

2015.08.21.

Fővárosi Törvényszék  
Gazdasági Kollégiuma  
27.G.40.659/2015/7.

Érkezett

2015 AUG 14.

Ikt.sz.: 15905



A Fővárosi Törvényszék a Kerekes és Társai Ügyvédi Iroda (1154 Budapest, Örjáros tér 5.) által képviselt [REDACTED]

[REDACTED] felpereseknek az Imre Ügyvédi Iroda (1013 Budapest, Pauler u. 11. II. emelet) által képviselt **OTP Jelzálogbank Zrt.** (1051 Budapest, Nádor u. 21.) **I.r.** és **OTP Bank Nyrt.** (1051 Budapest, Nádor u. 16.) **II.r. alperes** ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

### í t é l e t e t.

A bíróság megállapítja, hogy a peres felek által 2006. május 17. napján megkötött és dr. Dombi Péter budapesti közjegyző 875/2006. számú közjegyzői okiratába foglalt kölcsönszerződésnek semmis az alábbi feltétele:

„I.2.d) pont az igényelt kölcsönösszeg 1%-ának megfelelő összegű, de legalább 60 CHF, azaz Hatvan svájci frank hitelkeret beállítási jutalék megfizetése”.

A bíróság kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessen meg a felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 100.000,- (százezer) forintot, valamint 27.700,- (huszonhétezer-hétszáz) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet ennél a bíróságnál, de a Fővárosi Ítéltáblához címezve kell három példányban benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik, a teljesítési határidővel vagy az illeték megfizetésével kapcsolatos, továbbá ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás tartását.

A jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelt közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Kúria bírálja el. Vagyonjogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Kúria eljárását,

ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja. Új tényre, illetve új bizonyítékra hivatkozni nem lehet. A fellebbezést tárgyaláson kívül a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával bírálják el.

A jogi képviselő kötelező az ítélet előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést (csatlakozó fellebbezést) előterjesztő fél számára. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan. Ha jogi képviselővel a perorvoslati eljárás során a perorvoslati kérelmet előterjesztő félnek kell rendelkeznie, és e kérelmet előterjesztő fél nem rendelkezik jogi képviselővel, vagy a megszűnt jogi képviselőtől pótlásáról felhívás ellenére nem gondoskodik, a perorvoslati kérelmet a bíróság hivatalból elutasítja.

### I n d o k o l á s

A peres felek 2006. május 17. napján dr. Dombi Péter közjegyző 875/2006. számú közjegyzői okiratába foglaltan „Ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott jelzálog-típusú hitel kölcsönszerződés” elnevezéssel kölcsönszerződést kötöttek. Az ügyletazonosító 852213.

Az I. pont értelmében az alperesek mint hitelezők – oszthatatlan szolgáltatásként - egyetemleges kötelezettséget vállaltak arra, hogy a közjegyzői okiratban meghatározott összegben és feltételekkel a felperesek mint egyetemlegesen jogosult adósok részére svájci frankban nyilvántartott jelzáloghitelt nyújtanak. Az adósok egyetemlegesen kötelezik magukat a kölcsön visszafizetésére, és annak e szerződés szerinti járulékaik megfizetésére. A kölcsön összege 10.000.000,- forint. A kölcsön összegének devizában való megállapítása a folyósítás napján érvényes, a bank által alkalmazott deviza vételi árfolyamon történik. A folyósítás feltételeit az I.2. pont tartalmazza. Ennek d) alpontja szerint a folyósítás feltétele az igényelt kölcsönösszeg 1%-ának megfelelő összegű, de legalább 60 svájci frank hitelkeret beállítási jutalék megfizetése. A II.1. és a II.2. pont alapján a kölcsön ügyleti kamata évi 4,95%, kezelési költsége évi 2,04%. A kölcsön futamideje húsz év, a törlesztőrészek száma 240, a törlesztőrészlet összege a szerződéskötéskor 342,063 svájci frank. A felek a kölcsönt ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosították.

A felperesek hitelkeret beállítási jutalék címén megfizettek az alpereseknek 100.000,- forintot.

A felperesek keresetükben a szerződés I.2.d) pontja érvénytelenségének megállapítása mellett a szerződés érvényessé nyilvánítását és az alperesek 100.000,- forint megfizetésére kötelezését kérték. Keresetük jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209. § (1) bekezdésére, 209/A. § (2) bekezdésére, 239. § (2) bekezdésére, valamint a 361. § (1) bekezdésére hivatkoztak. Kifejtették, hogy a kölcsön nyújtásának ellenszolgáltatása a kamat. Ezen felül ugyanazon szolgáltatásért további díj nem kérhető, az tisztességtelen feltétel. A kölcsön szolgáltatásának tartalmát a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 2. számú mellékletének értelmező rendelkezései között a 10.2. pont tartalmazza. Eszerint a pénzkölcsön nyújtása magába foglalja a kölcsön nyilvántartásával, figyelemmel kíséréssel, ellenőrzéssel, a behajtással kapcsolatos intézkedéseket is. Hivatkoztak a Kúria 2/2014. PJE határozatára is, amely az árfolyamrés tisztességtelenségét azért állapította meg, mert azzal szemben nem áll a fogyasztónak közvetlenül nyújtott szolgáltatás, így az a fogyasztó számára indokolatlan költséget jelent.

Hivatkoztak a Ptk. 198. és 201. §-ára is, amelyekből az következik, hogy a szolgáltatásért ellenszolgáltatás jár, ebből is a támadott feltétel tisztességtelensége következik. A tisztességtelen feltétel nem vált ki joghatást, az az alapján felszámított díj visszajár a Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Kifejtették, hogy a hitelkeret beállítási jutalék a hitel folyósításakor felszámított egyszeri díj, amely a hitelnyújtással kapcsolatos alábbi banki feladatok ellenértéke:

- a hitelkérelem befogadása: a bank ellenőrzi a kérelem teljességét, befogadhatóságát (pl. KHR ellenőrzés);
- adósminősítés: számszerűsíthető adatok és nem számszerűsíthető szempontok alapján az ügyfél minőségének meghatározása;
- hitelbírálat: annak vizsgálata, hogy a hiteligény pénzügyileg mennyire megalapozott, a kockázatokat is figyelembe véve a hiteltörlesztés biztosított-e;
- döntés: a bírálatot követően az előkészített dokumentáció alapján az illetékes döntéshozó engedélyezi vagy elutasítja a kérelmet;
- szerződéskötés: a kölcsönszerződés előkészítése, aláírása közjegyző előtt;
- a kölcsön folyósítása: a folyósítási feltételek meglétének és a fedezet rendelkezésre állásának ellenőrzése, a folyósítás tényleges lebonyolítása.

Az alperesek álláspontja szerint ezek a banki feladatok nem hozhatók közvetlenül összefüggésbe az ügyfél által fizetett kezelési költséggel, mert utóbbi a kölcsönszámla vezetésével kapcsolatos adminisztrációért felszámított díj. Hivatkoztak a 250/2000.(XII.24.) Korm. rendeletre, amely ismeri a kamat jellegű bevételeket, így a hitelkeret beállítási jutalék is felszámítható.

#### **A kereset megalapozott.**

A Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209. §-ának (1) bekezdése szerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A (2) bekezdés kimondja, hogy a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

A 209/A. § (2) bekezdése szerint fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötés semmis. A semmisségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

A perben nem volt vitás, hogy a felperesek fogyasztók, a per tárgyává tett feltétel pedig egyedileg



meg nem tárgyalt. A bíróságnak ezért csak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a kérdéses feltétel tisztességtelen-e.

A bíróságnak a hitelkeret beállítási jutalék tisztességtelenségének vizsgálat során elsődlegesen azt kellett meghatároznia, hogy mi az a hitelkeret beállítási jutalék. A szerződés sem a közjegyzői okiratban, sem a kapcsolódó okiratokban semmifajta meghatározást nem tartalmaz, az üzletszabályzatnak az alperesek által hivatkozott előírásai is csak a fizetési kötelezettségről szólnak, a hirdetmény pedig a jutalék mértékét határozza meg.

Az alperesek felsorolták, hogy a hitelkeret beállítási jutalék álláspontjuk szerint milyen feladatok ellentételezésként kerül felszámításra, de ennek nincs szerződéses alapja, mert a szerződés nem tartalmaz fogalom meghatározást és nem tartalmazza annak kifejtését, hogy milyen szolgáltatások ellentételezése a jutalék. Az alperesek által készített felsorolás így teljesen önkényes, lényegében bármely tevékenységre mondhatnák az alperesek, hogy a hitelkeret beállítási jutalék annak ellentételezését szolgálja.

Szerződéses definíció hiányában, a szavak általánosan elfogadott jelentése alapján a hitelkeret beállítási jutalék egy olyan díj, amelynek mértéke arányos a hitelkeret nagyságával (ezért jutalék), és amit a hitelkeret nagyságának meghatározásáért fizet az adós a hitelezőnek (ezért „hitelkeret beállítási”).

A perbeli szerződés azonban nem hitelszerződés, hanem kölcsönszerződés, mert az alperesek nem hitelkeret rendelkezésre tartását vállalták, hanem kölcsön rendelkezésre bocsátását. Miután a szerződés nem hitelszerződés, hitelkeret sincsen, így annak „beállítása” sem értelmezhető. Az alperesek nem voltak kötelesek arra, hogy hitelkeretet állítsanak be, és nem is állítottak be hitelkeretet.

A fentiekből az következik, hogy a fogyasztó számára nem állapítható meg, hogy milyen szolgáltatás ellenértéke a hitelkeret beállítási jutalék, illetve hogy a fogyasztónak miért kell fizetnie az igényelt kölcsön 1%-ának megfelelő összeget.

A bíróság álláspontja szerint ez önmagában a feltétel tisztességtelenségét eredményezi. A fogyasztói szerződésben szereplő egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel tisztességtelenségét ugyanis önmagában az megalapozza, ha a feltétel nem világos vagy nem érthető. A hazai jogalkotó ugyan csak 2009. május 22-ei hatállyal, a 2009. évi XXXI. törvénnyel emelte be ezt a rendelkezést a Ptk. 209. § (4) bekezdésébe, de ez nem jelenti azt, hogy külön jogszabályi rendelkezés nélkül ne lenne követelmény a feltétel világossága és érthetősége. A 93/13/EGK tanácsi irányelv 5. cikkére figyelemmel a bíróság a szerződési feltételek tisztességtelenségének vizsgálatakor érvényesíti a világosság és az érthetőség követelményét. Ez a követelmény nem a Ptk. utóbb beiktatott 209. § (4) bekezdéséből következik, hanem a tisztességtelenség 209. § (1) bekezdésében meghatározott fogalmából.

A Ptk. 209. § (1) bekezdéséből fakadó követelmény, hogy a fogyasztó számára világos legyen, pontosan milyen szolgáltatásért, milyen tevékenységért, milyen költségekért köteles díj fizetésére. A fogyasztó számára azonban pusztán annyi derül ki a szerződésből, hogy a kölcsön összege 1%-ának



megfelelő összeget kell fizetnie, különben nem kapja meg a kölcsönt.

A bíróság megjegyzi, hogy ha a szerződés szövegéből vagy bármely más módon megállapítható is lenne a fogyasztó számára, hogy az alperesek által megjelölt tevékenységek ellentételezése a hitelkeret beállítási jutalék, a feltétel akkor is tisztességtelen lenne. A csatolt felsorolás ugyanis lényegében azt a tevékenységet takarja, hogy a hitelező eldönti, nyújt-e kölcsönt a potenciális adósnak, és ha igen, mennyit. Ez a döntés nem a hitelező részére nyújtott szolgáltatás, márpedig díj fizetésére csak akkor kötelezhető a fogyasztó, ha részére valamilyen szolgáltatást nyújt a vele szerződő fél. A jutalék fogalma feltételezi, hogy a jutalékra jogosult a jutalék fizetésére köteles személy részére nyújt valamilyen szolgáltatást. Itt azonban nem a fogyasztó számára végzett tevékenységről és nem a fogyasztó részére nyújtott szolgáltatásról van szó, hanem arról, hogy a hitelező a saját pénzügyi szempontjait mérlegeli és a saját érdekében eldönti, hogy megkötí-e a szerződést, és pontosan milyen szerződést köt. Ezért díjat, jutalékot szedni a felek szerződésből eredő jogainak és kötelezettségeinek a fogyasztó hátrányára történő egyoldalú és indokolatlan megállapítása, mely sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét is, ezért tisztességtelen.

A bíróság a fentiekre figyelemmel megállapította a szerződés I.2. d) pontjának semmisségét. A szerződés a hitelkeret beállítási jutalék nélkül is teljesíthető, így az érvénytelenség részleges. A részleges érvénytelenség jogkövetkezménye, hogy az érvénytelen rész kiesik a szerződésből, nem jelent kötelezettséget az adósok részére, így az érvénytelen rész alapján nyújtott szolgáltatás visszajár. A bíróság ezért a nem vitatottan megfizetett 100.000,- forint egyetemleges visszafizetésére kötelezte az alpereseket. Az összeg felperesek általi megfizetése nem volt vitatott. A bíróság ebben a körben eltért a felperesek kérelmétől, mert ők az érvénytelenség jogkövetkezményeként a 100.000,- forint visszafizetése mellett a szerződés érvényessé nyilvánítását kérték. A szerződés azonban nem érvénytelen (csak annak egy feltétele), így a teljes szerződés vonatkozásában fel sem merülhet az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása. Az I.2. d) pont vonatkozásában pedig azt jelentené az érvényessé nyilvánítás, hogy az I.2. d) pont a bíróság jogalakító döntése folytán érvényes és teljesítendő, azaz az alperesek nem lennének kötelezhetőek a 100.000,- forint visszafizetésére.

A bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményei tekintetében nincs kötve a felek kérelméhez, ezért azt a fentiek szerint a keresettől eltérően határozta meg. elutasító rendelkezést azonban nem kellett hoznia a bíróságnak, éppen azért, mert a keresetben ebben a körben nincs kötve.

Az alperesek ezért teljes egészében pervesztettek lettek, így a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni a felperesek perköltségét, ami a lerótt 15.000,- forint illeték és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján meghatározott ügyvédi munkadíj. A felperes ugyan hivatkozott díjmegállapodásra, de azt nem csatolta, a kért összeg pedig egyébként is eltúlzott a per tárgyának csekély értékére és arra figyelemmel, hogy a keresetlevélén kívül a felperes további érdemi beadványt nem készített és csak egy tárgyaláson jelent meg. A bíróság ezért a munkadíj összegét 10.000,- forint + ÁFA összegben határozta meg. A perköltség fizetési kötelezettség a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján egyetemleges.

A bíróság megjegyzi még, hogy a bíróságnak a Pp. 213. § (1) bekezdése és 215. §-a alapján a felperes által előterjesztett keresetről kellett döntenie. A felperes egy meghatározott feltétel

**Fővárosi Törvényszék  
Gazdasági Kollégiuma  
27.G.40.659/2015/7.**

érvénytelensége megállapítását kérte, így a bíróságnak ezt kellett vizsgálnia, nem pedig azt, hogy a felperes a keresetétől függetlenül milyen tippet adott a szerződés teljes vagy részleges érvénytelensége vonatkozásában. Ugyanígy nem volt jelentősége a felek által vitatott egyedi megtárgyalásnak a per tárgyát nem képező feltételek kapcsán, illetve hogy az üzletszabályzat és a hirdetmény a szerződés részévé vált-e.

Budapest, 2015. július 29. napján

dr. Csonka Balázs s.k.  
bíró

