

A Fővárosi Ítéltábla az Orgován Ügyvédi Iroda (**I-II. rendű felperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Orgován István ügyvéd) által képviselt I. rendű felperes neve I. rendű és II. rendű felperes neve (mindketten: **I-II. rendű felperesek címe**) II. rendű felpereseknek, az Imre Ügyvédi Iroda (**I-II. rendű alperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2020. október 22. napján meghozott 7.G.40.373/2019/16. számú közbenső ítélete ellen az I-II. rendű alperesek által 18. és 20. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatja és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek fejenként 214.500 (kétszáztizennégyezer-ötszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen térítsenek meg az államnak külön felhívásra 480.000 (négy száznyolcvanezer) forint kereseti illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] A 2009. július 2. napján kötött és közjegyzői okiratba foglalt szerződés alapján a II. rendű alperes ingatlan vásárlásához 8.000.000 forint euróban nyilvántartott kölcsönt nyújtott 300 hónap futamidőre az I-II. rendű felpereseknek. A szerződés II. pontja szerint az induló teljes hiteldíj mutató (THM) évi 9,57%. A II.2. pont értelmében „A kezelési költség e közjegyzői okirat aláírásakor évi 2,04%. A kezelési költséget az Adósok a folyósítás napjától kötelesek a Hitelező részére megfizetni.”.
- [2] Az I. rendű alperes 2013. december 30-án arról értesítette az I. rendű felperest, hogy az **Cég1** a követelését a szerződés 2013. március 4. napján történt felmondását követően rá engedményezte. A közjegyzői okirat záradékolása alapján 2014. április 6-án a közjegyző az I. rendű alperes kérelmére végrehajtást rendelt el.

- [3] A felperesek 2016. április 11-én a szerződés érvényessé nyilvánítása iránt indítottak pert az I-II. rendű alperesekkel szemben. Az elsőfokú bíróság a per tárgyalását a Kúria Pfv.VII.22.444/2016. számon folyó eljárásának jogerős befejezéséig felfüggesztette.
- [4] A felperesek végleges keresetük szerint annak megállapítását kérték, hogy a kölcsönszerződés II.2. pontja tisztességtelensége folytán érvénytelen. Kérték, hogy a bíróság a szerződést az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével ítélethozatalig nyilvánítsa hatályossá, továbbá állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes részére 2.727,99% eurót fizettek meg kezelési költség címén.
- [5] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a szerződés pontosan meghatározta a kezelési költség mértékét, amely a törvényben pénzügyi szolgáltatási tevékenységként nevesített tevékenységük ellentételezésére szolgált. A C-621/17. számú ítéletből következően a kezelési költségre vonatkozó feltétel önmagában nem tisztességtelen amiatt, hogy a szerződésből hiányzik az ellenszolgáltatások részletes feltüntetése. Ebből következően a vonatkozó szerződési feltétel a világos és érthető megfogalmazás követelményeinek megfelelt. Csatolták az MNB táblázatát a háztartások euró fogyasztási hitelek átlagos hitelköltség-mutatóira vonatkozóan. Erre hivatkozással azt állították, hogy a felpereseket a kezelési költséggel együtt sem terhelte a hitelezéskori piaci viszonyokhoz képest aránytalan mértékű hiteldíj, így az nem eredményezett jelentős egyenlőtlenséget a felek között.
- [6] Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletet hozott, amellyel megállapította, hogy a felek között 2009. július 22. napján létrejött "1" ügyletazonosítójú ingatlan jelzálogjoggal biztosított lakáshitel kölcsönszerződés II.2. pontja érvénytelen.
- [7] Közbenső ítéletének indokolása szerint a támadott kikötés nem minősült a szerződés elsődleges tárgyának, ezért tisztességtelenségét a 93/13/EGK Irányelv 5. cikke alapján annak vizsgálatával kellett megítélni, hogy a világos és érthető megfogalmazás mellett az átláthatóság követelményének is megfelel-e. Utalt arra, hogy a kölcsön rendelkezésre bocsátásával, a szerződés kezelésével összefüggésben a banknak merülhetnek fel költségei, a perbeli kölcsönszerződés ugyanakkor a fogyasztó számára beazonosítható módon nem nevesítette a kezelési költség ellenében nyújtott szolgáltatásokat. Kiemelte, hogy az Üzletszabályzat 4. fejezetének 5. pontja tartalmazta a kezelési költség kiszámításának módját, ezen túl a 4.7.-4.10. pontok pedig azt, hogy melyek azok a többlétszolgáltatást jelentő fogyasztó által kezdeményezhető eljárások, melyek számukra további költségeket jelentenek. Ugyanakkor a szerződés és az Üzletszabályzat még példálózó jelleggel sem tartalmazta azokat a szolgáltatásokat, melyek ellenértékeként a fogyasztónak kezelési költséget kell fizetnie. Nem volt megállapítható, hogy melyek azok a banki szolgáltatások, melyek díját a kölcsön kamata nem fedezi. Mivel az előzőekben hivatkozott szerződési feltételek értelmében a bank az adósok által kezdeményezett külön eljárások esetén különdíjat számít fel, a kezelési költség ezen szolgáltatások ellentételezésére sem szolgálhat. Az elsőfokú bíróság mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy a kezelési költség kikötése nem volt átlátható, mert abból a fogyasztó nem tudhatta, hogy pontosan milyen szolgáltatásért kell azt fizetnie. Ezzel a jóhiszeműség követelménye is sérült, és a meg nem határozott, be nem azonosítható szolgáltatásért kikötött díj jelentős egyenlőtlenséget is okozott a fogyasztó hátrányára. Az elsőfokú bíróság mérlegelte, hogy a kezelési költség mértéke a kamat közel 1/3 részét tette ki. Így az a kamatra, valamint az Üzletszabályzat szerinti eljárások külön díjaira is figyelemmel aránytalan terhet rótt a fogyasztóra. Ezért a támadott szerződési kikötés tisztességtelen és semmis a Ptk. 209. § (1) bekezdése és 209/A. § (2) bekezdése alapján. A kikötés semmissége pedig a szerződés részleges érvénytelenségét

eredményezi a Ptk. 239. § (2) bekezdése szerint, a tisztességtelen szerződési rendelkezés a szerződő feleket nem köti.

- [8] Az elsőfokú közbenső ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték.
- [9] Fellebbezésük szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényekből téves jogi következtetést vont le. Döntése sérti a Pp. 206. § (1) bekezdésében, 221. § (1) bekezdésében és az EUB C-621/17. számú ítéletében foglaltakat.
- [10] Az alperesek kifejtették: a Ptk. 523. § (2) bekezdéséből, a Hpt. 210. § (2) bekezdéséből, 212. § (2) bekezdéséből, 2. számú mellékletének III.7. pontjából az következik, hogy a kamat a kölcsön használatáért, kockázataért fizetendő pénzösszeg, amely azonban nem jelenti a kölcsön nyújtásához kapcsolódóan végzett valamennyi pénzügyi tevékenység ellenértékét. Az alperesek utaltak arra, hogy a pénzügyi intézeteknek, különösen a perbelihez hasonló hosszú időtartamú (25 év) kölcsönszerződésekhez kapcsolódóan számos ügyviteli, adminisztratív teendői merülnek fel, melyekhez kapcsolódó kezelési költséget ügylettípusonként határozzák meg, és átalányként számítják fel. A törvény - így a Hpt. 206. § (1) bekezdése, 131. § (1)-(2) bekezdése, 13. § (1) bekezdés a) pontja - olyan kötelezettségeket ír elő a pénzügyi intézetek számára, melyek a Hpt. 2. számú melléklete szerint pénzügyi szolgáltatási tevékenységnek minősülnek. A szerződés támadott pontjában kikötött kezelési költség mögött is ilyen, a pénzügyi intézet részéről tényleges, a felperesek érdekében is végzett tevékenységek állnak.
- [11] Az alperesek hivatkoztak arra, hogy a C-621/17. számú ítéletében az EUB kimondta: nem eredményezi a szerződési feltétel tisztességtelenségét önmagában az, hogy a kezelési költség ellenében nyújtott szolgáltatások a szerződésben tételesen nem kerültek felsorolásra. A kezelési költségről szóló kikötés vizsgálata lényegében arra terjed ki, hogy a fogyasztó számára felimerhető volt-e, hogy milyen mértékű kezelési költséget kell fizetnie, illetve, hogy az miként kerül kiszámításra. A szerződés támadott pontja pedig a futamidőre (III.1.), a törlesztőrészletekre (III.2.), a hiteldíjra, továbbá az Üzletszabályzat 4.5. pontjában meghatározott számítási módra figyelemmel megfelelt az átláthatóság követelményének. Mindezekből ugyanis fizetési kötelezettségük a felperesek számára érthető volt, és értékelni tudták az ebből eredő gazdasági következményeket is. Az alperesek továbbra is hivatkoztak arra, hogy a Kúria Gfv.VII.30.356/2019. számú ítéletében a C-621/17. számú ítéletben meghatározott szempontrendszer alapján határozta meg az aránytalanság körében vizsgálandó körülményeket. Az általuk korábban csatolt MNB kimutatás szerint a perbeli kölcsönszerződéssel azonos konstrukciók esetén a szerződéskötés időpontjában 10,72% volt az átlagos hitelköltség mutató mértéke. Ehhez képest a szerződés alapján a felpereseket évi 6,66% kamat, és 2,04% kezelési költség, vagyis összesen 8,7% hitelköltség terhelte. A kezelési költség tehát az arányosság elvének is megfelelt. Helytelenül járt el ezért az elsőfokú bíróság, amikor az általuk felajánlott bizonyítást indokolás nélkül mellőzte, és tévedett, amikor a kezelési költség aránytalanságáról, annak az ügyleti kamathoz és az Üzletszabályzat hivatkozott pontjaiban meghatározott díjak mértékéhez viszonyításával döntött. Ez ugyanis sem a C-621/17. számú ítéletnek, sem a Kúria által meghatározott vizsgálati szempontrendszert megfogalmazó döntésének nem felelt meg.
- [12] A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú közbenső ítélet helybenhagyására irányult.
- [13] A felperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a kezelési költség fejében nyújtott szolgáltatásokat a szerződésben részletezni kell. A támadott kikötés nem

felelt meg a C-621/17. számú ítéletben felállított kritériumoknak, mert a fogyasztó nem volt képes annak ellenőrzésére, hogy nincs-e átfedés a különböző költségek, illetve az azok ellenében nyújtott szolgáltatások között. Az MNB kimutatás pedig az alperesek arányosságra vonatkozó álláspontjának alátámasztására arra figyelemmel nem alkalmas, hogy szabad felhasználású és nem ingatlan vásárlási célú kölcsönszerződésekre vonatkozik.

- [14] A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben vizsgálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].
- [15] A fellebbezés megalapozott.
- [16] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és annak indokaival azonban az Ítéltábla az alábbiak miatt nem értett egyet.
- [17] A felperesek keresete a velük szerződő II. rendű alperes mellett az engedményes I. rendű alperessel szemben is a szerződés részleges érvénytelenségének a megállapítására, az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazására és az érvénytelen kikötés alapján történt teljesítések összegének megállapítására irányult. Az engedményezéssel azonban a Ptk. 328. § (1) bekezdése és 329. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes csak a kölcsönszerződésből eredő követelést és az azt biztosító jogokat szerezte meg, a szerződés alapján a hitelezőt megillető egyéb jogok és a hitelezőt terhelő kötelezettségek nem szálltak át rá. Az engedményezés folytán az I. rendű alperes nem vált a kölcsönszerződés alanyává, nem lett szerződő fél, ebből következően a szerződés részleges érvénytelenségéből eredő bármilyen igény kizárólag a II. rendű alperessel szemben érvényesíthető. A keresetösségi jog fennállását az Ítéltábla hivatalból vizsgálhatta, ezért az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet a passzív perbeli legitimáció hiánya miatt el kellett utasítani.
- [18] Az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg ítéletében, hogy a kezelési költség nem képezte a szerződés főtárgyát, ezért - a Ptk. 209. § (1) és (5) bekezdése alapján - nem volt akadálya annak, hogy a kezelési költségre vonatkozó szerződési rendelkezések tisztességtelenségét vizsgálja. Az Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy a tisztességtelenség megítélése során a II. rendű alperessel szemben azt kellett vizsgálni, hogy a támadott kikötés megfelel-e az átláthatóság, a jóhiszeműség és egyensúly követelményének.
- [19] Az Ítéltábla ennek során mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a C-621/17. számú ítéletében az EUB kimondta, hogy a világos és érthető megfogalmazás követelménye nem kívánja meg, hogy a fogyasztót terhelő kezelési költség összegét, kiszámításának módját és teljesítésének idejét pontosan meghatározzák, a kezelési költség ellenében nyújtott valamennyi szolgáltatást részletezzék. Csupán annyi szükséges, hogy a ténylegesen nyújtott szolgáltatások jellege észszerűen érthető vagy levezethető legyen a szerződés egésze alapján [ítélet 54. és 57. pontjai].
- [20] A II. rendű alperessel kötött szerződésük valóban nem tartalmazta mindazon banki szolgáltatásoknak a felsorolását, melyek ellenértékét a felpereseknek kezelési költségként kellett fizetniük. A Hpt. 2. számú mellékletének I.10.3. pontja azonban a pénzkölcsön nyújtására irányuló pénzügyi szolgáltatási tevékenység részeként határozta meg a hitelképesség vizsgálatával, a kölcsönszerződések előkészítésével, a folyósított kölcsönök nyilvántartásával, figyelemmel kísérésével, ellenőrzésével, és a behajtással kapcsolatos intézkedéseket is. A szerződés eltérő rendelkezésének hiányában ezért a jogszabályban meghatározott banki szolgáltatásokat lehetett a kezelési költség felszámítása alapjaként számításba venni. A törvény alapján a bank alapvető

szolgáltatásai beazonosíthatók voltak, és az átláthatóság követelménye a szerződés 4.7.-4.10. pontjaiban meghatározott díjakra tekintettel, azokhoz képest sem sérült. Az Ítéltábla álláspontja szerint ugyanis ezek további költségként, a fennálló tőketartozás után számított, havonta fizetendő kezelési költségen túl jelentkeztek, és sem egymással, sem a 4.5. pont szerinti kezelési költséggel nem mutattak átfedést.

- [21] Mivel a kölcsön kezelésével kapcsolatos általános banki szolgáltatások ellenértékeként törvény írta elő a kezelési költség felszámításának lehetőségét, észszerűen elvárható volt a fogyasztótól, hogy egyedi megtárgyalása esetén a törvényen alapuló kezelési költségre vonatkozó szerződési feltételt elfogadja [C-621/17. számú ítélet 50. pontja]. A felperesek arra megalapozottan hivatkoztak, hogy az alperesek által 11. szám alatt csatolt MNB kimutatás nem szabad felhasználású kölcsönökre vonatkozik, ennek következtében a lakáscélú kölcsönök költségeivel való összevetésre nem használható. Ugyanakkor ugyanezen nyilvános adatbázisból az Ítéltábla által beszerzett (4/1. szám alatt), és az eljárás részévé tett lakáscélú kölcsönökre vonatkozó adatok szerint a szerződéskötés időpontjában a lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója 9,73% volt. Ez a mérték is meghaladta a felperesek szerződésében meghatározott THM mértékét. Ami azt jelentette, hogy esetükben a jóhiszeműség és egyensúly elve sem sérült [ítélet 55. pontja].
- [22] A kifejtettetekre tekintettel az Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.
- [23] Pervesztességük folytán az Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése és 82. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felpereseket az I-II. rendű alperesek javára 48.000 forint fellebbezési illetékből, továbbá áfát tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltség megfizetésére, valamint az Itv. 38. § (2) bekezdésének megfelelően az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt kereseti illeték megtérítésére.

Budapest, 2021. február 2.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

dr. Csóka István s.k. előadó bíró

bíró

dr. Lente Sándor s.k.