



**a Budai Központi Kerületi Bíróság**

Az ügy száma: 17.P.22.887/2022/9.

A felperesek:

A felperesek képviselője: Kerekes és Társai Ügyvédi Iroda  
(1154 Budapest, Örjárió tér 5.)

Az alperes: Raiffeisen Bank Zrt.  
(1054 Budapest, Akadémia utca 6.)

Az alperes képviselője: Szabó Ügyvédi Iroda  
(6721 Szeged, Teleki út 5.)

A per tárgya: szerződés hatályosságának megállapítása

**í t é l e t**

A bíróság az I. és II. rendű felperesek keresetét elutasítja.

A bíróság megállapítja, hogy a III. rendű felperes és az alperes között 2005. február 24. napján létrejött lakásvásárlási kölcsönszerződés VII.1. pontjának második bekezdésének azon rendelkezése, mely szerint „ha at adós a jelen kölcsönszerződés bármely rendelkezését megszegi, ideértve különösen a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek nem-vagy késedelmes teljesítését” érvénytelen.

A bíróság a III. rendű felperes ezt meghaladó keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen, 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 22.225 (huszonnétezer-kétszázhuszonöt) forint perköltséget.

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Törvényszékhez címezve jelen bíróságon kell benyújtani elektronikus úton.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy a tárgyaláson fogantatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésben kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 379.§ és 380.§-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

### **I n d o k o l á s**

- [1] *A bíróság által megállapított tényállás:*
- [2] Az alperes, mint hitelező és a III. r. felperes, mint adós 2005. február 24. napján, RTHY53374201 számon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan lakásvásárlási kölcsönszerződést kötöttek.
- [3] A kölcsönszerződés rendelkezései szerint az alperes svájci frank alapon 104.823,15 svájci frank összegű kölcsönt nyújtott a III r. felperes részére, a Budapest, szám alatt található ingatlan megvásárlása céljából, 180 hónapos futamidőre. A kölcsön forint összege - 155,5 Ft/CHF deviza átváltási árfolyamon - 16.300.000.- forint.
- [4] A szerződés II. pontja szerint a törlesztés kezdő időpontja 2005. március 24. napja, a havi törlesztőrészlet összege 723,38 svájci frank. A kölcsön lejáratá 2020. február 24. napja.
- [5] A kölcsönszerződés VII.1. pontja szerint a bank a kölcsönszerződét jogosult azonnali hatállyal felmondani, Polgári Törvénykönyv 525. §-ban felsorolt bármely esetben, ha az adós a jelen kölcsönszerződés bármely rendelkezését megszegi, ideértve különösen a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek nem vagy késedelmes teljesítését.
- [6] A kölcsönszerződés IX.1. pontjában az adós kijelentette, hogy a kondíciós lista hatályos szövegéről és feltételeiről a kölcsönszerződés aláírását megelőzően tájékozódott és azokat elfogadta. A IV. rendű felperes, mint adós a szerződés IX.2.pontjában kijelentette, hogy a kölcsönszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a bank lakossági üzletszabályzata és általános üzleti feltételei az irányadók, valamint elismerte azt is a szerződés aláírásával, hogy bank lakossági üzletszabályzatát és általános üzleti feltételeit átvette, azokat elfogadta, az azokban foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismerte el.
- [7] A III. rendű felperes, mint adós, és néhai xx, mint hasznélvező és készfizető kezes és az alperes, mint hitelező 2005. február 24. napján teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan jelzálogszerződést kötöttek.
- [8] Dr. Ligeti Erika budapesti közjegyző 2005. február 24-én 329/2005. számon egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot készített, amelyben a III. rendű felperes, mint adós és néhai XX hasznélvező és készfizető kezes vállalták, hogy az RTHY53374201. számon lakásvásárlási kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettséget teljesítik.

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

- [9] Az egyoldalú kötelezettségvállaló okirat 10., pontjában a III. felperes és néhai XX kijelentették, hogy tudomásuk van arról, hogy a Banknak a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja
- a Polgári Törvénykönyv 525 §.-ban felsorolt bármely esetben,
  - ha Adós a jelen kölcsönszerződés bármely rendelkezését megszegi, ideértve különösen a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek nem- vagy késedelmes teljesítését
- [10] A III r. felperes a 329/2005 ügyszámú közokirat 1. pontjában kijelentette, hogy a kölcsönszerződés rendelkezéseit – beleértve a kölcsönszerződés IX.2. pontját is – megismerte és megértette.
- [11] Az Általános Üzleti Feltételek az alperes és a III r. felperes között létrejött kölcsönszerződés részévé vált.
- [12] Dr. Ligeti Erika közjegyző tájékoztatta a tartozáselismerő nyilatkozatot tevő felperest és néhai xx-t a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről; az okiratot elkészítése után teljes terjedelmében felolvasta, tartalmára nézve megmagyarázta, amit a III. r. felperes és néhai XX csak a megmagyarázást követően írtak alá.
- [13] Néhai XX István az adósért készfizető kezességet vállalt.
- [14] A III r. felperes a fizetési kötelezettségeivel 2009. évtől kezdve folyamatosan késedelembe esett. Az alperes 2009. február 27. napján kelt értesítő levele tartalmazza, hogy a III r. felperes lejárt tartozása 466.587,-Ft volt 2009. február 25. napján (havi törlesztőrészlet 723,38 CHF, árfolyam 2009. február 25. napján: 298,88). A 2009. augusztus 29. napján kelt értesítő levél szerint a III r. felperes lejárt tartozása 1.054.857,-Ft volt 2009. augusztus 25. napján.
- [15] Az alperes 2009. szeptember 23. napján a III. rendű felperessel kötött kölcsönszerződést felmondta. A felmondásban az alábbi került megjelölésre: „Ön a szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek többszöri felszólítás ellenére sem tett eleget. A Bank élve az Általános Üzleti Feltételek 18.2. pontjában meghatározott jogával, az Önnel kötött szerződést felmondja. Megállapítjuk, hogy 2009. szeptember 23. napán fennálló tartozása 15.423.849,24 HUF.”
- [16] Az alperes a felmondását néhai XX részére is kézbesítette. A felmondás az RL 1006 124 901 579 6 ragszámú levélben került megküldésre.
- [17] Az alperes a 2014. évi XL törvényben előírt kötelezettségének eleget téve 2015. április 21. napján elkészítette, és az RL 1006 231 619 614 0 ragszámú levelében postára adta a III. rendű felperes címére az elszámolást. A DH törvény szerinti a 2009. szeptember 24. napjára kimutatott 1.187.829,79-Ft lejárt tartozása a felperesnek a DH törvények szerinti elszámolást követően 798.810,67,-Ft-ra csökkent (részletes elszámoló levél 96. oldala).
- [18] 2015. június 19. napján dr. Balogh Zsigmond eljáró közjegyző 11048/Ü/372/2015/1. számon az alperes 2009. szeptember 23. napján kelt, magánokiratba foglalt azonnali hatályú szerződés felmondó nyilatkozatát megerősítő nyilatkozatát közokiratba foglalta. Az eljáró közjegyző 2015. június 19. napján kelt tanúsítványában az alábbiakat tanúsította: „Alulírott Raiffeisen Bank Zrt. a kölcsönszerződést a jelen okirat melléklete szerinti tartalommal 2009. év szeptember hó 23. napi keltezéssel III.r alperes Adós felé magánokiratban azonnali hatállyal felmondta, mivel az Adós többszöri fizetési felszólítás ellenére nem tett eleget. A Raiffeisen Bank Zrt. a korábban már közölt magánokirati felmondásban/felmondásokban foglaltakat jelen okirattal is kifejezetten megerősíti. Alulírott Raiffeisen Bank Zrt. felkéri az eljáró közjegyzőt/közjegyző-helyettest, hogy a hivatkozott magánokirati felmondás/felmondások tartalmát jelen okirattal is kézbesítse az eredeti címzett/címzettek részére.
- [19] A közokirat 2. pontjában a tartozás összege az alábbiak szerint kerül rögzítésre: 15.192.899,4.- forint tőke tartozás, 0.- forint ügyleti kamat, 4.740.- forint ügyleti díj,

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

11.846.140,31.- forint késedelmi kamat. A teljes tartozás a felmondó okirat 27.043.749,35.- forintban állapította meg.

- [20] A felmondást a néhai XX 2015. június 30. napján, a III r. felperes pedig 2015. június 26. napján vette át.
- [21] Dr. Ligeti Erika közjegyző 1175/2017/1. számon dr. Balogh Zsigmond közjegyző 2015. június 19. napján kelt 11048/Ü/372/2015/1 számú közokiratba foglalt felmondása alapján 2017. június 22. napján néhai XX-nal szemben végrehajtási záradékot bocsátott ki: 15.192.899,04 Ft tőke ezen összeg után 2015. június 18. napjától a megfizetés napjáig járó évi 7,19 % késedelmi kamata, továbbá 2015. június 15. napán fennálló 4.740 Ft lejárt ügyleti díj követelés és annak 2017. június 28. napjától megfizetésig járó évi 7,19 % késedelmi kamata és 2015. június 15. napjáig fennálló 11.846.140,31 Ft késedelmi kamat tekintetében.
- [22] Dr. Ligeti Erika közjegyző 1174/2017/1. dr. Balogh Zsigmond közjegyző 2015. június 19. napján kelt 11048/Ü/372/2015/1 számú közokiratba foglalt felmondása alapján 2017. augusztus 1. napján III. r. felperessel szemben végrehajtási záradékot bocsátott ki: 15.192.899,04 Ft tőke ezen összeg után 2015. június 18. napjától a megfizetés napjáig járó évi 7,19 % késedelmi kamata, továbbá 2015. június 15. napán fennálló 4.740,-Ft lejárt ügyleti díj követelés és annak 2017. június 28. napjától megfizetésig járó évi 7,19 % késedelmi kamata és 2015. június 15. napjáig fennálló 11.846.140,31 Ft késedelmi kamat tekintetében.
- [23] Az alperes kérelmére dr. Ligeti Erika közjegyző 2020. február 17. napján 881/2019/1. sorszámon végrehajtási záradékot bocsátott ki zálogjog érvényesítésére irányuló végrehajtáshoz a II. rendű felperes, mint a zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosa ellen. A végrehajtási záradék nyomtatványhoz csatolt okiratként a 11048/Ü/372/2015/1. közokirat közjegyzői okirat végrehajtásaként megjelölésre került, hogy dr. Ligeti Erika közjegyző által 329/2005 számú közokirat alapján a II.r. felperes tűrni köteles, hogy a végrehajtást kérő a követelését a zálogtárgyra vezetett végrehajtás útján a zálogtárgyból kielégítse.
- [24] Az I. rendű felperessel szemben nem került végrehajtási záradék kibocsátásra.
- [25] A III. rendű felperes az alperes jelzálogjogával terhelt ingatlan értékesítette a II. rendű felperes részére, akinek tulajdonjogát vétel jogcímén (119911/3/2014/2014.10.16) jegyezték be az ingatlannyilvántartásba. A III. r. felperes tulajdoni hányada 21/50.
- [26] Az I. rendű felperes az alperes jelzálogjogával terhelt ingatlannak 29/50 hányadban tulajdonosa.
- [27] Dr. Horváth Zoltán önálló bírósági végrehajtó előtt néhai XX ellen 038.V.2649/2017. számon, III. rendű felperes elleni 038.V.2650/2017. számon, II. rendű felperes ellen 038.V.0350/2020. számon van folyamatban végrehajtási eljárás.
- [28] A 038.V.0350/2020. számon folyamatban lévő eljárásban az I. rendű felperes 29/50 és a II. rendű felperes 21/50 tulajdoni hányadát képező – a hitelből vásárolt – ingatlan árverezésre került.
- [29] A II. rendű felperes elleni végrehajtási eljárást a Fővárosi Törvényszék 57. Pkf.632.374/2021/5. sorszámu végzésével felfüggesztette.
- [30] XX a jelen bíróság előtt 17.P.20.428/2021 számú perfolyamatban léte alatt 2021. március 2. napján elhalálozott; a bíróság az eljárás félbeszakadását megállapította a 29. sorszámu ítéletét hatályon kívül helyezte, az eljárást jelen ügyszámon folytatta.
- [31] *A felperesek keresete, az alperes érdemi ellenkérelme:*
- [32] A felperesek kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, és kötelezze az alperest annak tűrésére, hogy a 2005. február 24-én megkötött, RTHY53374201. számú lakásvásárlási kölcsönszerződés hatályos.
- [33] A felperesek előadták, hogy a felek a szerződési feltételt egyedileg nem tárgyalták meg. Az alperes nem adott lehetőséget a III r. felperesnek, hogy a felmondási feltételeket személyes

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

körülményeihez, lehetőségeihez alakíthassa, esetleg a jogszabály rendelkezéseit alkalmazza vagy számára kedvezőbb feltételeket vegyenek figyelembe. Fogyasztói szerződésben a tisztességtelenség a szerződés kikötés semmisségét okozza, amelyre határidő nélkül lehet hivatkozni. A felmondási feltétel tisztességtelensége a felmondás jogszerűtlenségét okozza, a felmondás joghatás kiváltására nem alkalmas. A szerződés továbbra is hatályos, mivel a felmondás jogszerűtlen, így nem voltak meg a szerződés megszüntetés feltételei.

[34] Az egyedi szerződés VII.1. pontjának első francia bekezdésében foglalt felmondási feltétel tisztességtelen; a tisztességtelen feltétel semmis; a semmis feltétel kiesik a szerződésből, így az erre alapított felmondás is semmis, ezáltal a szerződés hatályos.

[35] A kereseti kérelemben hivatkozott felmondási ok tisztességtelen, mert bármely csekély kötelezettségszegés alkalmas a kölcsönszerződés azonnali felmondására, amely jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó kárára. A felmondási feltétel tisztességtelen az uniós normák szerint is, mert nincs arányosság a kölcsönösszeggel és a futamidővel. Az uniós jog kifejezetten a kölcsön összegéhez és futamidejéhez arányosan várja el a felmondás lehetőségének szabályozását. A kikötés eltér a fogyasztó hátrányára a Ptk. szabályaitól és a hatékony jogérvényesítés sem működik, mert a hitelezőnek nem kell bizonyítania a felmondási feltételek beálltát, közvetlen –bíróági eljárás nélküli– végrehajtást kezdeményezhet a hátralék bizonyítása nélkül.

[36] Az uniós jog a Lisszaboni Szerződést jóváhagyó kormányközi konferencia Záróokmányának 17. számú mellékletében vállaltak szerint elsőbbséget élvez minden tagállamban. Magyarországon 2004. május 01. napjától kötelező az alkalmazása. Ezért az uniós szabályok és a kapcsolódó EU bíróági ítéletek közvetlenül kötelezik a bíróságokat. Alkalmazásuk megelőzi a magyar jogot és nem írhatja felül a Kúria ajánlása véleménye, jogegységi határozata sem.

[37] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) Ptk. 205/A. § (1) bekezdése és a 93/13/EKG Irányelv 3. cikk (2) bekezdése szerint a szerződés VII.1 pontja egyedileg meg nem tárgyaltnak minősül.

[38] A szerződés VII.1. pontja szerint az alperes azonnali hatállyal felmondhatta a kölcsönszerződést, a Ptk. 525. §-ában felsorolt bármely esetben, ha a III. rendű felperes a kölcsönszerződés bármely rendelkezését megszegi, ideértve, ideértve különösen a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség nem vagy késedelmes teljesítését.

[39] A felperesek álláspontja szerint felmondáshoz nem elegendő az Ptk. 298. § szerinti késedelembe esés, annak jelentősnek, súlyosnak kell lennie a szerződéses viszonyhoz képest.

[40] Az Ptk. 525. §. (1) bekezdés e) pontja az azonnali felmondást súlyos szerződésszegés esetére engedi meg, ezért csekély mértékű kötelezettségszegéshez is azonnali hatályú felmondást kikötni tisztességtelen a Ptk. 209.§ (1) bekezdése alapján. A tisztességtelen feltétel kiesése e szerződéses feltétel érvénytelenségét okozza.

[41] A 93/13/EKG Irányelv 6. cikkének (1) bekezdése szerint a tagállamok előírják, hogy fogyasztókkal kötött szerződésekben az eladó vagy szolgáltató által alkalmazott tisztességtelen feltételek a saját nemzeti jogszabályok rendelkezései szerint nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve, és ha a szerződés a tisztességtelen feltételek kihagyásával is teljesíthető, a szerződés változatlan feltételekkel továbbra is köti a feleket.

[42] A Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti. Mivel a szerződéses pont tisztességtelensége miatt a felmondás joga kiesik, így az alperesnek nincs jogalapja a szerződés megszüntetésére.

[43] A felperesek tekintetében a megállapítási kereset feltételei fennállnak, mert a végrehajtás elrendelésére a Vht. 23/C. §. (1) bekezdése alapján került sor, a közvetlen végrehajthatóság kizárja a felmondás tisztességtelenségének vizsgálatát. Az I. r. felperes a jelzőloggal terhelt

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

ingatlanhányad tulajdonosa. A II. r. felperes a jelzáloggal terhelt ingatlanhányad dologi adója. A III. r. felperes a szerződés alanya, adós és zálogkötelezett, a felmondás címzettje.

- [44] A felmondás jogszerűtlensége megalapozza szükséges jogvédelmet, mivel a szerződési feltételek szerint az alperesnek közvetlen végrehajtási joga van, a végrehajtás megszüntetési perben pedig a felmondás jogszerűtlenségére már nem lehet hivatkozni, felmondás hiányában viszont nincs helye végrehajtásnak. Végrehajtás megszüntetése iránti perben a felmondás jogszerűtlensége nem vizsgálható.
- [45] A kereseti kérelem elbírálása körében a bíróság köteles alkalmazni az EUB C-415/11 és a C-421/14 ítéleteben foglaltakat, melyek azt a felperesi álláspontot támasztják alá, hogy a szerződés VII. 1. pontjának hivatkozott része egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen szerződési feltétel, ami semmis.
- [46] Az alperes a felperések keresetének elutasítását és a felperések perköltségben történő marasztalását kérték.
- [47] Az alperes szerint a felperesi megállapítás iránti kereseti kérelem feltételei a Pp. 172.§ (3) bekezdése alapján nem állnak fenn. A felperések által hatályosnak megállapítani kért kölcsönszerződés lejáratá 2020.február 24. napja, vagyis a III. r. felperes és az alperes között 2005.május 24. napján létrejött kölcsönszerződésből eredő felperesi tartozás az esetben is lejárt, ha az alperes felmondása egyébként érvénytelen lenne. Erre figyelemmel a felperések megállapítás iránti előterjesztett keresetének a Pp.172.§ (3) bekezdésében írt feltételei nyilvánvalóan nem állnak fenn, hiszen az alperes által végrehajtás útján érvényesített követelése alapjául szolgáló kölcsönszerződés alperesi felmondástól függetlenül is lejárt és a teljes tartozás esedékessé vált.
- [48] A Pp. 172.§ (3) bekezdése alapján megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelmet csak valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt lehet előterjeszteni abban az esetben, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.
- [49] Tekintettel arra, hogy az I. rendű és II. rendű felperes a kölcsönszerződésnek nem alanyai, így az ő vonatkozásukban már ezen oknál fogva is az állapítható csak meg, a Pp.172.§ (3) bekezdésében írt feltételek az I. rendű és II. rendű felperes vonatkozásában nem állnak fenn, hiszen olyan kölcsönszerződés hatályosságának a megállapítását kérik, melyben nem szerződő felek.
- [50] Annak megállapítása, hogy a III. rendű felperes és az alperes között létrejött kölcsönszerződés hatályos, semmilyen jogvéde érdekét nem szolgálja az I. rendű és II. rendű felpereseknek.
- [51] A III r. felperes ugyan alanya az általa hatályosnak megállapítani kért kölcsönszerződésnek, de vele szemben sem állnak fenn a Pp.172.§ (3) bekezdésben írt feltételek, hiszen a nem állapítható meg a III. r. felperessel szemben sem az a feltétel, hogy kötelezettség lejártának a hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető. Nincs arra lehetőség, hogy a végrehajtási záradék kibocsátására jogosult közjegyző a záradék kibocsátását megtagadhatná vagy a már kiállított végrehajtási záradékot törölhetné a megállapítási perben születő, esetlegesen keresetnek helyt adó ítélet birtokában. Éppen ezért a jogvédelem alperessel szembeni szükségessége még ilyen szituációban is hiányzik, a Pp. 172. § (3) bekezdésében írt feltételek együttesen szintén nem teljesülnek, ezért az ilyen megállapításra irányuló kereseti kérelem sem lehet más, csak alaptalan. Egy ilyen tartalmú megállapítás sem képes a felperéseket megóvni egyetlen olyan jogkövetkezménytől sem, amely a megállapítás hiányában bekövetkezhethetne.
- [52] A felperések ellen már folyamatban van végrehajtási eljárás. Az alperes hivatkozott a Kúria BH.2015.71. szám alatt közzétett ítéletére, mely szerint „a végrehajtási eljárás megindulását

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

megelőzően az adós jogvédelme indokolja a megállapítási kereset indítását. A végrehajtás megindulását követően az adós jogvédelmére a végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti per alkalmas.”.

Az alperes álláspontja szerint a felperesek azon előadása, mely szerint az új Pp. alapján már nem lehet végrehajtás megszüntetési perekben az érvénytelenséget vizsgálni, és ezért jogosultak jelen per megindítására; a jelen per vonatkozásában is értelmezhetetlen, hiszen jelen per nem szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult.

[53] A felperesek a kereseti kérelmükben arra hivatkoznak, hogy az általuk vitatott szerződési rendelkezés tisztességtelennek minősül, mivel alperes a kölcsönszerződés bármely rendelkezésének megszegése esetén jogosult volt a kölcsönszerződést felmondani, míg a Ptk. 525.§ (1) bekezdés e) pontja alapján alperes csak súlyos szerződésszegés esetén mondhatná fel a kölcsönszerződést. Mind a kölcsönszerződés VII.1. pontja, mind az Általános Üzleti feltételek 18.2. pontja tartalmazza, hogy alperes jogosult a kölcsönszerződést felmondani a Ptk. 525.§-ban meghatározott bármely esetben.

[54] A Ptk. 525.§ (1) bekezdés e) pontja alapján alperes a felperes súlyos szerződésszegése esetén jogosult volt a kölcsönszerződést felmondani. A III. rendű felperesnek a kölcsönszerződésben vállalt legfontosabb kötelezettsége volt a kölcsön szerződésszerinti visszafizetése, mely kötelezettségének a III. rendű felperes nem tett eleget. A szerződéskötéskor hatályos Ptk. 525. § (1) bekezdés e) pontja értelmében a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha az adós más/korábbi pontokban nem nevesített/ súlyos szerződésszegést követett el. Maga Ptk. sem szabályozza azt, hogy mi minősül súlyos szerződésszegésnek egy adott kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségek megszegése szempontjából, így azt minden egyes súlyos szerződésszegésre történő hivatkozással közölt felmondás esetén egyedileg lehet elbírálni.

[55] Ezen túlmenően a Ptk. által szabályozottaktól a Ptk. szerződési szabadságot biztosító elve alapján a felek eltérhetnek az általuk megkötött szerződésben, valamint jogosultak a Ptk. által nem részletesen szabályozott kérdéseket tartalommal megtölteni. Figyelemmel arra, hogy a Ptk. 525. § (1) bekezdés e) pontja nem határozza meg – nem tölti ki tartalommal – azt, hogy mi minősül súlyos szerződésszegésnek, így azt a felek az általuk megkötött kölcsönszerződésben – a szerződési szabadság elvére figyelemmel – meghatározhatták.

[56] Az, hogy a kölcsönszerződés bármely rendelkezésének a megszegését a felek olyan szerződésszegésnek minősítették, mely alapján alperes jogosult gyakorolni az azonnali hatályú felmondás jogát önmagában nem minősülhet tisztességtelennek, hiszen a kölcsönszerződés rendelkezéseinek és az abban vállalt kötelezettségek teljesítése a felek szerződésben vállalt kötelezettsége. A fizetési kötelezettség nem vagy késedelmes teljesítése nyilvánvalóan súlyos szerződésszegésnek minősül, hiszen a kölcsönszerződés fő tárgya pénzszolgáltatás és egyben a felek által vállalt legfontosabb kötelezettség a kölcsön folyósítása, illetve adós részéről annak szerződés szerinti visszafizetése.

[57] Nincs arra vonatkozóan sem jogszabályi előírás, sem egyéb iránymutatás, hogy a fizetési kötelezettség elmulasztása esetén mekkora összegű, vagy hány havi késedelem esetén lehetne megállapítani a súlyos szerződésszegést, de minden azonnali hatályú felmondásnál lehet azt vizsgálni, hogy maga az adós mulasztása olyan súlyosnak minősül-e, ami megalapozza az azonnali hatályú felmondási jog gyakorlását vagy sem, de az már a szerződésben kikötött felmondási ok tisztességes joggyakorlásának és nem magának a szerződési rendelkezés tisztességtelenségének a kérdése. Ténybelileg megállapítható, hogy a III. rendű felperesnek a felmondás időpontjában hosszabb ideje fennálló, jelentős mértékű tartozása ált fenn, és ez még akkor is megállapítható, ha az elszámolási törvény rendelkezése alapján a felmondás időpontjában, 2009. szeptember 24. napjára kimutatott 1.187.829,79 forint lejárt tartozás 798.810,67 forint-ra csökkent.

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

- [58] Az Általános Üzleti Feltételek a kölcsönszerződés részévé váltak. Az alperes az ügyfelekkel történő szerződéskötés előtt mindig is lehetővé tette kérésre, hogy ügyfelek tájékozódjanak/megismerhessék a számukra megfelelő A III. rendű felperes a kapcsolódó szerződések végén elismerte, hogy a szerződésben foglaltakat, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írta alá. Ezt követően a szerződő felek szerződéstervezetet bocsájtottak közjegyző rendelkezésére, a közjegyző a kölcsönszerződés és az ügyfél nyilatkozata alapján készítette el az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, azt felolvasta és megmagyarázta a III. rendű felperesnek.
- [59] A kölcsönszerződés rendelkezéseit tehát a III. rendű felperesnek lehetősége volt megismerni, az eljáró ügyintézőkkel, a közjegyzővel átbeszélni. A III. rendű felperes a kölcsönszerződést, mint akaratával mindenben megegyezőt írta alá, a Kölcsönszerződés az általa kifejezetten elfogadott tartalommal jött létre.
- [60] A feleknek, mint a polgári jogi jogviszony alanyainak cselekvéseik (nyilatkozataik), döntéseik alkalmával a jóhiszeműség és a tisztesség követelményére figyelemmel úgy kell eljárniuk, ahogy az az adott helyzetben elvárható. A kölcsön felvételekor III. rendű. felperestől, mint adóstól is jogosan elvárható – az összeg nagyságára, saját érdekére és különösen a jóhiszeműség követelményére tekintettel –, hogy különös gondot fordítson a hitelfelvétellel kapcsolatos információk megismerésére és arra, hogy az általa aláírt szerződésekben ne tegyen valótlan kijelentéseket. Amennyiben ugyanis valaki az adott szerződés megkötése előtt az elvárható gondosságot és körültekintést elmulasztja, úgy ezen személy saját mulasztására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. A III. rendű felperes a szerződéskötéskor mind az Általános Szerződési Feltételek elnevezésű okiratot, mind az Üzletszabályzatot - a Kölcsönszerződés IX. 2. pontjában írtak alapján - átvette, annak tartalmát megismerte, és azt kifejezetten aláírásával elfogadta, ezért a Ptk. 205/B §. (1) bekezdése alapján ez az általános szerződési feltétel a szerződés részévé vált.
- [61] *A bíróság döntése és jogi indokai:*
- [62] Nem vitatott tény, hogy a 2005. február 24-én teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan RTHY53374201. számon lakásvásárlási kölcsönt az alperes és a III. rendű. felperes megkötötték. Nem vitatott tény, hogy dr. Ligeti Erika budapesti közjegyző előtt 2005. február 24-én a III. rendű felperes, mint adós és a néhai XX haszonélvező és készfizető kezes vállalták, hogy az RTHY53374201 számon lakásvásárlási kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettséget teljesítik.
- [63] A Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 172. §. (3) bekezdése alapján (3) valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereseti kérelem, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető.
- [64] Megállapítási kereset csak valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának a tárgyában terjeszthető elő. Megállapítási kereset indításának két együttes feltétele van. Egyrészt szükséges, hogy a jogvédelem a felperest az alperessel szemben illesse meg, másrészt a felperes marasztalást a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból ne követelhesen.
- [65] A megállapítási kereset feltételei az I. és a II. rendű felperesek vonatkozásában nem állnak fenn. Az I. és a II. rendű felperes és az alperes között nem áll fenn jogviszony, amelynek a fennállásának a megállapítását kérhetnék. Az I. és a II. rendű felperesek a kölcsön tekintetében nem jogutódjai a III. rendű felperesnek. Az a tény, hogy az a II. rendű felperes az ingatlan tulajdonjogát az alperes jelzálogjogával terhelten vásárolták (mely tény a csatolt tulajdoni lap másolatból megállapítható) nem hoz létre jogviszonyt az I. rendű felperes és az

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

alperes, illetve a II. rendű felperes és az alperes között. Mivel a megállapítási kereset indításának két konjunktív feltétele van nem elégséges, ha a jogvédelmi igényt (végrehajtási eljárás megszüntetése) igazolják. A keresetösségi jogot csak a jogviszony (az érdekelttség) vagy a törvényi (jogsabályi) felhatalmazás alapozza, illetve alapozhatja meg. A vitában érdekelt fél tehát vagy saját jogán nyújthat be keresetet, mert ő az érvényesített jog anyagi jogi jogosultja, vagy jogsabályi felhatalmazás alapján más jogának érvényesítése céljából. Az I. és II. rendű felperest törvény nem hatalmazza fel a III. rendű alperes jogainak érvényesítésére, jogviszony pedig nincs közöttük és az alperes között.

[66] A 2/2010 (VI.28.) PK vélemény 10. b. pontja szerint harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolja, megalapozza. Az I. és II. rendű felpereseknek nem az alperessel, hanem azzal szemben van tényleges jogvéde érdekük, akitől a tulajdonjogát származtatja.

[67] A bíróság megállapította, hogy az I. és II. rendű felperesek nem kérhetik a III. rendű felperes és az alperes között jogviszony fennállásának megállapítását; ezért keresetösségi jog hiányában az I. és II. rendű felperesek keresetét elutasította.

[68] A Pp. 172. §. (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása a III. rendű felperes tekintetében egyértelmű, ő a kölcsönszerződés adója; nem vitatottan az alperes a kölcsönszerződés alapján őt terhelő kötelezettségének eleget tett, ezért tőle további teljesítés nem kérhető, azaz marasztalási kereset nem indítható. A jogvédelmi érdeket a III. rendű felperes pedig abban jelölte meg, hogy az alperes a teljesítést tőle nem a felmondás alapján – hiszen a felmondás a tisztességtelen feltétel folytán kiesik – hanem a szerződés rendelkezései szerint kérheti. A felmondási jog hiányában a szerződés a felmondás időpontjában nem szűnt meg, tehát a IV. rendű felperes és az alperes közötti szerződés hatályos.

[69] A III. rendű felperes a Pp. 172. §. (3) bekezdése alapján jogosult a megállapítási kerület előterjesztésére.

[70] Az alperes hivatkozása az egyéb jogvédelmi eszköz rendelkezésére állására nem megalapozott. A felmondás jogkövetkezményei az időközben megindult végrehajtási eljárás keretében, illetve a végrehajtás megszüntetése iránti perben nem küszöbölhetők ki. A végrehajtás megszüntetését ugyanis a felperes a felmondás érvénytelenségére hivatkozással sem perben, a Pp. 528. §. (2) bekezdése alapján, sem pedig a végrehajtási eljárás keretében, a Vht. 55-56/A. §-ának szabályai szerint nem követelheti. A végrehajtási záradék törlésére irányuló kérelmet pedig a felperes a Vht. 211. § (2) bekezdése alapján sikerrel nyilvánvalóan csak akkor terjeszthet elő, ha a felmondás érvénytelenségét a bíróság jogerősen megállapítja (BH2017.347.)

[71] A III. r. felperes keresetben kérheti annak megállapítását, hogy az alperessel 2005. február 24-én megkötött, RTHY53374201 számú lakásvásárlási kölcsönszerződés hatályos; azaz az nem került felmondásra.

[72] A Ptk. 523. § (1) bekezdése szerint a kölcsönszerződés alapján a pénzintézet vagy más hitelező köteles meghatározott pénzösszeget az adós rendelkezésére bocsátani, az adós pedig köteles a kölcsön összegét a szerződés szerint visszafizetni.

[73] A Ptk. 526. § (1) bekezdése szerint a határozatlan időre kötött kölcsönszerződés tizenöt napi felmondással szüntethető meg. A (2) bekezdés szerint a hitelezőnek a kölcsönösszegre vonatkozó visszakövetelési joga a szerződésben meghatározott lejárati, illetve lejáratok szerint, felmondás esetén pedig a felmondási idő elteltével nyílik meg.

[74] A kölcsönösszegre vonatkozó visszakövetelési jog megnyílása szempontjából elsősorban is különböztetni kell határozott és határozatlan időre kötött kölcsönszerződés között. Határozott időre kötött kölcsönszerződés esetében a hitelező visszakövetelési joga a szerződésben meghatározott lejárati, illetőleg lejáratok szerint nyílik meg. Az ilyen szerződés ugyanis a

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

kölcsönnyújtás időtartamára meghatározott idő elteltével felmondás nélkül megszűnik. Ha a felek a kölcsönösszeg egyes részletei tekintetében különböző lejáratú időt kötöttek ki, a megszűnés az egyes részletek szerint szakaszosan következik be, s a hitelező visszakövetelési joga is a lejáratok szerint szakaszosan nyílik meg. A III. rendű felperes és az alperes közötti szerződés II.a) pontja szerint az utolsó részlet esedékessége 2020. február 24. napja.

- [75] A Ptk. 229. §. (3) bekezdése szerint a feltételre vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell arra az esetre is, ha a felek a szerződés hatályának beálltát vagy megszűntét valamely időponthoz kötötték. Jelen esetben a szerződés hatálya a Ptk. 229. §. (3) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 228. §. (2) bekezdése alapján 2020. február 24. napján megszűnt; ezért a III. és rendű felperes keresete megalapozatlan, a bíróság a lejárt szerződés tekintetében nem állapíthatja meg, hogy az hatályos ezért azt a bíróság a III. felperes keresetét ezen okból elutasította.
- [76] A bíróság, hogy a szerződés VII.1. pontjának első francia bekezdése vizsgálata alapján az alábbi meggyőződésre jutott:
- [77] E körben megállapítja, hogy az Európai Unió működéséről szóló szerződés 288. cikke alapján az irányelv, mint uniós jogforrás kétszintű, közvetett jogi szabályozó eszköz, aminek tartalmát a tagállamok kötelesek a nemzeti jogrendszerükbe beépíteni. A tagállami bíróságoknak az irányelvet átültető nemzeti jogszabályt kell alkalmazniuk, amelynek értelmezése során az irányelvben megfogalmazott cél megvalósítására kell törekedniük. Amennyiben a tagállam eleget tesz implementációs kötelezettségének, az irányelv közvetlen bírósági alkalmazása fogalmilag kizárt.
- [78] Az EU Bíróság előzetes döntéshozatali eljárásban meghozott ítélete az EUMSZ 267. cikke alapján az eljárást kezdeményező bíróságra kötelező, de nincs erga omnes hatálya. A tagállami bíróságoknak az EU Bíróság konkrét uniós jogforrás értelmezésével kapcsolatos joggyakorlatát kell követniük.
- [79] A bíróság megítélése szerint a szerződés VII.1. pontjának azon rendelkezéséből, mely szerint az alperes azonnali hatállyal felmondhatta a kölcsönszerződést, a Ptk. 525. §.-ában felsorolt bármely esetben, - ha a III. rendű alperes a kölcsönszerződés bármely rendelkezését megszegi, ideértve különösen a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek nem-vagy késedelmes teljesítését; azon része, hogy *„ideértve különösen a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek nem vagy késedelmes teljesítését”* tisztességtelen. A Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209/B. §. (1) bekezdése szerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződés kikötése, ha a jóhiszeműség követelményének megsértésével a feleknek a szerződésből eredő jogosultságait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul az egyik fél hátrányára állapítja meg. Egyoldalúan hátrányos a szerződés azon rendelkezése a III. rendű alperesre, hogy bármely összegű tartozás, bármely rövid ideig tartó késedelme egy 15 éves futamidejű szerződés esetében is azonnali hatályú felmondásra jogosítja fel az alperest.
- [80] Ugyanakkor ezen feltétel kiesése esetén a felek azon megállapodása alapján, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben Polgári Törvénykönyv rendelkezése lép, alkalmazni kell a Ptk. 525. §. (1) bekezdés e) pontját.
- [81] A Ptk. 525. §. (1) bekezdés e) pontja feljogosítja a hitelezőt arra, hogy a szerződést az adós súlyos szerződésszegése esetén felmondhatja. Az adós szerződésben vállalt kötelezettsége a törlesztő részletek szerződésben foglalt nagyságának a szerződés időpontjában történő teljesítése. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget az adós a szerződésben foglalt fő kötelezettségét nem teljesíti; azaz megszegi a szerződés rendelkezéseit.
- [82] A Kúria 4/2021 PJE Indokolásának IV. 4., pontjában az alábbi jelen esetben is értelmezhető és alkalmazható megállapításokat tette: „A pénzügyi kötéssel kötött kölcsönszerződés alapján a régi Ptk. 523. § (1) és (2) bekezdése szerint az adós főkötelezettsége a kölcsön visszafizetése

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**

és a kikötött kamat megfizetése (törlesztési kötelezettség). Ha az adós a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségét esedékességgkor nem teljesíti, a régi Ptk. 298. § *a)* pontja értelmében késedelembe esik. A késedelem alapvető jogkövetkezménye, hogy a jogosult – függetlenül attól, hogy a kötelezett a késedelmét kimentette-e – követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől, illetőleg – a szolgáltatás eredeti vagy utólagos irreverzibilitása esetén – felmondhatja azt [régi Ptk. 300. § (1) bekezdés]. Nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időpontban – és nem máskor – kellett volna teljesíteni, vagy ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el [régi Ptk. 300. § (2) bekezdés].

A kölcsönszerződések esetében a régi Ptk. 525. § (1) és (2) bekezdése külön nevesíti a szerződés azonnali hatályú felmondását megalapozó körülményeket. Ezek közül a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés *e)* pontja szerint alapot adhat a hitelező számára az azonnali hatályú felmondásra, ha az adós súlyos szerződésszegést követett el. Figyelemmel arra, hogy a kölcsöntartozás teljesítése az adós alapvető kötelezettsége, a fizetési késedelem minősülhet olyan súlyos szerződésszegésnek, ami adott esetben alapot adhat a kölcsönszerződés felmondására. A csupán kisebb összegű hátralék vagy a rövidebb időtartamú késedelem miatt azonban – az arányosság követelményére tekintettel – felmondásnak jellemzően nincs helye. A törlesztés előírt rendszerességétől való eltérés önmagában, súlyos jogkövetkezménnyel nem arányos mértékű lejárt tartozás hiányában ugyancsak nem alapozhatja meg a felmondást.

A kölcsönszerződés fizetési késedelemre alapított felmondása jogszerűségének megítélése során mindezek értelmében azt kell vizsgálni, hogy az adósnak keletkezett-e lejárt tartozása, tehát késedelembe esett-e, és a késedelem – a mértékére, illetve a hátralék összegére figyelemmel – olyan érdeksérelmet okozott-e a hitelezőnek, olyan súlyos szerződésszegésnek tekinthető-e, amely megalapozhatja a szerződés azonnali hatályú felmondását.

[83] A perbeli esetben a késedelem mértéke, az összege – még az DH törvények szerinti elszámolást követően is – olyan mértékű, mely megalapozta az alperesi felmondást; ezért a III. rendű felperes keresetét ezen okból is el kellett utasítani.

[84] A bíróság az ítélet írásba foglalása során észlelte, hogy az érvénytelenség kimondása a rendelkező részben – tekintettel a felperes keresetére – szükségtelen volt, az az ítélet indokolására tartozó rész.

[85] *A perköltségekről:*

[86] A felperések teljes egészében pervesztesek lettek, ezért a Pp. 83. §. (1) bekezdése és 87. §. (1) bekezdése alapján kötelek megfizetni az alperesnek a perrel felmerült és a Pp. 81. §. (1) bekezdése szerint felszámított perköltségét; melyet az alperes a 32/2003 (VII.22.) IM rendelet szerint kért megállapítani.

[87] A fellebbezésre vonatkozó rendelkezések a Pp. 365. §. (2) bekezdés *a)* pontján alapulnak.

Budapest, 2023. április 14.

dr. Antal Erika s.k.  
 bíró

**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**17.P.22.887/2022/9.**