, hogy a futamidő alatt mindössze 10-15%-os árfolyamnövekedésre lehet számítani, továbbá olyat sem, hogy a kölcsönnyújtó csak korlátozott mértékben háríthatja át az árfolyamváltozás kockázatát az adósra. Ilyen tartalmú szerződéses nyilatkozat hiányában nem jött létre olyan megállapodás a felek között, amely korlátozta volna az I. rendű alperest abban, hogy az árfolyamkockázatot teljes egészében az I. rendű felperesre hárítsa.
- [50] A kölcsönszerződés tartalmát az írásba foglalt okirat megfelelően bizonyította, így a régi Pp. 193. §-a szerint e tekintetben további bizonyításra nem volt szükség. Ennélfogva az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor mellőzte ...-nak és ...-nak a tanúkénti meghallgatását, különös tekintettel arra, hogy idézhető lakcímük egyébként sem volt ismert.
- [51] Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy nem minősül tisztességtelennek az a szerződési kikötés, miszerint a kölcsönhátralék, illetve kölcsöntartozás megállapítása a kölcsönnyújtó üzleti könyvei alapján történik. Más módszer nem is kerülhetett volna megállapításra, hiszen a teljesítés elszámolása a kölcsönnyújtó feladata volt. Az I. rendű felperes azonban nem volt elzárva attól, hogy maga is nyilvántartást vezessen a törlesztés összegéről és az alapján kifogást emeljen az I. rendű alperes elszámolásával szemben; helytelen nyilvántartás esetén a felmondás joga is megillette, ezzel a lehetőséggel azonban az I. rendű felperes nem élt.
- [52] Az elsőfokú bíróság több olyan eseti döntést is megjelölt az ítéletében, amelyek azt tükrözik, hogy a bírói gyakorlat szerint a kölcsön vételi joggal való biztosítása nem ellentétes a zálogjogi szabályokkal, és nem minősül nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek.
- [53] A vételi jog gyakorlását szabályozó szerződéses nyilatkozatok szerint ezt a jogosultságát a vevő az adós szerződésszegő magatartása esetén gyakorolhatta. A szerződéses nyilatkozatokkal összhangban a III. rendű alperes a kölcsönszerződés felmondását követően akkor gyakorolta a reá engedményezett vételi jogot, amikor a megnyílt az a jogosultság, hogy a kölcsönnyújtó a biztosítékokból kielégítést keressen. Az opciós szerződés tehát nem nyújtott lehetőséget a régi Ptk. 255. § (2) bekezdésében foglalt zálogjogi szabály megkerülésére, mivel a vevő a kölcsönszerződés megszegéséből eredő kielégítési jog megnyílt előtt nem gyakorolhatta a vételi jogot.

- [54] Az opciós szerződésben kikötött vételár és az átruházott ingatlan forgalmi értéke közötti feltűnő értékaránytalanság akkor jutott volna jelentőséghez, ha a szerződést a II. rendű felperes a vételi jog gyakorlásától számított egy éven belül megtámadja [régi Ptk. 201. § (2) bekezdés, 236. § (2) bekezdés c) pontja]. A II. rendű felperes azonban nem bizonyította, hogy az egyéves megtámadási határidőn belül közölte a megtámadást tartalmazó nyilatkozatát a III. rendű alperessel. Ettől függetlenül azonban a közlés megtörténtének bizonyítottsága sem tenné lehetővé az opciós szerződés eredményes megtámadását, mivel az e jogcímen érvényesített keresetet a II. rendű felperes csak 2016. november 10-én terjesztette elő, noha a régi Ptk. 236. § (1) bekezdése értelmében a megtámadás közlésének az eredménytelensége esetében haladéktalanul bírósághoz kellett volna fordulnia. A megtámadás közlésének a III. rendű alperes által megjelölt időpontja és a perindítás között eltelt több éves időszak nem egyeztethető össze a haladéktalan perindítás törvényi követelményével.
- [55] A felek közötti szerződéses kapcsolat egyik eleme sem utal arra, hogy a III. rendű alperes mentesülhetett volna a vételár megfizetésének a kötelezettsége alól. A III. rendű alperes olyan nyilatkozatot tett, miszerint a vételárba beszámította a reá engedményezett követeléseket, és mivel e követelések együttes összege meghaladja a vételárat, így fizetési kötelezettsége megszűnt [régi Ptk. 296. § (1), (2) bekezdései]. A beszámított követelés összegét érintő felperesi kifogások még megalapozottságuk esetén sem eredményezhetnék az opciós szerződés érvénytelenségét, így az összecszerűség vizsgálatára ebből az okból nem volt szükség. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az elszámolás (beszámítás) megfelelt a felek szerződéseinek, ennek cáfolatára alkalmas érveket a II. rendű felperes a fellebbezésben nem adott elő, így az elszámolás számszaki felülbírálatára nem volt ok.
- [56] A kifejtettek szerint nem volt szükség további bizonyításra annak megállapításához, hogy a kölcsönszerződés, és a kölcsönszerződés biztosítására megkötött szerződések sem minősülnek érvénytelennek. A rendelkezésre álló bizonyítékok nem támasztották alá az I-II. rendű felperesek keresetének a jogi megalapozottságát, ezért az elsőfokú bíróság helyesen döntött a kereset egészének az elutasításáról.
- [57] A perindítás tényének a feljegyzése iránt előterjesztett kérelemről az elsőfokú bíróság nem ítéletében, hanem külön végzésben döntött, ez a rendelkezés ezért nem tartozik a jelen fellebbezési eljárás során felülbírált rendelkezések közé, így annak hatályon kívül helyezésére sem kerülhet sor. A jogerős ítélet meghozatalával azonban a perindítás tényének a feljegyzése okafigyottá válik, erről az elsőfokú bíróságnak kell értesítenie az ingatlanügyi hatóságot a perfeljegyzés törlése érdekében.
- [58] A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a részére megítélt perköltség összegének az áfa-val történő megnövelését kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a kiegészítése útján. A régi Pp. 221. § (1) bekezdése értelmében e tekintetben akkor lenne lehetőség az ítélet kiegészítésére, ha az elsőfokú bíróság nem rendelkezett volna a perköltség viseléséről; ilyen hiányosság azonban az elsőfokú bíróság ítéletét nem terheli. A III. rendű alperes valójában arra utalt, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg az őt illető perköltség összegét. Ezt a sérelmét akkor lehetne orvosolni, ha fellebbezést jelentett volna be az elsőfokú bíróság ítélete részbeni megváltoztatása iránt, de mivel ezt nem tette, a Fővárosi Ítéltábla csupán az I-II. rendű felperesek által bejelentett fellebbezés korlátai között bírálhatta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, amely a III. rendű alperest megillető ügyvédi költség megállapításának a módját nem érintette.
- [59] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú

bíróság ítéletét - a régi Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

- [60] A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felperesek kötelesek megfizetni az I. és a III. rendű alperesek részére a jogi képviseletük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.
- [61] Az I-II. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2020. május 13.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró