

Mikor szabadulhat a zálogkötelezett egy devizahiteles szerződés esetén?

A devizahiteles ügyekben sokszor nemcsak az adós, hanem egy másik személy is szerepet vállalt a hitel biztosításában. Gyakori volt, hogy a hitelt felvevő személy családtagja a saját ingatlanára jelzálogjogot engedett bejegyeztetni a bank javára. Az ekként eljáró családtag volt az ügyletben a zálogkötelezett.

A Kúria egy 2025-ben hozott, 2026-ban közzétett döntésében kimondta: a fogyasztónak minősülő zálogkötelezett bizonyos esetekben sikerrel hivatkozhat arra, hogy a jelzálogszerződés érvénytelen, ha a bank nem tájékoztatta megfelelően az árfolyamkockázatról.

A bankok gyakran arra hivatkoztak, hogy az árfolyamkockázat kizárólag az adóst érinti, hiszen ő fizeti a törlesztőrészeket. A Kúria azonban rámutatott: a zálogkötelezettnek is tudnia kell, milyen tartozásért vállal felelősséget az ingatlanával. Ha a hitel devizaalapú, akkor az árfolyam változása miatt a tartozás jelentősen megnövekedhet, ami közvetlenül befolyásolja azt is, hogy mekkora kockázatot jelent az ingatlan elvesztése.

A döntés szerint ezért a zálogkötelezettnek a szerződéskötéskor képesnek kell lennie felismerni és értékelni:

- hogy a biztosított hitel devizaalapú;
- hogy az árfolyam változása a tartozás összegét jelentősen növelheti;
- hogy emiatt az általa vállalt dologi helytállás terhe is nagyobb lehet.

Nem elegendő tehát az, hogy az adós kapott megfelelő árfolyamkockázati tájékoztatást. Ha a zálogkötelezett a hitelszerződést nem ismerte meg, nem kapott külön írásbeli vagy szóbeli tájékoztatást, és a jelzálogszerződésből sem derült ki számára világosan az árfolyamkockázat lényege, akkor a szerződés nem tekinthető átláthatónak.

A Kúria szerint ilyen esetben a jelzálogszerződés árfolyamkockázathoz kapcsolódó rendelkezése tisztességtelen, ezért a szerződés érvénytelen. Ez pedig a zálogkötelezettel szemben indított végrehajtás megszüntethetőségét eredményezheti.

Fontos azonban hangsúlyozni, hogy önmagában az a tény, hogy a hitel devizaalapú volt vagy hogy az árfolyam emelkedett, még nem teszi érvénytelenné a jelzálogszerződést. A döntő kérdés mindig az, hogy a zálogkötelezett kapott-e olyan tájékoztatást, amely alapján egy átlagos, körültekintő ember megérthette az árfolyamkockázat valódi gazdasági következményeit.

A Kúria álláspontja szerint tehát a zálogkötelezett akkor hivatkozhat eredményesen a jelzálogszerződés érvénytelenségére, ha bizonyítani tudja, hogy az árfolyamkockázatról semmilyen, vagy nem megfelelő tájékoztatást kapott, ezért nem tudhatta felmérni, milyen mértékű kötelezettséget biztosít az ingatlanával.