



A Fővárosi Ítéltábla a emelet
4., ügyintéző: ügyvéd) által képviselt KDB Bank Európa Zártkörűen Működő
Részvénytársaság (1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.) felperesnek, a Madari
Ügyvédi Iroda (1027 Budapest, Frankel Leó út 5. magasföldszint 2. ügyintéző: dr. Madari
Tibor ügyvéd szám) által képviselt utca
I. rendű, II. rendű és
..... III. rendű alperesek ellen önálló zálogjogból
származó kielégítési jog gyakorlása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021.
június 11. napján meghozott 20.P.21.270/2020/30. számú ítélete ellen az alperesek részéről
31., a felperes részéről 32. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán meghozta a
következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Fellebbezett indokait részben megváltoztatja és azokat a jelen ítélet indokolásában foglaltak szerint tartja fenn.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 676.000 (hatszázhetvenhatezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. és II. r. alperesek a
belterület, helyrajzi szám alatt felvett, természetben
..... szám alatti ingatannak 1/2-1/2-ed arányban tulajdonosai, míg a III. r. alperes a teljes
ingatlanon holtig tartó hasznélvezeti joggal rendelkezik. Az I., II. és III. r. alperesek 2007.
szeptember 10. napján a BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt-vel (a továbbiakban:
BG Zrt.) mint zálogjogosulttal ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek a
fenti ingatlanra. A szerződés zálogjogosultja a BG Zrt. volt, míg a tulajdonostársak, az I. és II.
r. alperesek zálogkötelezetteként, a III. r. alperes pedig hasznélvezőként vett részt a
szerződésben, amely a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 269. §-a
szerinti önálló zálogjog alapítására irányult 141.463 svájci frank erejéig. A zálogkötelezettek
hozzájárultak ahhoz, hogy ezen összeg erejéig a zálogjog a zálogjogosult javára, mint első

helyen rangsorolt önálló zálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, ugyanezt vállalta a haszonélvezeti jog jogosultja is azzal, hogy a zálogjog felmondása esetére a felmondó nyilatkozat ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtásával a bejegyzett haszonélvezeti joga törlése kerüljön minden további hozzájárulása nélkül. Ugyanezen a napon az alperesek kölcsönszerződést kötöttek a BG Zrt.-vel 16 916 750 forint összegre, svájci frank devizanemben, az I. r. alperes adósként, a II. r. alperes biztosítéknyújtóként, a III. r. alperes haszonélvezőként írta alá a szerződést. Az önálló zálogjogot alapító szerződést a kölcsönszerződésre tekintettel, annak biztosítékaként kötötték meg. A kölcsönszerződés 4. pontja rögzíti azt, hogy a hitelező követelését ötféle módon biztosítják a felek, melyek közül az első az önálló zálogjog, amelynek megalapítására az adósok a 4.1 pontban kötelezettséget vállaltak, és rögzítették, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi. A kölcsönszerződés 5. pontja tartalmazza a felmondás feltételeit és következményeit; az 5.2 c) pont értelmében a kölcsönszerződés szerinti felmondási események bármelyikének bekövetkezése esetén a hitelező jogosulttá válik valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére és/vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére. Az önálló zálogjogot alapító szerződés 11.) pontja rögzíti, hogy mikor van lehetőség a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására, a 12.) pont pedig rögzíti azt, hogy a zálogjogosultnak a zálogjoga alapján történő kielégítéséhez a szerződés felmondása szükséges, amelynek felmondási ideje a felmondás kézhezvételétől számított 15 nap.

Az önálló zálogjogot a fenti két szerződés megkötése után, 2007. szeptember 12. napján a BG Zrt. a hitelezési tevékenységét refinanszírozó felperesre átruházta, majd a 2007. szeptember 14. napján megkötött engedményezési szerződéssel a kölcsönszerződésből eredő követeléseket a felperesre engedményezte. A felperes és a BG Zrt. között a zálogjogok átruházására és a kölcsönkövetelések engedményezésére a közöttük fennálló refinanszírozási jogviszonyra tekintettel került sor. A felperes a zálogjog megszerzésekor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.

A BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt. 2014. április 14. napján végelszámolás útján, jogutód nélkül megszűnt.

Mivel az adósok a szerződés szerinti fizetési kötelezettségüket nem teljesítették, a felperes a 2012. november 29. napján kelt közjegyzői okiratba foglalt felmondó nyilatkozattal mind a kölcsönszerződést, mind az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződést felmondta. A kölcsönszerződés felmondására alperesi szerződésszegés, nemfizetés miatt, a kölcsönszerződés 5.1.f) pontjában foglaltakra alapozva került sor azonnali hatályú felmondással, a kölcsönszerződés felmondására tekintettel pedig a felperes az önálló zálogjogot alapító szerződést szintén felmondta rendes felmondással. Az alperesek a felmondó nyilatkozatot 2013. január 14. napjáig mindannyian kézhez vették.

A felperes javára az ingatlan tulajdoni lapjára III/10. alatt önálló zálogjog van bejegyezve a zálogjogot alapító szerződésben meghatározott 141 463 CHF erejéig az eredeti, III/8. alatti bejegyzés ranghelyén.

A felperes a kölcsönszerződésből eredő pénzkövetelését végrehajtás útján érvényesíti, míg zálogjoga alapján fennálló követelésének behajtására végrehajtási záradékon alapuló végrehajtási eljárást indított. A Gödöllői Járásbíróság előtt az I. r. alperes indított a felperessel szemben végrehajtás megszüntetése iránti pert, amelyet a bíróság felfüggesztett előzetes döntéshozatali eljárás befejezéséig, továbbá a jelen perben nem álló és adóstársa pedig a Dunakeszi Járásbíróság előtt indított a felperessel szemben szintén végrehajtás megszüntetése iránt polgári pert.

- [2] A jelen per alperesei és adós mint felperesek utóbb pert indítottak mind a kölcsönszerződés felmondása, mind az önálló zálogjogi szerződés felmondása érvénytelenségének megállapítása iránt. 2019. október 24. napján a Pesti Központi Kerületi Bíróság 10.P.86.530/2019/12. számú, fellebbezés hiányában 2019. december 4. napján jogerőre emelkedett részítéletével megállapította, hogy a jelen per felperesének a 2012. november 29. napján kelt magánokiratba foglalt, és a dr. Parti Tamás közjegyző /2012/1. számú közokiratába foglalt, 2012. november 30. napján kelt azon nyilatkozata, amelyben a BG Zrt. és a felperesek között 2007. szeptember 10. napján megkötött kölcsönszerződést felmondta, érvénytelen. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 10.P.86.530/2019/17. számú ítélettel az önálló zálogjogi szerződés felmondása érvénytelenségét is megállapította. A jelen perbeli felperes fellebbezése nyomán eljáró Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította azon az alapon, hogy megállapítási kereset indításának az adott kérdésben nincs helye.
- [3] Az elsőfokú bíróság a megelőző eljárásban a 20.P24.319/2017/18. szám alatt hozott ítéletében a keresettel egyezően marasztalta az alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes a perbeli ingatlanból kielégítést keressen 141.463 svájci frank és járulékai erejéig. Az alperesi fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a kamat tekintetében megváltoztatta, egyebekben az ítéletet helybenhagyta. Az alperesek által kezdeményezett felülvizsgálati eljárásban a Kúria a Pfv.VI.20.439/2019/12. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [4] A felperes a megismételt eljárásban előterjesztett kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság a rPtk. 269. §-a alapján kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes kielégítést kereshessen a perrel érintett ingatlanból 141.463 svájci frank erejéig. Álláspontja szerint a zálogszerződést érvényesen felmondta, így a zálogjoga érvényesítésének minden feltétele fennáll. Hivatkozott arra, hogy a zálogjog megszerzésekor az alapjogviszony létezésének tényéről nem tudott.
- [5] Az alperesek elsődlegesen kérték a per megszüntetését a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 130. § (1) bekezdés b) pontja, illetve d) pontja alapján, a rPp. 157. § a) pontja szerint a Vht. 4/A. §-ára hivatkozással. Érdemben előadták, hogy a felperest engedményesként nem illette meg felmondási jog a kölcsönszerződés tekintetében, ezért az önálló zálogjogot alapító szerződés felmondása is érvénytelen, vagyis joghatás kiváltására nem alkalmas, így a felperes kielégítési joga nem nyílt meg. A kölcsönszerződés felmondásának jogszerűtlenségét jogerős bírósági ítélet állapította meg. Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés nem jött létre, mert a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 203. § (1) bekezdése és a rPtk. 205/B. § (2) bekezdése alapján adott tájékoztatásnak ki kellett volna térnie arra, hogy az alperesi jogelőd az általános szerződési gyakorlatától eltérő tartalmú biztosítéki szerződést kíván kötni. A zálogszerződés a rPtk. 205/B. § (3) bekezdése alapján nem vált a szerződés részévé, az nem tartalmazza a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást, így konszenzus hiányában a szerződés nem jött létre. Az alperesek állították az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét is a rPtk. 209. § (1) bekezdése és 209/A. § (2) bekezdése alapján. Álláspontjuk szerint a biztosítéki szerződés a kölcsönszerződéshez kapcsolódik, a szerződési konstrukcióban az önálló zálogjogot alapító szerződés csak egy szerződési feltétele

a kölcsönszerződésnek, amelynek tisztességtelensége is vizsgálható. Az önálló zálogjogot alapító szerződés 11. és 16. pontja tisztességtelen, továbbá az egész szerződés egészében tisztességtelen, mert nem tartalmazza a felperesi jogelőd által nyújtott szolgáltatást, illetve a zálogkötelezett alperesek tūrési kötelezettségét az alapkövetelés részbeni teljesítése esetén. Tisztességtelen továbbá az a szerződési kikötés, amely lehetőséget ad a zálogjogosult számára, hogy a bejegyzett teljes összegre kérje az ingatlanból való kielégítés tūrésére kötelezést. Az alperesek arra is hivatkoztak, hogy a kölcsönszerződés sem jött létre a felek egyező akaratának hiányában, így ebből következően az annak részét képező, önálló zálogjogot alapító szerződés sem jöhetett létre. A kölcsönszerződés érvénytelensége körében hivatkoztak a Hpt. 213. § (1) bekezdés a), b), c), e) és g) pontjára. Az alperesek hivatkoztak továbbá arra, hogy a kölcsönszerződés egyes rendelkezései tisztességtelenek, így részlegesen érvénytelenek a rPtk. 209. § (1) bekezdése és 209/A. § (2) bekezdése alapján. Álláspontjuk szerint a kölcsönszerződésnek a kamat, a törlesztőrészlet és a kezelési költség kiszámításának módjára, a kintlévőség fogalmára a kölcsön deviza összege kiszámításának módjára, a járulékok összegének meghatározására és az árfolyamkockázatra vonatkozó tájékoztatása tisztességtelen, ezért a kölcsönszerződés egészében is érvénytelen. Hivatkoztak arra, hogy a felperesi követelés összegszerősége megalapozatlan, mert a Kúria hatályon kívül helyező végzése értelmében legfeljebb a kötelmi jogviszony alapján járó összeget érvényesíthetné a felperes. Álláspontjuk szerint a felperesi jogelőd és a felperes közötti engedményezési szerződés alapján a felperes valójában nem deviza, hanem forint követelést szerzett engedményesként. A felperesnek devizában meghatározott követelése azért sem állhat fenn, mert az önálló zálogjoggal biztosított követelés összegét a forintösszeghez kell igazítani a 2014. évi LXXVII. (DH3) törvény 3. § (1) és (2) bekezdése alapján. Az alperesek állították, hogy a 2009. szeptember 10. napján kelt közjegyzői okirat nem minősül közjegyzői okiratnak, mert az valótlan tényt tartalmaz, az alperesek ugyanis nem ismerhették el tartozásukat olyan időpontban, amikor a kölcsön folyósítására még nem került sor. A kölcsönszerződés és az önálló zálogjogot alapító szerződés között olyan nagy mértékű függés áll fenn, amely járulékosá teszi az önálló zálogjogot, így a kölcsönszerződés létre nem jötte vagy érvénytelensége az önálló zálogjogot alapító szerződésre is kihat. A felperes engedményesként csak érvényes kölcsönszerződésből eredő követelésre lehetne jogosult, önálló zálogjoggal biztosított követeléssel a felperes nem rendelkezik, ezért a perbeli igénye alaptalan. Alperesi álláspont szerint a felperes nem jogutódja a BG Zrt.-nek, ezért vele elszámolni nem kell, a BG Zrt. pedig már jogutód nélkül megszűnt, így a kölcsönt nincs kinek visszafizetni.

- [6] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.344.365 forint perköltséget.
- [7] Az elsőfokú bíróság indokolásában rögzítette, hogy a Kúria mint felülvizsgálati bíróság végzése köti az alsóbb fokú bíróságokat, ezért annak alapján a perbeli jogviszony, a kölcsönszerződés létrejötte, illetve érvénytelensége is vizsgálendő volt, a per megszüntetésének ezért nem volt eljárásjogi alapja. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló közjegyzői okiratból megállapította, hogy a felperes a zálogjogot alapító szerződést nem rendkívüli, azonnali hatályú felmondással mondta fel, így az a szerződés 12. pontja szerinti rendes felmondásnak tekinthető. A rPtk. 269. § (2) bekezdése értelmében a zálogjogosult kielégítéséhez az önálló zálogjog felmondása szükséges. A felmondás folytán azonban az önálló zálogjogot alapító szerződés nem szűnt meg, mert a kölcsönszerződés felmondása érvénytelen volt, ezért a felperes a zálogjogot sem mondhatta fel.

- [8] Az elsőfokú bíróság az alperesek védekezése tekintetében megállapította, hogy a jelen per önálló zálogjog érvényesítésére irányul, így arra a végrehajtási perekre vonatkozó illetékességi szabályok nem alkalmazhatóak, ezért a per megszüntetésének a rPp. 157. § a) pontja folytán alkalmazandó rPp. 130. § (1) bekezdés b) és d) pontja alapján nincs helye. Alaptalan az alpereseknek a Vht. 4/A. §-ra irányuló hivatkozása, mert abból nem következik, hogy a zálogjogosult ne indíthatna pert a végrehajtási jogának érvényesítésére. A tűrésre kötelezés iránti per megindítása nem jelent kétszeres jogérvényesítést, mert csak annak lenne akadálya, ha a felperes a már folyamatban lévő végrehajtási eljárás mellett a jelen perben megítélt követelését is végrehajtás útján érvényesíteni akarná. A per megszüntetésének a rPp. 130. § (1) bekezdés d) pontja alapján sincs helye, mivel az adósok által indított végrehajtás megszüntetése iránti perek és a jelen per tárgya nem azonos jog.
- [9] Az elsőfokú bíróság az alperesek védekezéséből először a szerződések létre nem jöttére, valamint érvénytelenségére irányuló hivatkozást vizsgálta logikai okoknál fogva. Az elsőfokú bíróság az alperesek védekezéséből csak azt az érvelést tartotta megalapozottnak, hogy a felperes kielégítési joga az önálló zálogjogi szerződés alapján még nem nyílt meg, mivel a kölcsönszerződés felmondásának érvénytelenségét jogerős ítélet mondja ki, amely miatt az önálló zálogjogot alapító szerződés sem lett volna felmondható. A felmondást tartalmazó közjegyzői okiratból is megállapítható, hogy a kölcsönszerződés felmondására tekintettel került sor az önálló zálogjogot alapító szerződés felmondására. Mivel a kölcsönszerződés joghatályosan nincs felmondva, erre tekintettel az önálló zálogjogi szerződés tekintetében közölt felmondás sem tekinthető megtörténtnek. Az önálló zálogjogi szerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét jelentő megállapodás. A kölcsönszerződés 5.2.c) pontja a felmondási események bármelyikének bekövetkezéséhez kapcsolja valamennyi biztosíték, tehát az önálló zálogjog igénybevételének vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésének lehetőségét is. A szerződési szabályok együttes értelmezése azt jelenti, hogy a felmondási okok bekövetkezése esetén kerül sor a szerződés felmondására és ezt követően a zálogjog érvényesítésére. Az önálló zálogjog biztosítéki jellege azt is jelenti, hogy a jogosult azzal csak akkor élhet, hogy ha a kötelmi követelését az adós nem teljesíti. A szerződés értelmében a hitelező a biztosíték igénybevételére vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére a felmondási esemény bekövetkezése esetén jogosult. Ebből következően a biztosíték igénybevételére a hitelező akkor válik jogosulttá, hogy ha a kölcsönszerződés felmondása valamely felmondási esemény miatt megtörtént, ezt pedig csak szabályszerű, joghatályos felmondással lehet igaz. Miután jogerős bírósági határozat megállapította a kölcsönszerződés felmondásának érvénytelenségét, ezért nincs joghatályos felmondása a kölcsönszerződésnek, tehát a felperes nem volt jogosult a zálogjogot sem felmondani, ezért az önálló zálogjogának kielégítésére vonatkozó kereseti kérelmét el kellett utasítani. A zálogjogi igény érvényesíthetőségének kizártsága miatt a biztosíték összecszerűségére irányuló alperesi védekezést érdemben nem kellett vizsgálni.
- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát, illetve az alperesek perköltségben való marasztalását, míg másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta, de az abból levont jogi következtetése téves. A Kúria a hatályon kívül helyező végzésében meghatározta a megismételt eljárásban vizsgálandó körülményeket. A Kúria a végzése meghozatalakor ismerte a Pesti Központi Kerületi Bíróság 10.P.86.530/2019/12. számú részítéletét. A Kúria álláspontja szerint az önálló zálogjog

érvényesítésének nem előfeltétele a kölcsönszerződés felmondása, ha ugyanis az lett volna, akkor a Kúria számára minden adat rendelkezésre állt ahhoz, hogy meghozza azt az ítéletet, amit az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott. Ha a kölcsönszerződés felmondásának hiánya kizárná az önálló zálogjog érvényesítését, akkor értelmetlen lenne az a vizsgálat, amit a Kúria a megismételt eljárás számára előírt. A Kúria tehát ismerte a felmondással kapcsolatos ítéletet, de nem tartotta ügödöntő jelentőségűnek. Az elsőfokú bíróság viszont csak formailag tett eleget a Kúria végzésében foglaltaknak, az ott előírt kérdéseket megvizsgálta, azonban egyáltalán nem ezen vizsgálatok eredményére alapította döntését. A felperes hivatkozott arra, hogy az önálló zálogjog jogosultját a rPtk. 269. § (2) bekezdése alapján megillető rendes felmondás jogával szemben a kölcsönszerződés és az üzletszabályzat nem tartalmaz olyan kizáró rendelkezést, amely a jogszabályon alapuló rendes felmondás jogát kifejezetten kizárná. A kölcsönszerződés 5.2.c) pontja és az üzletszabályzat vonatkozó rendelkezései a hitelezői felmondás esetén alkalmazható intézkedéseket tartalmazzák, beleértve a biztosítékok igénybevételét, ez azonban nem jelenti azt, hogy a biztosítékok semmilyen más esetben nem vehetők igénybe. A felmondás a biztosítékok igénybevételének nevesített esete, ezért indokolt az erre vonatkozó eljárásrend rögzítése. Ezzel ellentétes értelmezés esetén semelyik biztosíték nem lenne gyakorolható felmondás hiányában, amely az egyes biztosítékokra vonatkozó kikötésekkel nyilvánvalóan ellentétes lenne. Az önálló zálogjogot alapító szerződés nem tartalmaz a kölcsönszerződéssel kapcsolatban semmilyen korlátozást a zálogjog jogosultjára nézve. Az üzletszabályzat szerint az önálló zálogjog biztosítja a kölcsöntőkét és annak járulékait is, a járulékok pedig felmondás hiányában is lejárttá és esedékessé válnak. A zálogjogosult a kielégítési jog gyakorlására az önálló zálogjog felmondását követően jogosult a szerződés szerint. Ezzel szemben a biztosítékként kikötött vételi jog esetében az üzletszabályzat kifejezetten tartalmazza, hogy az csak akkor gyakorolható, ha a kölcsönszerződéssel kapcsolatosan felmondási esemény merül fel. Az alperesi értelmezés mellett a felperesnek a kölcsönszerződés lejártá után sem lenne joga az önálló zálogjogot érvényesíteni. A szerződések szövegének a rPtk. 207. § (4) bekezdése szerinti értelmezésével nem lehet arra a következtetésre jutni, hogy a zálogjogból fakadó kielégítési jog a kölcsönszerződés felmondása hiányában ne lenne gyakorolható. A felperes analógiaként hivatkozott 6/2021. PJE határozat IV. pontja alatt kifejtett értelmezési szabályokra. A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére vonatkozó kérelmét arra az esetre terjesztette elő, ha a másodfokú bíróság megítélése alapján az elsőfokú bíróságnak a Kúria végzésében foglalt utasítások megsértése miatti eljárási szabálysértése a másodfokú eljárásban ne lenne orvosolható.

- [11] Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával szemben terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának részbeni megváltoztatását. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete a tényállást nagyobb részben helytállóan tartalmazza, az csak annyiban téves, hogy a felperes és jogelődje közötti engedményezésre nem ellenérték fejében került sor, ugyanis a finanszírozási jogviszony éppen az átruházás ingyenességét támasztja alá. A finanszírozási konstrukcióból ered az önálló zálogjog átruházásának kötelezettsége a jogelődről a felperesre, amelynek biztosítéki jellege miatt nem volt és nem is lehetett ellenértéke. Ebből következően a rPtk. 269. § (3) bekezdése alapján az alperesek a felperessel szemben is érvényesíthetik a jogelőddel szemben támasztható kifogásaikat. Az elsőfokú bíróság emellett az ítéletének 12. pontjában tévesen állapította meg, hogy az alperesek által a felperessel szemben a végrehajtás megszüntetése iránt indított pereket bíróság felfüggesztette, ugyanis azok felfüggesztése időközben megszűnt, és a járásbíróóság az I. és II. rendű alperessel szemben indított végrehajtást

jogerősen megszüntette.

- [12] Az alperesek fenntartották álláspontjukat a kétszeres igényérvényesítésre irányuló felperesi kísérletet illetően, illetve arra nézve, hogy a Vht. 4/A. §-a alapján a per megszüntetésének lett volna helye a felperes által az alperesek ellen indított végrehajtási eljárásokra tekintettel. Mivel a felperes mint zálogjogosult csak bírósági végrehajtás útján kereshet kielégítést, a pert a rPp. 130. § (1) bekezdés b) pontja alapján meg kellett volna szüntetni, mert a felperes követelésének az érvényesítése más bíróságra, mégpedig a végrehajtási perek kizárólagosan illetékes járásbíróságra tartozik. A folyamatban lévő végrehajtás a zálogjogra alapított követelésre is kiterjed a végrehajtási záradékok alapján és az ügyben nem vitásan per van folyamatban. Téves az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a felperes a két perben nem ugyanazt a jogát kívánja érvényesíteni, mert mindkét esetben a zálogkötelezettektől zálogjogi alapon kíván kielégítést keresni, tehát ugyanazt a jogát érvényesíti, vagyis a pénzkövetelések behajtására tesz kísérletet. Ha a folyamatban lévő végrehajtási pert megnyeri, akkor a zálogtárgyból kereshet kielégítést, és a kielégítés alapja mindkét perben az ingatlan.
- [13] Az alperesek fenntartották azt az álláspontjukat is, hogy a felperes jogelődjét tájékoztatási kötelezettség terhelte a szerződéses konstrukció lényeges elemeit illetően a Hpt. 203. § (1) bekezdése és a rPtk. 206/B. § (2) bekezdése alapján. Az alperesek az elsőfokú eljárásban kifejtették, hogy az önálló zálogjog összegéről kellett volna figyelemfelhívó tájékoztatás kapniuk, illetve arra nézve, hogy az önálló zálogjog mint biztosíték a jogosult részére milyen többletjogosítványokat hordoz. A tájékoztatás hiányában a zálogszerződés összege a rPtk. 206/B. § (3) bekezdése alapján nem vált a szerződés részévé, így a szerződés nem tartalmazza sem a szolgáltatást, sem az ellenszolgáltatást. A kölcsönszerződés részeként tehát az önálló zálogjogot alapító szerződés létre sem jött, hiszen a felek között nem lehetett egyező akarat annak létrehozására. Az önálló zálogjogot alapító szerződés egyébként nem felel meg a rPtk. 269. § (1) bekezdésének sem, mert a kielégítési keretösszeg nem a biztosított kölcsönszerződés összegét tartalmazza. Az elsőfokú bíróság tehát tévesen állapította meg, hogy a kölcsönszerződés összege szerepel az önálló zálogszerződésben. A Kúria 2/2021. számú PJE határozata kimondja, hogy a zálogjogosult a zálogjogát csak a követelés behajtása érdekében gyakorolhatja biztosítéki céllal alapított zálogjog esetében. Amennyiben az önálló zálogjogot alapító szerződés akkor is biztosítja a felmondási jogot a jogosult részére, ha az alapul szolgáló jogviszony nincs felmondva, akkor a szerződés 11. és 16. pontja a rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. Az alperesek fenntartották továbbá azt az érvelést, hogy a kölcsönszerződés, illetve mellékletei alapján a kölcsön összege devizában nem számítható ki, illetve hogy a szerződésben nem szerepel sem a kamat, sem pedig a törlesztő részlet tényleges összege.
- [14] Alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a kockázatfeltáró nyilatkozat tartalmát megfelelőnek, döntése ellentétben áll a Kúria Gfv.VII.30.096/2019. és Gfv.VII.30.090/2020/9. számú határozataiban foglaltakkal. Az új Kúriai gyakorlat az Európai Unió Bírósága (EUB) C-51/17, C-186/16, C-609/19., C-776/19. és C-782/19. számú ítéleteire hivatkozik.
- [15] Az alperesek szerint az elsőfokú bíróság téves jogértelmezés alapján fejtette ki, hogy az engedményest alakító jogok illették meg a reá engedményezett követeléssel összefüggő

szervezés tekintetében, így például a felmondás joga is megilleti. Ezzel éppen ellentétes megállapítást tett a PKKB első fokon jogerőre emelkedett, a kölcsönszerződés felmondásának érvénytelenségét kimondó ítélete. A felperes egyébként a vele szemben indított érvénytelenségi perekben sikerrel védekezett az őt támadó adósokkal szemben azzal, hogy csak engedményes, ezért vele szemben a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló per nem indítható. Az elsőfokú bíróság hibásan következtetett arra, hogy az önálló zálogjogi szerződés alapján még nem nyílt meg a felperes kielégítési joga, mert az alperesi érvelés éppen arra irányult, hogy a jelen jogi helyzetben a felperes kielégítési joga soha nem is nyílhat meg, nem jogosult az önálló zálogjogot alapító szerződés vagy a zálogjog felmondására annak a szerződésben meghatározott előfeltétele, a kölcsönszerződés felmondása hiányában. Ezért hibás az elsőfokú bíróság által rögzített azon álláspont is, hogy jelenleg nincs joghatályos felmondása a kölcsönszerződésnek, mert ez azt sugallja, hogy a felperes a kölcsönszerződést felmondhatná, erre azonban alakító jog hiányában nincs lehetősége.

[16] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben kiemelték, hogy a felperes tévesen vont le a Kúria hatályon kívül helyező végzéséből olyan következtetést, hogy a Kúria álláspontja szerint a kölcsönszerződés felmondása nem előfeltétele az önálló zálogjog érvényesítésének, a Kúria ugyanis ilyen megállapítást nem tett. A Kúria szerint az önálló zálogjog a biztosítéki célú alapításra tekintettel csak a szerződésben meghatározott korlátok között érvényesíthető, mivel az a biztosított követelést összekapcsolja zálogjoggal. Miután a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazott az önálló zálogjogot alapító szerződés felmondására vonatkozó érvelést, ezért a Kúria a felmondás jogszerűségének megítélése tárgyában nem is foglalhatott állást. A Kúria tehát nem vizsgálta azt a kérdést, hogy a felmondás jogszerű volt-e, mert nem ez volt a felülvizsgálat tárgya. Az alperesek hivatkoztak továbbá a Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott Gfv.VI.30.464/2020/6. és Gfv.VII.30.201/2021/4. számú ítéleteire, amelyek hasonló tényállás mellett, a felperes által az önálló zálogjog kötelezettjei ellen indított perben a keresetet elutasító jogerős döntést hatályában fenntartották, és megállapították, hogy az önálló zálogjog felmondásának feltétele a kölcsönszerződés felmondása.

[17] Az alperesek a felperes fellebbezési kérelmével összefüggésben kiemelték, hogy a Kúria hatályon kívül helyező végzése azt a jogkérdést döntötte el, hogy a zálogjogosult jogérvényesítési lehetőségét a felek megállapodása korlátozhatja, hogy a felperes tudott a kölcsönjogviszonyról, ezért helye van az alperesi kifogások vizsgálatának, továbbá hogy ki kell zárni a felperes kétszeres igényérvényesítésének a lehetőségét, mert az igényérvényesítés felső határa a kölcsönjogviszonyból eredő követelés lehet csak. A Kúria Gfv.VII.30.402/2020/8. számú ítélete érdemben nem bírálta el az alpereseknek az önálló zálogjogot alapító szerződés felperesi felmondása jogszerűtlenségére vonatkozó keresetét, így a felperes valótlanul állítja, hogy e kérdést a bíróság érdemben a felperes javára döntötte volna el, a Kúria ugyanis mindössze azzal értett egyet, hogy az adott kérdésben nem volt helye a megállapítási kereset előterjesztésének. Az alperesek fenntartották továbbá azt az álláspontjukat, hogy tisztességtelen jogi megoldás volt biztosítékként az önálló zálogjog kikötése olyan körülmények között, hogy a jogban járatlan fogyasztók az önálló zálogjog tényleges tartalmát, annak lehetséges jogi következményeit nem ismerték. A kockázatfeltáró nyilatkozat tekintetében pedig a felperes korábbi Kúriai döntésére irányuló hivatkozása már meghaladott, mivel a Kúria BH 2020.151 és BH 2021.141 számú döntései az EUB ítéleteinek

megfelelő kritériumrendszert állítottak fel a kockázatfeltárás tekintetében, amelynek a felperes jogelődje által nyújtott tájékoztatás nem felel meg. Az alperesek bejelentették továbbá, hogy a Budapest Környéki Törvényszék a 2021. november 22. napján kihirdetett ítéletével a Dunakeszi Járásbíróság 9.P.20.062/2020/10. számú ítéletét helybenhagyta, azaz jogerősen megszüntette végrehajtást II. rendű alperessel szemben is a felmondás jogszerűtlensége miatt.

- [18] A felperes a 2021. november 29. napján érkezett beadványában kérte a tárgyalás felfüggesztését és egyben a rPp. 155/B. § (1) bekezdése alapján indítványozta, hogy az ítéltábla kezdeményezze a 2/2021. számú PJE határozat alaptörvény-ellenességére tekintettel az Alkotmánybíróság eljárását. Álláspontja szerint a jogegységi határozat sérti a tisztességes eljáráshoz való jogot és a felperes tulajdonhoz fűződő jogait.
- [19] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [rPp. 228. § (4) bekezdés].
- [20] Az ítéltábla a felperes másodlagos fellebbezési kérelme alapján mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy történt-e az elsőfokú bíróság eljárása során olyan eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú eljárás megismétlését indokolná [1/2014. (VI. 30.) PK vélemény]. A felperes lényeges eljárási szabálysértésként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban figyelmen kívül hagyta a Kúria Pfv.VI.20.439/2019/12. számú, hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatást. Az elsőfokú bíróság azonban a Kúria utasításainak megfelelően vizsgálta az alperesek kifogásait és azokra tekintettel döntött a kereset elutasításáról. Önmagában az a körülmény, hogy a fellebbező fél nem ért egyet az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival, nem vezethet az ítélet hatályon kívül helyezésére, tehát az elsőfokú eljárás megismétlésére a rPp. 252. § (2) bekezdése alapján nem volt ok.
- [21] A felperes fellebbezése nem alapos, az alperesek indokolás elleni fellebbezése részben alapos.
- [22] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítéltábla annyiban pontosítja, hogy a BG Zrt. 2007. szeptember 10. napján ruházta át a perbeli önálló zálogjogot a felperesre. Az ítéltábla a tényállást azzal egészíti ki, hogy a felperes által az I. rendű alperessel szemben indított végrehajtást a Gödöllői Járásbíróság a 14.P.20.078/2020/7. számú jogerős ítéletével, míg a II. rendű alperessel szemben indított végrehajtást a Dunakeszi Járásbíróság 9.P.20.062/2020/10. számú, a Budapest Környéki Törvényszék a 2021. november 22. napján kihirdetett ítélete folytán jogerős ítéletével megszüntette, tehát az alperesekkel szemben a perbeli igény alapján nincs folyamatban végrehajtási eljárás.
- [23] Az így pontosított és kiegészített tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, annak indokait ugyanakkor csak részben osztotta.
- [24] Miután az alperesekkel szemben a kifejtettek szerint a végrehajtás megszüntetése iránti perek eredményeként nincs folyamatban végrehajtási eljárás, ezért az alpereseknek a Vht. 4/A. §-ára, illetve a rPp. 130. § (1) bekezdés b) és d) pontjára alapított permegszüntetési kérelme okafogyottá vált, ezért arról érdemben nem kellett állást foglalni.

- [25] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét arra alapítottnan utasította el, hogy a zálogszerződés alapján még nem nyílt meg a felperes kielégítési joga, mert a kölcsönszerződés felmondásának „érvénytelenségét” jogerős ítélet mondja ki.
- [26] A jogvita elbírálása során a Kúria Pfv.VI.20.439/2019/12. számú végzése alapján abból kellett kiindulni, hogy az alperesi ingatlanon az önálló zálogjogot nem vitatottan biztosítéki céllal alapították. Az önálló zálogjog a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terheli, amely alapján a zálogjogosult kizárólag a zálogtárgyból kereshet kielégítést. Biztosítéki célú alapítás esetén azonban a zálogjogosult kielégítési jogát a felek megállapodása korlátozhatja. Az önálló zálogjog biztosítéki célú alapítás esetén sem járulékos kötelezettség, jogi sorsa nem függ a biztosított követelés sorsától, azonban a zálogjogosult a dologi jogi jogosultságait csak a biztosítéki célból fakadó korlátokkal, a zálogjoggal biztosított követelés érvényesítése érdekében gyakorolhatja (2/2021. számú PJE határozat).
- [27] Az alperesi ingatlanon alapított önálló zálogjog biztosítéki jellegével a felperes a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján, illetve önmagában a refinanszírozási jogviszonyból következően szükségképpen tisztában volt, ezért alappal nem hivatkozhatott arra, hogy a zálogjog megszerzésekor az alapjogviszonyról nem tudott. A BG Zrt. és felperes között 2007. szeptember 10. napján létrejött „önálló zálogjogot átruházó szerződés” 1. pontja tartalmazza, hogy az átvevő felperes az önálló zálogjogot alapító szerződést megismerte, az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el. Az önálló zálogjogot alapító szerződés pedig egyértelműen utal annak biztosítéki jellegére a 11. pontban.
- [28] A 2/2021. számú PJE határozat értelmében biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog esetén azt, ha a zálogjog közvetlen megszerzőjének jogutódja a zálogjog megszerzésekor legalább arról tudott, hogy az önálló zálogjogot egy másik jogviszonyra tekintettel, annak biztosítékaként alapították, úgy kell tekinteni, hogy az alapul szolgáló jogviszonyt ismerte. Ebből következően az alperesek a felperessel szemben az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogaikat és kifogásaikat a rPtk. 269. § (3) bekezdése alapján akadály nélkül érvényesíthették.
- [29] Mindebből az is következik, hogy az önálló zálogjog érvényesítésének feltételeit illetően a zálogszerződés mellett figyelembe kellett venni a kölcsönszerződésnek, illetve a kölcsönszerződés részét képező üzletszabályzatnak a zálogjog felmondására kiható rendelkezéseit. A kölcsönszerződés egyedi része 5.2. c) pontjának, valamint az üzletszabályzat IX.4.3. c), IX.4.4. és IX.4.8. b) pontjának együttes nyelvtani értelmezése alapján a zálogjog rendes felmondásának előfeltétele a kölcsönszerződés felmondása és ezzel a kölcsönszerződésből eredő teljes tartozás egy összegben való esedékessé tétele. A szerződéseket a felperes maga is így értelmezte, hiszen a zálogszerződést a 2012. november 29. napján kelt közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával a kölcsönszerződéssel egyidejűleg, a kölcsönszerződés felmondására tekintettel mondta fel, tartalmilag a zálogszerződés 12. pontja szerinti rendes felmondással. Ez az értelmezés következik a rPtk. 207. § (2) bekezdéséből is, amely szerint fogyasztói szerződés esetében egyértelműség hiányában a fogyasztóra kedvezőbb értelmezést kell elfogadni.
- [30] A felperes zálogjogi igényének érvényesítése kapcsán tehát vizsgálni kellett, hogy a kölcsönszerződés felmondása joghatályosan megtörtént-e. A felperes és a BG Zrt. között a rPtk. 328. §-a szerint engedményezési szerződés jött létre, amellyel a BG Zrt. az alperesekkel kötött kölcsönszerződésből eredő követelését a felperesre ruházta át. Az engedményezési

szerződés 17. pontja kifejezetten kimondja, hogy az adósok az engedményezésre való tekintet nélkül továbbra is az engedményező felé teljesíthetnek kötelemszüntető hatállyal, vagyis a kétszeres teljesítés veszélye nélkül. Tény továbbá, hogy az engedményezési szerződést a kölcsönszerződés adósai, az alperesek nem írták alá, az tehát nem irányulhatott a kölcsönszerződés hitelezői pozíciójának teljeskörű átruházására, hanem csak a kölcsönszerződésből eredő követelések engedményezésére. Ebből az is következik, hogy a felperes nem vált a kölcsönszerződés alanyává, az abból eredő jogok csak az engedményezéssel érintett követelések tekintetében illetik. Az engedményezés nem szerződésátruházás, tehát a felperes csak az engedményezett követelés tekintetében lépett az eredeti jogosult helyébe, egyebekben a szerződés az eredeti felek között fennmaradt. A felperes tehát egyáltalán nem jogosult a kölcsönszerződés felmondására, így az általa közölt felmondás a kölcsönszerződés vonatkozásában joghatás kiváltására nem alkalmas.

- [31] A kölcsönszerződés felmondásának hatálytalansága folytán a zálogjog rendes felmondásának szerződéses feltételei sem állnak fenn, ezért a felperesnek a rPtk. 255. § (1) bekezdésére alapított tűrésre kötelezés iránti keresete nem lehetett alapos, így az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti pontosított indokok alapján helybenhagyta.
- [32] Az alperesek indokolás elleni fellebbezése a kifejtett indokok kapcsán alapos, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából annak 72-73. pontját mellőzi. Az alperes ellenkérelmében foglalt további kifogások és hivatkozások vizsgálata szükségtelen volt, ezért az ítéltábla a zálogjogot alapító szerződés és a kölcsönszerződés létrejöttével, valamint teljes, illetve részleges érvénytelenségének vizsgálatával (52, 53, 54, 58, 60, 63, 65, 68 pont) kapcsolatos érveket az elsőfokú ítélet indokolásából szintén mellőzi, míg az egyéb támadott indokokat helybenhagyja.
- [33] Az ítéltábla a felperesnek a tárgyalás felfüggesztése és az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezése iránti kérelmét elutasította, mert a 2/2021. számú PJE határozattal összefüggésben alkotmányossági aggályok nem merültek fel, másrészt a perbeli tényállás mellett a rPtk. 269. § (3) bekezdése szerinti feltétel fennállását a PJE határozat által felállított vélelem nélkül is meg lehetett állapítani.
- [34] Az ítéltábla a kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi rendelkezését a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján – részben eltérő indokolás mellett – helybenhagyta.
- [35] A felperes érdemi fellebbezése nem vezetett eredményre, míg az alperesek indokolás elleni fellebbezése részben volt alapos. A felperes ezért a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján 672.000 forintban határozta meg. Az alperesek indokolás elleni részben alapos fellebbezése folytán a felperes köteles továbbá a rPp. 81. § (1) bekezdése alapján az alperesek által előlegezett 8.000 forint fellebbezési illeték felét is az alpereseknek megtéríteni. Az alperesek indokolás elleni fellebbezése kapcsán a felek egyéb költségeiket maguk kötelesek viselni.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia sk.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs sk.
előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes sk.
bíró