

Tisztelt X Bíróság!

Alulírott XY felperes/felperesek az XY nevű hitelező bank/intézet, bróker cég címen bejegyzett alperesek ellen kölcsönszerződés felmondása érvénytelenségének megállapítása, együttműködési kötelezettség megszegése és feltűnő értékaránytalanság megállapítása iránt az alábbi

Keresetet

Terjesztem elő:

Előadom, hogy az I. rendű felperes, mint adós, a II. rendű felperes mint zálogkötelezett, valamint az I. rendű alperes között év, hónap, napján szabad felhasználású (vagy más) kölcsönszerződés szakaszos folyósítással és türelmi idővel, valamint az azt biztosító ingatlan terhelő jelzálogszerződés jött létre X összegű CHF (vagy más) kölcsön vonatkozásában. A kölcsön biztosítására jelzálog és elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a felperesek tulajdonában lévő X helyen hrsz. alatt bejegyzett ingatlanra, mely ténylegesen X cím alatt található.

A kölcsön törlesztő részleteit kezdetben a felperesek szabályosan, határidőben fizették, azonban a bekövetkező világgazdasági válság okán anyagi körülményeik súlyosan megromlottak, így fizetési kötelezettségüknek határidőben eleget tenni nem tudtak, mert átmeneti pénzzavarba kerültek. A felperesek kérelemmel fordultak az I. rendű alperesként megjelölt hitelezőhöz hogy az szíveskedjen szerződésüket átütemezni, törlesztettek is, a tartozás egy részét meg is fizették, azonban a teljes hátralék kifizetéséhez határidő engedélyezését kérték hivatkozással nehéz anyagi helyzetükre, átmeneti pénzzavarukra. Az érintett Bank semmilyen megállapodásra nem volt hajlandó, és látszólag teljesen figyelmen kívül hagyta az I. II. rendű felperes fizetési szándékát, amelyet több alkalommal is jeleztek a pénzügyintézet felé.

Továbbiakban a Bank a kézhezvételtől mindössze 1 napos időtartamot biztosított a felpereseknek a szerződés vissza állítását illetően, melynek díja X Ft. Amelyre a felperesek a nehéz anyagi helyzetük miatt nem voltak képesek. Emiatt sem a szerződés reaktiválására sem pedig annak átütemezésére nem került sor.

A kölcsönt folyósító bank év, hónap, napján a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta. Ezt követően a követelést pedig eladta az X bróker cégnek, amely ezt a követelést egy egyoldalú adásvételi szerződés megkötésével egy harmadik személynek átadta. Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően és azt követően is a pénzügyintézet megbízottjai továbbá a II. r. alperesek telefonon és személyesen egyaránt folyamatosan zaklatták, fenyegették a felpereseket, hogy hagyják el birtokukat, tekintet nélkül korra és egészségi állapotra...

Álláspontom szerint a kölcsönt folyósító bank és felperesek egyaránt megszegték az őket terhelő szerződések teljesítése során szükséges együttműködési kötelezettségét, melyek eredményeképpen a felperesek kölcsönszerződése is felmondásra került, a felperesek KHR listára kerültek.

Meglátásom szerint a törlesztő részletek késedelmes fizetésének okából a kölcsönszerződés felmondásának a fenti tényállás szerint helye nincs, mert a kialakult pénzügyi válság nem a felperesek magatartására visszavezethető, hanem kényszerítő külső körülmény, vis major, melynek teljes jogkövetkezményét a felperesre hárítani méltánytalan és jogellenes is, hiszen a felperesek a szerződés helyreállítása illetve az átütemezés érdekében mindent megtettek, így ebben a körben a felróhatóságuk nem állapítható meg.

Erre tekintettel álláspontom szerint a felmondás érvénytelen.

Mindezekon túlmenően pedig az I. r. alperes a kölcsönszerződés felmondását követően a felperesek tulajdonában lévő ingatlanok vonatkozásában a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésbe kezdett, azaz az ingatlan a II. r. alperesnek értékesítésre átadta, aki harmadik személynek ingatlan adásvételi szerződés megkötésével tovább adta. Az ingatlan vonatkozásában az első árverés eredményes volt, erre tekintettel az ingatlan adásvételi szerződés év, hónap, napján a pályázat bontás napján megkötöttet. Ez szintén jogellenes, hiszen a szerződés felmondásának jogalapja is hiányzik az I. r. alperes részéről, ennek hiányában pedig a kielégítési alapja sem nyílt meg, így nem kezdeményezheti az ingatlan értékesítését közvetlen árverés útján.

Megállapítható, hogy az X helyen lévő ingatlan vonatkozásában az árverésen legalacsonyabb eladási árként olyan összeg került megjelölésre, amely a már előadott tényálláson túlmenően álláspontom szerint kimeríti a feltűnő értékaránytalanság tényállását, hiszen az érték a piaci árnak körülbelül az 50%-án került megállapításra.

Kérem a T. bíróság Elnökét, hogy az adós kérelmét soron kívül elbírálni szíveskedjék tekintettel a kilakoltatás közelségére, amely év, hónap, napon lesz. Ha a T. Bíróság Elnöke nem engedélyezi a soronkívüliséget, így az adós az utcára kerül, elveszíti legnagyobb értékét az ingatlanát.

Kérem, hogy a T. X Bíróság szíveskedjen megkeresni az illetékes Körzeti Földhivatalt, és végzéssel elrendelni a perindítás tényének feljegyzését az X című, Y hrsz. ingatlan tulajdoni lapjára, mert az ingatlan a II. r. alperes a feltűnő értékaránytalanság érintett eladási áron értékesítette, pedig felperes - álláspontom szerint - a kölcsönszerződés felmondásának még jogi alapjai sem állnak fenn az I. r. Alperes részéről, ezért annak alapján az ingatlan sem árverezhető, azonban jelenleg a jelenleg megkötött adásvételi szerződés miatt súlyos veszélyben van.

Kérem a T. X Bíróságot, hogy **elsődlegesen állapítsa meg a kölcsönszerződés felmondása érvénytelenségét, továbbá állapítsa meg, hogy az I. r. alperes a felperesekkel szemben fennálló együttműködési kötelezettségét megszegte, valamint állapítsa meg azt is, hogy ingatlan adásvételi szerződésben megjelölt eladási áron történő értékesítése a feltűnő értékaránytalanság körébe esik, amely ellentétes a Ptk. 201. § (2) bekezdésével, mely alapján a szerződés érvénytelen.**

Továbbá kérem a T. Fővárosi Bíróságot, **hogy állapítsa meg a pénzügyi intézet elszámolási kötelezettségét az alperesek tekintetében.**