



**Budapest Környéki Törvényszék
mint másodfokú bíróság**

Az ügy száma: 6.Pf.20.748/2022/8.

A felperesek: [REDACTED], I. rendű; [REDACTED]
[REDACTED] II. rendű

A felperesek képviselője: dr. Madari Ügyvédi Iroda; eljár: dr. Madari Tibor ügyvéd, 1027 Budapest, Frankel Leó utca 5 mfszt. 2. ajtó

Az alperes: Morgan Hitel és Faktor Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1084 Budapest, Bérkocsis utca 12-14.

Az alperes képviselője: [REDACTED] ügyvéd, [REDACTED]

A per tárgya: végrehajtás megszüntetése (deviza)

Az elsőfokú bíróság: Budakörnyéki Járásbíróság

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 12.P.20.157/2022/11.

Í T É L E T

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek [REDACTED] forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint, a felperesek 2007. szeptember 19-én HO [REDACTED] számon az alperesi jogelőddel a ZEE Capital Pénzügyi Szolgáltató Zrt.-vel kölcsönszerződést kötöttek, amelynek alapján dr. Székely Margit közjegyző 2007. szeptember 19-én egyoldalú kötelezettségvállaló okiratot állított ki [REDACTED]/2007 ügyszámon.
- [2] A felperesek részére 240 hónapos futamidőre 26 millió forint összegű kölcsön került folyósításra. E kölcsön biztosítékaul a felek 167.493,- CHF és járulékai erejéig önálló zálogjogot alapítottak az alperesi jogelőd hitelező, zálogjogosult javára. A két fedezeti ingatlan közül az egyik a felperesek kizárólagos tulajdonában álló [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan, míg a másik, a perben nem álló [REDACTED] kizárólagos tulajdonában álló [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan volt.
- [3] A kölcsönszerződést Szepessyné dr. Bakó Imola közjegyző által [REDACTED] 2010 ügyszámú tanúsítvánnyal igazoltan az alperesi jogelőd 2010. november 26-án felmondta, ezzel a követelés teljes egészében lejárttá vált. A felmondást a felperesek 2010. november 30-

án vették át. A felmondás azonnali hatályú, de 8 napos teljesítési határidőt biztosított a részükre, így a felmondásba foglalt teljesítési határidő 2010. december 8-án lejárt.

- [4] Az alperes 2020. július 9. napján kezdeményezett végrehajtási eljárást, ekkor kérve az egyoldalú kötelezettségvállaló okirat végrehajtási záradékkal való ellátását.
- [5] A CIB Bank Zrt. és a ZEE Capital Pénzügyi Szolgáltató Zrt. között a kölcsönügylet refinanszírozására szintén kölcsönügylet jött létre, amelynek biztosítékeként került a CIB Bank Zrt. javára az eredetileg a ZEE Capital Zrt.-t illető felperesek ingatlanát terhelő önálló zálogjog átjegyzésre a [REDACTED]/2007.[REDACTED] számú földhivatali határozattal.
- [6] Az alperes ellenérték fejében szerezte meg a kölcsönszerződésből eredő követelést, és azzal együtt, annak biztosítékeként az önálló zálogjogot a CIB Bank Zrt.-től, amelynek alapján az önálló zálogjogot 2014. július 11. napi hatállyal jegyezte át a földhivatal.
- [7] Az alperes és a CIB Bank Zrt. között keretmegállapodás jött létre a kölcsönkövetelések és azok biztosítékainak alperesre engedményezéséről. E szerződésnek a tárgya a CIB Bank Zrt.-nek a ZEE Capital Zrt.-vel szembeni refinanszírozásából eredő követelése, amelyet engedményezett a CIB Bank Zrt. az alperesre. A megállapodás tartalmazza, hogy ezt az engedményezett követelés állományt biztosítják az önálló zálogjogok, többek között a jelen perbeli is, és ezeket a felek, mint az engedményezett követelések járulékos biztosítékait átruházzák.
- [8] Az I. r. felperessel szemben [REDACTED]/2021. számon, míg a II. r. felperessel szemben [REDACTED]/2021 számon indult végrehajtás Dr. Petris Csaba Végrehajtói Irodája előtt.
- [9] A felperesek és a perben nem álló [REDACTED] és [REDACTED] a ZEE Capital Zrt. „f.a.” és az alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt peres eljárást kezdeményeztek. Az elsőfokú bíróság a kereset elutasította, amelyet a Fővárosi Ítéltábla, mint másodfokú bíróság a 9.Pf.20.191/2021/8 számú jogerős ítéletével helybenhagyott.
- [10] A felperesek előterjesztett keresetükben az I. r. felperessel szemben [REDACTED]/2021. számon és a II. r. felperessel szemben [REDACTED]/2021. számon folyamatban lévő végrehajtási eljárások megszüntetését kérték elévülés okán.
- [11] Kereseti kérelmük jogalapjaként a rPtk. 327. § (3) bekezdésére és a 2/2021 PJE-ben foglaltakra hivatkoztak, amelynek alapján az elévülési kifogásra a felperesek az önálló zálogjogosult alperessel szemben is hivatkozhatnak. Az elévülés kezdő időpontját 2010. december 08. napjától számították, amelyet végrehajtási cselekmény nem szakított meg, így a kölcsönszerződésből eredő, kérelmükkel érintett végrehajtási eljárásokban érvényesített követelés és végrehajtási jog elévült.
- [12] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A felperesek által előadott tényeket egyezően adta elő és bár nem vitatta, hogy a 2/2021-es polgári jogegységi határozat rendelkező részében foglalt feltételek teljesülnek, azaz, hogy biztosítéki céllal lett alapítva az önálló zálogjoga, az önálló zálogjog közvetlen megszerzőjének jogosultja az alperes és, hogy a zálogjog megszerzésekor az alperes a kölcsönkövetelés és az azt biztosító önálló zálogjog engedményesének minőségében legalább arról tudott, hogy az önálló zálogjogot egy másik

jogviszonyra tekintettel annak biztosítékként alapították, magát a felperesek keresetét elismerő nyilatkozatot nem tett.

- [13] Az elsőfokú bíróság Dr. Petris Csaba Végrehajtói Irodája előtt az I. r. felperessel szemben [REDACTED]/2021. számon, valamint a II. r. felperessel szemben [REDACTED]/2021. számon indult végrehajtási eljárásokat megszüntette. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg dr. Petris Csaba önálló bírósági végrehajtó részére a [REDACTED] 2021. számú végrehajtási eljárásban 463.632.- forint, valamint a [REDACTED]/2021. számú végrehajtási eljárásban 540.832.- forint végrehajtási költséget. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek részére [REDACTED] forint perköltséget, valamint az adóhatóság külön felhívására az állam javára 1.500.000.- forint eljárási illetéket.
- [14] Az elsőfokú bíróság döntését a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 269. §-ban, a 324-327. §-aiban foglalt rendelkezésekre, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 23/C. §-ban és az 57. §-ban foglaltakra, valamint a Kúria 2/2021 polgári jogegységi határozatára és a BH2014. 151. számon közzétett, valamint a BH2017. 183. számon közzétett eseti döntésekben foglaltakra alapította.
- [15] Megállapította, az elsőfokú bíróság, hogy maradéktalanul teljesültek a Vht. 23/C. § (2) bekezdése szerinti záradékolhatóság feltételei. A záradékolható okiratba foglalt kölcsönszerződés és felmondás utóbbi kézbesítésével nem csupán esedékessé, hanem végrehajthatóvá is vált, ezért ez esetben a követelésnek és ezzel együtt a végrehajtási jogának a teljesítési határidő leteltét követő napon megkezdődő elévülését a rPtk. 327. § (3) bekezdésének megfelelően csak a végrehajtási cselekmények szakíthatták meg. Az alperes az első végrehajtási cselekményt, a végrehajtás elrendelése iránti kérelmét csupán több, mint 10 évvel a teljesítési határidő leteltét követő naptól nyújtotta be, azonban ekkorra már a végrehajtási jog elévült. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a Pp. 528. § (2) bekezdés a) pontja alapján a végrehajtási eljárásokat megszüntette.
- [16] Rendelkezett a végrehajtási költségek megfizetéséről a Pp. 537. §-nak figyelembevételével, a felperesek perköltségét a Pp. 83. § (1) bekezdése és a 32/2003 (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (1) bekezdése alapján határozta meg, illetőleg a le nem rótt illeték viseléséről a Pp. 101. § (1) és 102. § (1) bekezdései alapján határozott.
- [17] Az elsőfokú bíróság ítéletét az alperes támadta fellebbezéssel.
- [18] Elsődleges előadása szerint a perbeli végrehajtás tárgyát képező, önálló zálogjogon alapuló követelés nem feleltethető meg a 2/2021 PJE-ben írt konjunktív feltételeknek. Az alperes, mint a refinanszírozó CIB Bank Zrt. önálló zálogjogosult jogutódaként kezdeményezte a megszüntetni kért végrehajtási eljárásokat és nem, mint a kölcsönszerződés hitelezői jogutóda. A keresetlevélhez mellékletként csatolt [REDACTED]/2007. ügyszámú közokirat már az első és második oldalán egyértelműen rögzíti, hogy több különböző, önálló szerződést és egy nyilatkozatot foglal magában. Ezért került sor arra, hogy római számokkal elkülönítetten került írásba foglalásra a kölcsönszerződés, az opciós szerződések és az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződés.
- [19] Az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződést a fentiek alapján önálló szerződésnek kell tekinteni. Ebben a szerződésben a szerződő felek, így az alperes jogelődje és a felperesek egyértelműen abban állapodtak meg, hogy a szerződés aláírásával az alapul szolgáló követelés

nélkül alapítanak a zálogjogosult javára önálló zálogjogot. Ezzel a szerződéses szándékkal egybehangzó ugyanezen szerződésnek azon kitétele, hogy a zálogjogosult – a kölcsönszerződéstől függetlenül - 30 napos felmondási idővel bármikor jogosult a zálogszerződés felmondására.

- [20] A CIB Bank Zrt. a kölcsönügylet refinanszírozója volt, erre tekintettel nem a kölcsönügylet adósaival szemben állt fenn követelése az önálló zálogjoga alapján. A felperesek az önálló zálogjog szempontjából dologi adósnak tekintendők. Az önálló zálogjog nem a kölcsönszerződést hivatott biztosítani, tehát az önálló zálogjog nem járulékos természetű, ennél fogva pedig jogi sorsa nem függ a kölcsönkövetelés jogi sorsától. Erre tekintettel a 2/2021 PJE biztosítéki célú zálogalapítási feltétele csak abban az esetben nyerhet alkalmazást, ha az önálló zálogjog az alap kölcsönjogviszony biztosítékaként nyert alapítást. A perbeli önálló zálogjog azonban nem az alap kölcsönjogviszony biztosítékául került megalapításra, így az alap kölcsönjogviszonyból eredő kifogásait nem érvényesíthetik a felperesek.
- [21] Másodlagosan előadta, hogy amennyiben el is fogadná az elsőfokú bíróság azon jogi érvelését, hogy az önálló zálogjogból eredő követelés biztosítéki célú alapítással jött létre és alkalmazandó a 2/2021 PJE, az ítélet az elévülés kérdéskörében akkor is jogszabálysértő. A rPtk. 269. § (2) bekezdése ugyanis az önálló zálogjog érvényesítéséhez megköveteli az önálló zálogjog felmondását. A keresetlevél mellékletként becsatolt [REDACTED]/2010. ügyszámú közjegyzői okiratban a ZEE Capital Zrt. által rögzített, az önálló zálogszerződést érintő felmondási nyilatkozata nem tekinthető érvényesnek, ugyanis annak jogosultja 2007. április 02. napjától a CIB Bank Zrt. volt, 2014. július 11. napjától pedig az alperes. Az alperes az önálló zálogjogi szerződést 2021. június 15. napján mondta fel dr. Korbuly Tamás budapesti közjegyző által kiállított [REDACTED]/2021/3 számú tanúsítvány adatai alapján, a felperesek a felmondást 2021. június 18. napján vették kézhez. A zálogszerződés 30 napos felmondási ideje 2021. július 18. napján járt le, erre tekintettel a perbeli végrehajtásokban érvényesített követelés elévülése 2021. július 19. napján vette kezdetét, alperes pedig a végrehajtás elrendelése iránti kérelmét 2021. augusztus 04. napján terjesztette elő. Álláspontja szerint az elévülés nem olyan kérdéskör, melyre a 2/2021 PJE alapján az alap kölcsönjogviszony személyes adósa hivatkozhatnának kifogásként az önálló zálogjog jogosultjával szemben, mint dologi adósok. Az elévülést ugyanis külön- külön kell vizsgálni, mivel az önálló zálogjog érvényesíthetőségének feltétele annak felmondása, mely felmondás időpontja eltérhet a kölcsönszerződés felmondásától.
- [22] Harmadlagosan hivatkozott az alperes a felperesek által megindított szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárásra, mint jelen peres eljárást képező követelés elévülésének nyugtván eredményező tényezőre az rPtk 326.§ (2) bekezdése alapján.
- [23] Negyedlegesen előadta, hogy a [REDACTED] belterület [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanra is önálló zálogjog került alapításra, melyet az adósok értékesíteni kívántak. A tehermentes ingatlan értékesítése érdekében a ZEE Capital Zrt. 2011. július 12. napján [REDACTED] megállapodott az opciós vételi jogot alapító szerződés felbontásában és az alperes kiadta az önálló zálogjog törléséhez szükséges nyilatkozatát. Az ingatlan 5.000.000.- forintért értékesítésre került, mely összeg az adósi kölcsöntartozásba lekönyvelésre került. Ezen tény álláspontja szerint az elévülés szempontjából hangsúlyozottan értékelendő körülmény.
- [24] A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyben hagyására irányult.

- [25] Előadták, hogy a közokiratba foglalt szerződésből egyértelműen kiderül, hogy a szerződő felek a kölcsönszerződés biztosítéki szerződéseként kötötték meg az önálló zálogjogot alapító szerződést. Az önálló zálogjog a kölcsönszerződésből eredő főkövetelést biztosító mellékkötelezettség, függetlenül attól, hogy valóban nem járulékos jellegű. Az alperes engedményezés útján szerezte meg a kölcsönszerződésből eredő követelést és annak biztosítékait, ismerte az alapul fekvő jogviszonyt, hisz ugyanaz a közjegyzői okirat tartalmazta a kölcsönszerződést és az önálló zálogjogot alapító szerződést is, így a jogegységi döntés értelmében az önálló zálogjogból eredő követelését csak a főkövetelés érvényesítése érdekében, annak erejéig gyakorolhatja. Mivel azonban a főkövetelés elévült, amit a Budakörnyéki Járásbíróság 12.P.20.108/2021/27 számú jogerős ítéletében kimondott, így az önálló zálogjogból sem érvényesíthető követelés. A 2/2021 PJE alapján az adósok felhozhatják mindazokat a kifogásokat az önálló zálogjog jogosultjával szemben is, amelyeket az eredeti jogosulttal szemben felhozhattak volna, ezt a perben meg is tették.
- [26] Az önálló zálogjog alperesi jogelőd által bejelentett felmondás érvénytelensége körében előadott alperesi állásponttal szemben felperesek álláspontja az, hogy az alperesi jogelőd által megtett 2010. november 26-án kelt közokiratba foglalt felmondási nyilatkozat mely a kölcsönszerződésre és az önálló zálogjogi szerződésre is vonatkozott, érvényes volt. A közokiratot nem támadta meg az arra jogosult, így az jelenleg is közhitelesen bizonyítja a benne foglalt tények valóságát. Az, hogy a közokiratba foglalt jognyilatkozat megtételére az alperesi jogelődnek volt-e joga, az ebben a perben nem vizsgálható, mert nem a pernek a tárgya. Az önálló zálogszerződés felmondása érvénytelenségének megállapítását a zálogjogosultak kérhették volna, de ezt nem tették, sőt az alperes erre a felmondásra alapozva indította meg a Budakörnyéki Járásbíróság által megszüntetett végrehajtásokat is. Az alperesi 2020-as felmondáshoz viszont már nem fűződhet joghatás a 2/2021-es PJE miatt, hisz az elévülés miatt már nincs olyan követelés, amely bírói úton kikényszeríthető lehetne.
- [27] Az érvénytelenségi per tekintetében előadott alperesi érveléssel szemben a felperesek álláspontja az, hogy nem eredményezte az elévülés nyugvását, a pomázi fedezeti ingatlan tekintetében kiadott törlési engedély és annak értékesítése pedig nem szakította meg az elévülést, hiszen azt csak a végrehajtási cselekmények tehetnék volna.
- [28] Kérték, hogy a bíróság az alperest marasztalja a másodfokú perköltségükben is.
- [29] A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatok alapján a tényállást a következőkkel egészíti ki és pontosítja:
- [30] A felperesek, valamint [REDACTED] sz. [REDACTED], [REDACTED] és [REDACTED] sz. [REDACTED] és ZEE Capital Zrt., mint alperesi jogelőd között [REDACTED] 2007 számon nyilvántartott I./ Kölcsönszerződést CHF alapú ingatlan vásárlás és részben szabad felhasználás céljából, II./ Opciós szerződés 1.-t, III./ Opciós szerződés 2.-t, IV./ Ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződést, V./ Általános Kockázatfeltáráo nyilatkozatot és VI./ Megállapodást haszonélvezeti jogról való lemondásról 2007. március 20. napján dr. Székely Margit közjegyző [REDACTED] 2007 ügyszámon közjegyzői okiratba foglalt.
- [31] A szerződő felek megállapodása alapján a kölcsön összege 26.000.000.- forintnak megfelelő összegű svájci frank, azaz 167.493.- CHF volt. A kölcsönszerződés 2.1. (c) pontja alapján a kölcsön rendelkezésre bocsátásának feltétele a kölcsön visszafizetésének biztosítására

alapított, a refinanszírozó bank részére átruházott önálló zálogjog és a hitelező részére biztosított vételi jog legalább széljegyen való feltüntetése.

- [32] A kölcsönszerződés 5. pontja alapján a kölcsön egyik biztosítéka az önálló zálogjog. Az 5.1. pont értelmében az adósnak a kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségei megfizetése biztosítékául az adós és/vagy biztosítéknyújtó köteles a hitelezővel külön zálogszerződésben az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapítani, mely szerződés jelen kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi.
- [33] Az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződés értelmében a felek megállapodtak, hogy a szerződés aláírásával alapul szolgáló követelés nélkül a Polgári Törvénykönyv 269. §-a alapján a zálogjogosult javára önálló zálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. A jelen szerződés alapján a zálogjogosult 167.493.- CHF összeg és járulékai erejéig jogosult kielégítést keresni a jelen szerződés feltételei szerint.
- [34] A zálogjogosult 30 napos felmondási idővel bármikor jogosult jelen zálogszerződés felmondására.
- [35] A ZEE Capital Zrt. javára az önálló zálogjog [REDACTED]2007/[REDACTED] számú földhivatali határozattal bejegyzésre került.
- [36] A ZEE Capital Zrt. és az alperes 2012. április 25. napján kelt engedményezési értesítőben tájékoztatták [REDACTED] adóstársat a [REDACTED]2007 számon létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló követelés és a követeléshez kapcsolódó jogok engedményezéséről az alperes javára.
- [37] Az alperes az önálló zálogjogot alapító szerződést 2021. június 30. napján 30 napos felmondási idővel felmondta, melyet dr. Korbuly Tamás közjegyző [REDACTED]2021/3 szám alatti közjegyzői okirata tanúsít.
- [38] Az alperes az önálló zálogjogot alapító szerződés szerinti követelés érvényesítésére végrehajtási záradék kibocsátását kérte 2021. augusztus 04. napján. A végrehajtási záradékokat [REDACTED]2021 és [REDACTED]2021 szám alatt Bognárné dr. Bánfi Ildikó Edit közjegyző bocsátotta ki.
- [39] A felperesekkel szemben az alperes a kölcsönszerződésből eredő követelés érvényesítése érdekében szintén végrehajtási eljárásokat kezdeményezett. A Budakörnyéki Járásbíróság a felperesekkel szemben folyamatban lévő végrehajtási eljárásokat a 2021. június hó 09. napján kelt 12.P.20.108/2021/27. szám alatti ítéletében elévülés okán megszüntette.
- [40] Az így kiegészített tényállás alapján a fellebbezés alaptalan.
- [41] A másodfokú bíróság megítélése szerint, olyan körülmény nem állt fenn, amely a Pp. 380. és 381. §-ok alapján az elsőfokú bíróság ítéletének felülbírálatát kizárná. A fellebbezés alapján az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt nem támadott rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság azt teljes terjedelmében bírálta felül.

- [42] Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperesekkel szemben folyamatban lévő végrehajtási eljárásokat a felhívott jogszabályok alapján meg kellett szüntetni az alapul szolgáló követelés elévülése okán.
- [43] A másodfokú bíróság mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében a fellebbezésben új tény állítására akkor kerülhet sor, ha az új tény a fél önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezhetett volna.
- [44] Az alperes által a fellebbezésében felhozott, az elévülés nyugvása és a másik fedezeti ingatlan értékesítése körében előadott érvelése az elsőfokú eljárásban nem került előadásra, holott a peradatok egyértelműen alátámasztják, hogy ezen két kérdéskörben az alperes ismeretei már az elsőfokú eljárás során megvoltak. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság ezen érveket érdemben nem vizsgálta.
- [45] Az elsőfokú bíróság okfejtését a továbbiakban a következőkkel kívánja kiegészíteni.
- [46] A másodfokú bíróság nem osztja a fellebbezésben foglalt azon érvelést, miszerint az önálló zálogjog nem a felperesek és a ZEE Capital Zrt. között létrejött kölcsönszerződésben foglalt kölcsönkövetelés biztosítékát képezte volna elsődlegesen.
- [47] Annak nem volt akadálya az önálló zálogjog jogi természetéből kifolyóan, hogy azt egy másik, a ZEE Capital Zrt. és a CIB Bank Zrt. közötti refinanszírozási kölcsönügyletre tekintettel, mint biztosítékot átruházzák, azonban az önálló zálogjognak az eredeti kölcsönügyletet biztosító jellege továbbra is fennmaradt, az nem módosult. A rPtk. 207. § (1) bekezdés szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.
- [48] Az értelmezés nem követi tisztán az ún. nyilatkozati elvet, amely a megállapodások érvényességének megítélésében - s így az értelmezés során is - a nyilatkozatnak tulajdonít döntő jelentőséget, hanem azt az akarati elvvel ötvözi. A bírói gyakorlat a nyilatkozó akarat feltárása helyett gyakorta a felek - tehát valamennyi fél - valódi ügyletkötési akaratának felderítésével oldja meg az értelmezési kérdéseket. A szavak általánosan elfogadott jelentésének meghatározásában főszabályként természetesen az általános nyelvhasználat az irányadó. Az értelmezés során ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül a felek személye, szakmai végzettsége, műveltsége stb. sem. A nyilatkozó feltehető akaratának tartalmát a bírói gyakorlat az adott jognyilatkozattal kielégíteni kívánt - gazdaságilag is ésszerű - érdek szem előtt tartásával határozza meg.
- [49] A perben rendelkezésre álló adatokból – így különösen a kölcsönszerződés 2.1. és 5.1. pontjaiból és abból, hogy az önálló zálogjogot első ízben a ZEE Capital Zrt. hitelező javára jegyezték be az ingatlan- nyilvántartásba - egyértelműen arra a következtetésre lehet jutni, hogy az eredeti hitelező a ZEE Capital Zrt. az önálló zálogjog alapítását a [REDACTED] 2007 számon nyilvántartott kölcsönszerződés biztosítékaként kívánta meg. A perben adat, de még hivatkozás sem merült fel arra vonatkozóan, hogy a felperesek a tulajdonukban lévő ingatlanra önálló zálogjog alapítását egy számukra idegen jogügylet biztosítékaként vállalták volna. Ez a felperesek gazdaságilag is ésszerű érdekeivel is ellentétes, hiszen egy olyan

jogügylet dologi adósaivá váltak volna, melyre ráhatásuk egyáltalán nincs, ez pedig semmiképpen sem lehetett a fogyasztónak minősülő adósok akarata a kölcsönszerződés megkötése során.

- [50] A Kúria a biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog esetén a zálogkötelezett jogainak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 269. § (3) bekezdése alapján történő érvényesítéséről szóló 2/2021. Polgári jogegységi határozatában – eltérve a Pfv.I.21.934/2016/5. és Pfv.VI.21.076/2019/5. számú határozatban foglaltaktól – úgy foglalt állást, hogy a 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. A jogegységi határozat indokolása – elismerve a biztosítéki céllal kikötött zálogjog fiduciárius jellegét – rámutatott: „az rPtk. 269. § (3) bekezdésének helyes értelme szerint akkor állapítható meg, hogy ismerte az alapul szolgáló jogviszonyt, ha ténylegesen megismerte az alapjogviszony konkrét, az önálló zálogjog érvényesíthetőségére kiható tartalmát, vagy elvárható volt tőle, hogy ebben a körben az alapügyletet megismerje. Ha a jogutód tudott arról, hogy az önálló zálogjogot valamely más szerződés, például kölcsönszerződés biztosítékául alapították, tehát a zálogjog megszerzésekor legalább az alapul szolgáló jogviszony létéről tudomása volt, akkor – az rPtk. 4. § (4) bekezdésére figyelemmel – elvárható volt tőle, hogy tájékozódjon az alapügylet tartalmáról, annak az önálló zálogjog érvényesíthetőségét befolyásoló kikötéseiről. Az ilyen jogutódot ezért úgy kell tekinteni, hogy a szerzéskor az alapjogviszony ismeretében volt.”
- [51] A jogegységi határozat utal a felhozható kifogások körére is: „[a]z önálló zálogjog kötelezettje a kifejtettek értelmében az rPtk. 269. § (3) bekezdésében meghatározott jogosultakkal szemben az alapul szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait is érvényesítheti, így arra is hivatkozhat, hogy az alapügylet létre sem jött vagy érvénytelen, illetőleg az alapjogviszony alapján fennálló követelés kisebb annál az összegnél, amelynek biztosítására az önálló zálogjogot alapították, illetve hogy az alapügylet az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílását – az önálló zálogjogot alapító szerződésben foglaltakhoz képest – további feltételekhez köti, és ezért nem vagy kisebb mértékben köteles a zálogtárggyal való helytállásra”; ezt a későbbi joggyakorlat megerősítette, elfogadva a refinanszírozó pénzintézettel szemben az érvénytelenségi kifogást, a kölcsönszerződés – a kielégítési jog megnyíltának előfeltételeként meghatározott – felmondásának hiányára való hivatkozást.
- [52] A felhozható kifogások körében a Kúria ezen felül elismerte az elévülési kifogást is: a „biztosítéki céllal kikötött egyetemleges önálló jelzálogjogok esetén [...] amennyiben az alapul szolgáló követelés elévül, úgy – az rPtk. 269. § (5) bekezdése és 264. § (1) bekezdése megfelelő alkalmazásának eredményeként – a biztosíték is megszűnik, hiszen nincs olyan bírósági eljárásban érvényesíthető követelés, amelynek biztosítékául szolgálnának az egyetemleges önálló jelzálogjogok. Az rPtk. 324. § (3) bekezdése csak a kézizálog esetében mondja ki azt, hogy az elévülés a kézizálogból való kielégítést nem akadályozza (Kúria Gfv.VII.30.265/2020/8. számú határozata, [36]).
- [53] A perben a felek egyező nyilatkozatot tettek arra vonatkozóan, hogy az önálló zálogjogot biztosítéki céllal alapították, és arra vonatkozóan alperes elismerő nyilatkozatot tett, hogy az alapul szolgáló kölcsönügyletet ismerte, hiszen engedményezés útján megszerezte így a rPtk. 269. § (3) bekezdésében írt feltételek megvalósulására figyelemmel a biztosított követelésből

származó, az alperes elleni kifogás lehetősége korlátlanul megillette a felpereseket, amely kifogás magában foglalta a kölcsönkövetelés elévülésére való hivatkozást is.

- [54] A Budakörnyéki Járásbíróság a 2021. június 09. napján kelt és a felek által sem vitatottan jogerős 12.P.20.180/2021/27 számú ítéletében a kölcsönkövetelés elévülését megállapította, így a fent hivatkozottak értelmében az rPtk. 269. § (5) bekezdése és a 264. § (1) bekezdése együttes értelmezése alapján az önálló zálogjog, mint biztosíték is megszűnt.
- [55] Mindezek alapján a perben irreleváns kérdéssé vált, hogy ki volt jogosult az önálló zálogjogot alapító szerződés felmondására, hiszen az annak alapjául szolgáló követelés elévült, és az elévült követelést bírói úton nem lehet kikényszeríteni.
- [56] Mindezen kiegészítő indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [57] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles a felperesek másodfokú eljárás során felmerült költségeit megtéríteni. Annak összegszerűségét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b.) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy annak összegét a 3. § (6) bekezdése alapján az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan mérsékelte. E körben figyelembe vette, hogy a felperesek jogi képviselője egy fellebbezési ellenkérelmet szerkesztett, a másodfokú eljárásban tárgyalás megtartására, bizonyítás lefolytatására nem került sor.

Budapest, 2022. október 12.

dr. Németh Renáta s.k. a tanács elnöke dr. Plausin Éva s.k. előadó bíró

dr. Polgárné dr. Vida Judit s.k. bíró