



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: Gfv.VI.30.464/2020/6.

A tanács tagjai: Dr. Vezekényi Ursula a tanács elnöke
Dr. Tibold Ágnes előadó bíró
Dr. Farkas Attila bíró

A felperes: KDB Bank Európa Budapest, Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 42-46.)

A felperes képviselője:

Az alperesek:

Az alperesek képviselője: Dr. Némethi Gábor ügyvéd (Budapest, XII. Táltos u. 15/B. VII/2.)

A per tárgya: önálló zálogjog érvényesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.053/2020/5. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 40.P.20.344/2019/22. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperes, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és a BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt. között refinanszírozási jogviszony állt fenn, amelynek keretében a felperes forrást biztosított a BG Zrt. hitelezési tevékenységéhez. A felperes által a BG Zrt.-nek nyújtott kölcsönösszegek biztosítékként a BG Zrt. a javára harmadik személyek által alapított önálló zálogjogot átruházta a felperesre.
- [2] A BG Zrt. mint hitelező (a továbbiakban: hitelező) és az alperesek mint adósok 2008. július 8-án deviza alapú kölcsönszerződést kötöttek, illetve ugyanezen a napon megkötött zálogszerződéssel a kölcsönszerződés biztosítékként önálló zálogjogot alapítottak (a

Gfv.VI.30.464/2020/6.

továbbiakban: zálogszerződés) 89.916 CHF erejéig az alperesek mint zálogkötelezettek által megvásárolt, az alperesek egyenlő arányú közös tulajdonába kerülő ingatlanán (a továbbiakban: perbeli ingatlan) a hitelező mint zálogjogosult javára. A hitelező az önálló zálogjogot még aznap átruházta a felperesre. Felperest az ingatlan-nyilvántartásba 2008. július 14-én zálogjogosultként bejegyezték.

- [3] A kölcsönszerződés 4.1 pontjában a felek kikötötték, hogy adósok kötelesek a hitelezővel külön zálogszerződésben az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapítani, amely szerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi. Az adósok tudomásul vették, hogy az önálló zálogjog a refinanszírozó bank javára átruházásra kerülhet. A kölcsönszerződés 5.1 pontja értelmében felmondási esemény bekövetkezése esetén a hitelező jogosult a kölcsönszerződést egyoldalúan azonnali hatállyal felmondani. A felmondás egyik jogkövetkezménye az 5.2 (c) pont szerint az, hogy a hitelező jogosulttá válik a kölcsönszerződésben kikötött valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére és/vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére. Ezzel azonosan rendelkezett az Üzletszabályzat „Hitelező felmondása” címet viselő IX.4. pontjában írt IX.4.3(c) pontja is. A IX.4.8(b) pont rendelkezése szerint a „Zálogjogosult az azonnali felmondás után az Önálló Zálogjogot alapító szerződéseket jogosult felmondani és az ingatlanokat zálogszerződésben meghatározott módon értékesíteni”. A IX.4.4 pont arra az esetre tartalmaz rendelkezéseket, ha az adósok valamely fizetési kötelezettségüket részben vagy egészben az esedékességkor nem teljesítik. Ez esetben a második eredménytelen törlesztési napot követően a hitelező a kölcsönszerződést automatikusan azonnali hatállyal felmondja, amely egyidejűleg az önálló zálogjogból történő kielégítés megnyílásáról való értesítésnek is minősül. A IX.4.6. pont értelmében a hitelező azonnali hatályú felmondása következtében az önálló zálogjogból való kielégítés esetén annak közlésétől számított 3 hónapon belül kötelesek az adósok (vagy más biztosítéknyújtó) az ingatlant kiürített állapotban átadni. Az üzletszabályzat VII.2.7 pontja szerint a zálogjogosult az önálló zálogjogra vonatkozó szerződés felmondása után jogosult az önálló zálogjoga alapján az ingatlanokból történő kielégítéshez, a felmondási idő 15 nap.
- [4] A zálogszerződés 11. pontja rögzítette, hogy a zálogjogosult a szerződés azonnali hatályú felmondásra jogosult, amennyiben megítélése szerint az ingatlanból való kielégítés késedelme esetén a kielégítést veszélyeztetve látja. A zálogkötelezett kijelenti, hogy a zálogjogosult javára fennálló kölcsönkövetelés maradéktalan visszafizetéséig a jelen szerződés, illetve az önálló zálogjog felmondására irányuló jogát nem gyakorolja. A 12. pont szerint a zálogjogosultnak a zálogjoga alapján történő kielégítéséhez a zálogszerződés felmondása szükséges, amelynek felmondási ideje a felmondás kézhezvételétől számított 15 nap.
- [5] A hitelező 2014. április 14-én végelszámolást követően jogutód nélkül megszűnt. Ezt megelőzően a harmadik személyeknek nyújtott kölcsönszerződésekből származó követeléseit a felperesre engedményezte.
- [6] A felperes a zálogszerződést 2017. október 19-én kelt nyilatkozatával írásban felmondta az rPtk. 269. § (2) bekezdésére és a zálogszerződés 11. és 12. pontjaira hivatkozással, 15 napos felmondási határidő mellett. A felmondást tartalmazó küldeményt az alperesek 2017. október 30-án átvették.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy 89.916 CHF és járulékai erejéig az alperesek közös tulajdonát képező perbeli ingatlanból bírósági végrehajtás útján kielégítést keressen.
- [8] Előadta, az önálló zálogszerződés jellegadó sajátossága a járulékosság hiánya, függetlenül attól, hogy azt biztosítéki céllal kötötték-e. Álláspontja szerint ezért a kereseti kérelem eldöntéséhez releváns tények: az önálló zálogjog fennállása, annak összege, valamint a

Gfv.VI.30.464/2020/6.

kielégítési jog megnyílt (a felmondás, annak hatályosulása, és a felmondási idő eltelte). A felmondás joga a zálogszerződés 12. pontján alapult, amely rendes felmondásként lényegében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 269. § (2) bekezdésének normaszövegét tartalmazza, a felmondási idő kivételével. E rendelkezés nem tisztességtelen a 15 napos felmondási határidő miatt, mivel a törvény lehetőséget nyújt a hat hónapos felmondási határidőtől való eltérésre. Amennyiben a bíróság e határidőt mégis tisztességtelennek találná, ez legfeljebb részleges érvénytelenséget eredményez, és a törvény szerint 6 hónapos felmondási idő lenne irányadó.

- [9] Állította, hogy az alapul fekvő kölcsönszerződéssel kapcsolatos kifogásaikat az alperesek a felperessel szemben nem hozhatják fel, így az általuk állított kölcsönszerződés érvénytelensége a perben nem releváns körülmény. Annak bizonyítása, hogy a felperes az alapul fekvő jogviszonyt ismerte, az alperesek terhére esik. Érdemben is vitatta az alperesek kölcsönszerződést érintő érvénytelenségi kifogását.
- [10] Az alperesek a kereset elutasítását kérték, vitatták annak jogalapját és összecszerúségét is.
- [11] Kifejtették, a felperes jogellenesen mondta fel az önálló zálogjogi szerződést. Előadták, az alperesek és a hitelező között létrejött önálló zálogszerződés tartalmát nem csak a külön okiratba foglalt zálogszerződés jelenti. Ugyanakkor a felek között létrejött további írásbeli szerződések (így a kölcsönszerződés és az ahhoz tartozó üzletszabályzat) is tartalmazzák az önálló zálogjog alapítását és az abból származó jogok gyakorlását szabályozó rendelkezéseket. Az rPtk. 207. § (1) bekezdését is figyelembe véve a felek feltehető akarata arra irányult, hogy önálló zálogjog alapítása mellett összekapcsolják a két szerződést.
- [12] Állították emellett, hogy a zálogszerződés 12. pontjába foglalt 15 napos felmondási időre vonatkozó kikötés tisztességtelen, ezáltal a teljes zálogszerződés semmis.
- [13] Ezt meghaladóan előadták, az rPtk. 269. § (3) bekezdésének megfelelően hivatkozhatnak a kölcsönszerződésből eredő kifogásaikra, miután a felperes az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, és a szerzéskor ismerte is az alapul fekvő jogviszonyt. Hivatkoztak a kölcsönszerződés érvénytelenségére, arra, hogy a deviza alapú szerződéssel összefüggésben a hitelező nem tájékoztatta őket megfelelően az árfolyamkockázat viselésének következményeiről, így a árfolyamkockázatot az alperesekre terhelő szerződési feltételek az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelenek, ez pedig a teljes szerződés érvénytelenségéhez vezet.
- [14] Vitatták azt is, hogy a felperes a keresetben írt teljes összeg erejéig lenne jogosult a zálogjogát érvényesíteni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [16] Megállapította, a felperes az önálló zálogjogot nem ingyenesen szerezte, ugyanakkor a refinanszírozási jogviszonyra tekintettel a zálogszerződés alapjául fekvő jogviszonyt ismernie kellett. Ahhoz, hogy az rPtk. 269. § (3) bekezdése szerint az alperesek az alapjogviszonyból eredő kifogásaikat a felperessel szemben érvényesíthessék, elegendő, ha a felperesnek arról volt tudomása, hogy a zálogjog kölcsönjogviszonyt biztosít.
- [17] Az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződés és az annak jogi sorsát osztó zálogszerződés érvénytelenségét „megállapíthatónak találta”, mert a szerződésekben lefektetett konstrukció alapján a zálogjogosultnak lehetősége van arra, hogy akár az adósok szerződésszerű teljesítése mellett érvényesítse a zálogjogát az abban meghatározott teljes összeg erejéig. Az ítéletében megjelölt kikötéseket ezért a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan a fogyasztók hátrányára kikötött szerződési feltételeknek ítélte. A zálogszerződésben meghatározott 15 napos felmondási határidőt tartalmazó kikötést szintén a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétesnek találta.

Gfv.VI.30.464/2020/6.

- [18] Kiemelte, bár a felperesi jogelőd önállónak nevezte a zálogjogot, az tartalmilag nem minősül annak, mind a kölcsönszerződés, mind a zálogszerződés, mind pedig a mindkét szerződés elválaszthatatlan részévé vált üzletszabályzat mint közös háttér a szerződéseket összekapcsolta. Az ítéletében felhívott szerződéses rendelkezésekből arra következtetett, hogy a zálogjogi szerződés kifejezetten nem önálló, a kölcsönszerződés felmondása nélkül sem a hitelező és zálogjogosult, sem a zálogjog megszerzője nem érvényesítheti a zálogjogot. A kereset elutasításának azért volt helye, mert a felperes nem bizonyította a kölcsönszerződés felmondását, ekként zálogjoga érvényesítésének megnyílását, azaz a felmondása jogszerűségét.
- [19] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [20] Kiegészítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a kölcsönszerződés, az üzletszabályzat és a zálogszerződés több rendelkezésével. Az ítélet tábla áttekintette a kölcsönszerződés és a hozzá tartozó üzletszabályzat tartalmát, és ezekből azt a következtetést vont le, hogy helytálló az alperesek hivatkozása, miszerint a zálogjogviszony tartalmát nem kizárólag az önálló zálogjogot alapító szerződés megnevezésű okirat, hanem annak a kölcsönszerződésben és az üzletszabályzatban található szabályokkal együtt történő értelmezése alapján kell megállapítani. Az egyedi kölcsönszerződés és az üzletszabályzat bizonyos részei ugyanis egyértelműen tartalmazzák a zálogjogi jogviszonyra tartozó előírásokat is, ami alátámasztja azt, hogy a felek eredeti szándéka az volt, hogy a biztosítéki célú önálló zálogjogi és a kölcsönjogviszonyt egységesen az üzletszabályzatban szabályozzák, függetlenül attól, hogy született az önálló zálogjogról külön okirat is.
- [21] Mindebből következik, hogy amikor a hitelező az rPtk. 269. § (3) bekezdésének megfelelően az önálló zálogjogot a felperesre ruházta, akkor azt azzal a tartalommal tudta megtenni, amilyen tartalommal az adósokkal szerződött. A felperesre is irányadók ezért a kölcsönszerződésben és az üzletszabályzatban található, de tartalmuk szerint az önálló zálogjogot szabályozó rendelkezések.
- [22] Ezt követően az ítélet tábla azt vizsgálta, hogy szerepel-e az egyéb okiratokban olyan megállapodás, amely – az alperesi hivatkozás szerint – befolyásolja a zálogjogosult felmondási jogát. Megállapította, az egyedi kölcsönszerződés 5.2(c) pontjában, valamint az üzletszabályzat IX.4.3(c), IX.4.4., IX.4.6., IX.4.7., IX.4.8., különösen a IX.4.8(b) pontjában foglalt rendelkezésekből egyértelmű, hogy a felek az önálló zálogjog felmondását a hitelező (vagy későbbiekben a zálogjogosult) részére csak azzal a feltétellel tették lehetővé, hogyha a kölcsönszerződés azonnali hatállyal felmondásra kerül.
- [23] Az ítélet tábla ezt követően kifejtette, a felek élve az rPtk. 269. § (2) bekezdésében írt eltérést engedő rendelkezéssel a zálogjog felmondását két tekintetben is eltérően szabályozták. Egyrészt a felmondási időt lerövidítették 15 napra, másrészt pedig egy feltételtől is függővé tették, mégpedig az önálló zálogjog felmondását megelőzően be kell következnie a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásának. Ez a rendelkezés összhangban van az önálló zálogjog – nem vitásan – biztosítéki céljával, és nem ellentétes a zálogszerződés 12. pontjával sem. Nem ellentétesek ezzel, hanem ezt kiegészítik azok a további felmondási feltételt tartalmazó rendelkezések, amelyek ugyan a hitelezési üzletszabályzatban találhatóak, de tartalmilag a zálogjogot (is) szabályozzák.
- [24] Ebből az következik, hogy a zálogjog felmondását a felperes csak így gyakorolhatja, azonban jelen esetben ez a feltétel nem áll fenn, hiszen a felperes maga sem állította, hogy a kölcsönszerződést valaha felmondták volna. Minderre tekintettel viszont a felperest nem illeti meg az önálló zálogjog felmondásának joga, tehát felmondása a szerződési feltételeknek nem felel meg, ebből kifolyólag joghatás kiváltására sem alkalmas. Így felmondás hiányában a felperes kielégítési joga az rPtk. 269. § (2) bekezdése és a szerződés rendelkezései szerint nem nyílt meg, ezért az abból történő kielégítést sem követelheti.

- [25] A kereset elutasításának volt ezért helye, és nem – ahogy arra a felperes hivatkozott – a per megszüntetésének, miután jelen esetben nem állapítható meg az, hogy a felperes követelése biztosan létezik és érvényesíthető, pusztán nem esedékes, hanem az, miszerint a megállapított tényállás alapján az érvényesített jog a felperest jelenleg nem illeti meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetnek helyet adó döntés hozatalát kérte. Felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az rPtk. 198. § (1) bekezdését, 207. § (4) bekezdését, 269. § (1) és (2) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 157. § a) pontján keresztül alkalmazandó 130. § (1) bekezdés f) pontját, valamint az Alaptörvény 28. cikkét.
- [27] Előadta, a hitelező a szerződéses konstrukciót a per adatai alapján arra tekintettel alakította ki, hogy az önálló zálogjog önállóan átruházható legyen a refinanszírozó bankra. Ebből következően nyilvánvalóan nem volt olyan szándéka, hogy a zálogszerződés egyes rendelkezéseit más okiratokban „rejtse el”. A hitelező az ingatlannyilvántartási hatósághoz a kölcsönszerződés vagy az ahhoz tartozó ÁSZF nélkül a zálogszerződést nyújtotta be, ebből is arra lehet következtetni, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést mint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot tekintette a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést teljes egészében megalapozó okiratnak.
- [28] Önmagában az, hogy a kölcsönszerződés, vagy az üzletszabályzat utalásokat tartalmaz az önálló zálogjogra, vagy annak jogosultjára, nem eredményezi azt, hogy ezek (a hitelező és a kölcsönadós viszonylatában irányadó) rendelkezések az önálló zálogjog jogosultjára (vagy kötelezettjére) kötelező erővel érvényesüljenek. Az önálló zálogjog jogosultja és kötelezettje ebben a minőségükben nem szerződő felei a kölcsönszerződésnek. A zálogjogosult nem köteles a kölcsönszerződés szerinti hitelező kötelezettségeit teljesíteni, ugyanígy a zálogkötelezett sem köteles az adós kötelezettségeinek eleget tenni. A másodfokú bíróság a szerződések relatív hatályának általános szabályát konkrét jogszabályi alap nélkül hagyta figyelmen kívül. A másodfokú bíróság értelmezése feloldhatatlan ellentmondást tartalmaz abban az esetben, ha a zálogkötelezett és az adós személye nem esik egybe.
- [29] Felperes az önálló zálogjog dologi jogosultja, és ebben a minőségében érvényesíti igényét a jelen perben. A dologi jogosulttal szemben az általa meg nem kötött kölcsönszerződés rendelkezései főszabály szerint nem hivatkozhatók [rPtk. 269.§ (3) bekezdés], a jogszabályi korlátozást a másodfokú bíróság nem kerülhette volna meg olyan módon, hogy az alapul fekvő jogviszony tartalmát az önálló zálogjogi jogviszony részének tekinti.
- [30] Az rPtk. 269.§ (2) bekezdésének szövegével nem egyeztethető össze a másodfokú bíróság álláspontja, miszerint a jogszabályban írtaktól eltérő megállapodásnak tekintette a kölcsönszerződés és az üzletszabályzat felmondással kapcsolatos rendelkezéseit. A jogszabály szövege ugyanis az eltérést csak két vonatkozásban engedi meg: a felek a felmondás helyett más módját is választhatják a kielégítési jog megnyitásának; a felmondási időt a jogszabály szerinti hat hónaptól eltérően állapíthatják meg. Az ítéletértelmezése, amely tartalmilag az rPtk. 269.§ (2) bekezdése szerinti rendes felmondás jogát egy rendkívüli felmondási jogra cseréli, nem feleltethető meg a jogalkotó által meghatározott egyik, kivételes eltérést engedő rendelkezésnek sem, és önmagában is az Alaptörvény 28. cikkének sérelmére vezet.
- [31] Az önálló zálogjogot alapító szerződés az rPtk. 198. § (1) bekezdése szerint jogot keletkeztet a szolgáltatás követelésére, a zálogszerződés 3. pontja szerint a zálogtárgyból a „jelen szerződés feltételei szerint” kereshet a jogosult kielégítést. Felperes az önálló zálogjog bejegyzett jogosultja szerződésszerű felmondást közölt, így a kielégítési joga megnyílt.
- [32] A felperes a fentiek fenntartása mellett hangsúlyozta, az üzletszabályzat rendelkezései nem

Gfv.VI.30.464/2020/6.

zárják ki azt, hogy a kölcsönszerződés felmondását megelőzően az önálló zálogjogból kielégítést lehessen keresni. Hivatkozott e körben az üzletszabályzat VII.2.1, VII.1. pontjaira és arra, hogy IX.4 pontban foglaltak pusztán azt az eljárásrendet részletezik, amit a hitelező követni szándékozott szerződésszegés esetén. Kifejtette, az rPtk. 207. § (4) bekezdése értelmében a joglemondó, jogkorlátozó nyilatkozatokat nem lehet kiterjesztően értelmezni. E norma felperes álláspontja szerint magában foglalja azt a tilalmat is, hogy – egyértelműen kifejezett szándék hiányában – valamely nyilatkozat (szerződéses rendelkezés) egy fennálló jog korlátozásaként kerüljön értelmezésre. A hitelező nem kívánta az általa alapított biztosítékok gyakorlására vonatkozó jogait korlátozni, kivéve a vételi jog esetében, ahol kifejezetten úgy rendelkezett, hogy az „kizárólag abban az esetben gyakorolható a Hitelező által, ha a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban felmondási esemény merül fel”.

- [33] Felperes álláspontja szerint az ítélet tábla a jogerős ítélettel elzárta az önálló zálogjog későbbi, aggálytalan felmondáson alapuló érvényesítésétől pusztán azon az alapon, hogy az érvényesített jog (igény) „jelenleg” nem érvényesíthető. Amennyiben az önálló zálogjog felmondását találta aggályosnak – hiszen az ítélet indokolásából következően nem tartotta az önálló zálogjogot alapító szerződést érvénytelennek vagy létre nem jöttek – akkor a követelés időelőttiisége miatt a per megszüntetésének lett volna helye. Nincs ugyanis jogi akadálya annak, hogy felperes a kölcsönszerződést felmondja, amely esetben a megállapított felmondási akadály elhárul az önálló zálogjogból fakadó igény érvényesítése elől.
- [34] Alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a kérelemben megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.
- [36] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértésekre tekintettel az adott ügyben kizárólag azt vizsgálhatta, hogy a zálogjogviszony tartalmát mely okiratok képezik: azt az egyedi kölcsönszerződés, az üzletszabályzat és a zálogszerződés együttesen, vagy kizárólag a zálogszerződés határozza-e meg; helytállóan értékelte-e az ítélet tábla az rPtk. 269. § (2) bekezdése szerinti eltérésként a hitelező és az alperesek megállapodását, ehhez kapcsolódóan feltétele-e az önálló zálogjog felmondásának a kölcsönszerződés felmondása; végül, hogy az ítélet tábla jogi álláspontjának helytállósága esetén az elsőfokú – keresetet elutasító – ítélet helybenhagyásának, vagy permegszüntetésnek volt-e helye.
- [37] Felperes a perben és a felülvizsgálati kérelmében sem tette vitássá, hogy az önálló zálogjogot biztosítéki céllal alapították. Az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésében felperes az rPp. 296. § (3) bekezdésére utalással azt hangsúlyozta, az alperesek azon állításának bizonyítása, hogy a felperes a biztosított követelés alapjául szolgáló jogviszonyt, a kölcsönszerződést az önálló zálogjog átruházásának időpontjában ismerte, az alperesek terhére esik, amely bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget, önmagában a refinanszírozás ténye ugyanis ennek igazolására nem alkalmas. Az ítélet tábla – eltérő jogi álláspontja miatt – nem foglalkozott kifejezetten ezzel a kérdéssel, ugyanakkor a tényállás kiegészítése során ismertette az önálló zálogjogot átruházó szerződésben a felperes nyilatkozatát, miszerint a megállapodás aláírásával megerősítette, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést megismerte, a zálogszerződésben foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismerte el (jogerős ítélet [31] pont). A tényállás kiegészítésben írtakat a felperes a felülvizsgálati kérelmében nem cáfolta.
- [38] Tekintettel arra, hogy a zálogszerződés 11. pontja a zálogkötelezettet megillető felmondási jog kapcsán maga is egyértelműen utal a kölcsönkövetelés maradéktalan visszafizetésére (amint azt a jogerős ítélet a [36] pontjában is rögzítette), és a felperes a zálogszerződés megismerését kifejezetten elismerte, valamint figyelemmel a refinanszírozási jogviszonyra is, a felperes alappal nem hivatkozhatott arra, hogy nem volt tudomása az önálló zálogjog megszerzésekor

Gfv.VI.30.464/2020/6.

arról, hogy azt biztosítéki célból alapították.

- [39] A jogerős ítélet meghozatalát (2020. szeptember 8.) követően, 2021. február 18-án a Kúria jogegységi határozatot hozott. A biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog esetén a zálogkötelezett jogainak az rPtk. 269. § (3) bekezdése alapján történő érvényesítéséről szóló 2/2021. Polgári jogegységi határozatban (a továbbiakban: PJE határozat) akként foglalt állást, hogy 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 Kúria jogegységi határozata a bíróságokra kötelező, ezért az abban foglaltakat a jogegységi határozat kihirdetésétől alkalmazni kell (Pfv.I.20.043/2016/11.). A Kúria ezért az adott ügyben a jogerős ítéletben és a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat a PJE határozatban írtakra figyelemmel vizsgálta és értékelte.
- [40] A PJE határozat indokolása értelmében az önálló zálogjog biztosítéki célú alapítása fiduciárius ügylet: a zálogjogosult kielégítési jogát ebben az esetben a felek megállapodása korlátozza. Míg a járulékos zálogjog esetében a törvényi járulékoság intézménye teremt meg a kapcsolatot a zálogjog és a biztosított követelés között, addig a biztosítéki célú önálló zálogjog esetében a felek megállapodása kapcsolja össze a zálogjogot és a biztosított követelést. Az önálló zálogjog ilyenkor, tehát biztosítéki célú alapítás esetén sem járulékos kötelezettség, jogi sorsa nem függ a biztosított követelés jogi sorsától, az alapügylet érvénytelensége például nem teszi magát a zálogszerződést is érvénytelenné. A biztosítéki célból fakadó következmények azonban a felek jogviszonyának részévé válnak, a jogosult tehát a dologi jogosultságait csak a biztosítéki célból fakadó korlátokkal, a zálogjoggal biztosított követelés érvényesítése érdekében gyakorolhatja. Mivel azonban a biztosítéki célú önálló zálogjog esetében nem a törvényi járulékoság, hanem a felek szerződése (tehát egy relatív hatályú, kötelmi megállapodás) kapcsolja össze a zálogjogot és a biztosított követelést, a zálogjogosult kielégítési jogának a biztosítéki célból fakadó korlátozása csak a zálogjog közvetlen megszerzőjével (az eredeti zálogjogosulttal), valamint az rPtk. 269. § (3) bekezdésének kifejezett rendelkezése alapján a zálogjog közvetlen megszerzőjének olyan jogutódjával szemben érvényesülhet, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.
- [41] Jelen ügyben a peres felek vonatkozásában az rPtk 269. § (3) bekezdésében meghatározott diszjunktív feltételek közül az utóbbi teljesült, a felperes az önálló zálogjog megszerzésekor ismerte annak biztosítéki célját, azaz ismerte az alapul fekvő kölcsönjogviszonyt, ezért az alperesek a kölcsönjogviszonyból eredő kifogásaikat a perben érvényesíthették, így hivatkozhattak arra is, hogy a kölcsönszerződés az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílását – az önálló zálogjogot alapító szerződésben foglaltakhoz képest – további feltételhez, a kölcsönszerződés felmondásához kötötte. Amennyiben a kölcsönszerződés tartalmaz ilyen rendelkezést, annak a zálogjogból eredő igények érvényesítése során történő figyelembevétel az rPtk. 269. § (3) bekezdéséből fakad. Helytállóan hivatkozott ezért a felperes arra, hogy a kölcsönszerződés önálló zálogjogra vonatkozó rendelkezései a jogerős ítéletben írtakkal szemben nem váltak „automatikusan” a zálogszerződés tartalmává, de ennek az érdemi döntésre nem volt kihatása az alábbiak szerint.
- [42] Az rPtk. 269. § (3) bekezdésében írt feltétel teljesüléséből következik, hogy érdemben helytállóan vizsgálták az eljárt bíróságok a kölcsönszerződés zálogjog felmondására kiható rendelkezéseit, így érdemben helyes a jogerős ítélet azon megállapítása, miszerint a felperesre is irányadóak a kölcsönszerződésben és az üzletszabályzatban található, de tartalmuk szerint az önálló zálogjogot szabályozó rendelkezések.
- [43] A Kúria nem értett egyet a felperes felülvizsgálati kérelemben kifejtett álláspontjával, amely szerint a kölcsönszerződés rendelkezéseiből nem következik a zálogjog felmondásának

feltételeként a kölcsönszerződés felmondásának követelménye. Az ítélet tábla ítéletében helytállóan hivatkozott a kölcsönszerződés 5.2(c) pontjára, valamint az üzletszabályzat IX.4.3(c), IX.4.4., IX.4.6., IX.4.7., IX.4.8. és IX.4.8(b) pontjaira, amelyekből egyenként is, de összességükben mindenképpen az következik, hogy a zálogjog felmondásának előfeltétele a kölcsönszerződés felmondása, a teljes tartozás azonnali, egy összegben történő esedékessé tétele. Nem mond ellent ennek az üzletszabályzat felülvizsgálati kérelemben felhívott VII.1. és VII.2.1. pontja sem. Önmagában abból, hogy az önálló zálogjog a kölcsön és járulékai – beleértve a késedelmi kamatot is – megfizetését biztosítja, illetve, hogy „a kölcsön biztosítékai” címet viselő VII. fejezetben az önálló zálogjogra vonatkozó VII.2. pont nem tartalmazza a VII.1. pontban a vételi jog kapcsán írt kitéletet, miszerint az csak akkor gyakorolható, ha a kölcsönszerződéssel kapcsolatban felmondási esemény merül fel, nem következik, hogy az önálló zálogjogból való (annak felmondását követő) kielégítésnek ne lenne ugyanez a feltétele.

- [44] A Kúria nem értett egyet a felperes azon érvelésével sem, hogy ez az értelmezés ellentétes az rPtk. 207. § (4) bekezdésével, amely szerint a joglemondó, jogkorlátozó nyilatkozatokat nem lehet kiterjesztően értelmezni. Egyoldalú joglemondásnak az a nyilatkozat minősül, amellyel a jogalany az őt kétségkívül megillető jogosultságról kifejezetten lemond. Az rPtk. 207. § (4) bekezdése értelmében az igényérvényesítésről vagy a vitatásról való lemondásnak félreérthetetlennek és határozottnak kell lennie, nincs helye a nyilatkozat kiterjesztő tartalmú értelmezésének (Gfv.VII.30.595/2017/4.). A felperes, illetve jogelődje joglemondó nyilatkozatot nem tett, ilyen tartalmú szerződéses rendelkezésre a felperes sem hivatkozott, azaz nem volt olyan joglemondó nyilatkozat a kölcsönszerződésben, amelyet az ítélet tábla kiterjesztően értelmezett, értelmezhetett volna.
- [45] Ezzel szemben az ítélet táblának az alperesi védekezésre tekintettel a kölcsönszerződés zálogjog érvényesítésével kapcsolatos rendelkezéseit az rPtk. 207. § (1) és (2) bekezdése alapján kellett értelmeznie. A Kúria osztotta az ítélet tábla értelmezését, miszerint a jogerős ítéletben hivatkozott, és jelen ítélet [3] pontjában idézett szerződéses rendelkezésekből az következik, hogy az önálló zálogjog alapján az ingatlanból való kielégítés feltétele a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondása. Abban az esetben, ha ez a szerződéses tartalom – a vételi jognál megjelenő kifejezett rendelkezés hiányában – mégsem lenne egyértelműen és kétségmentesen megállapítható, az alperesek mint fogyasztók számára kedvezőbb, az ítélet tábla általi értelmezést kell elfogadni.
- [46] A nem vitatott tényállás szerint a kölcsönszerződés felmondására az adott ügyben nem került sor, ezért nem jogszabálysértő a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy a felperes felmondása a szerződési feltételeknek nem felel meg, ebből kifolyólag joghatás kiváltására sem volt alkalmas. Felmondás hiányában a felperes kielégítési joga az rPtk. 269. § (2) bekezdése és a szerződés rendelkezései szerint nem nyílt meg, ezért az abból történő kielégítést sem követelheti.
- [47] Tévesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra is, hogy az ítélet tábla az ítélettel elzárta az önálló zálogjog későbbi, aggálytalan felmondáson alapuló érvényesítésétől, emiatt permegszüntetésnek lett volna helye. A jogerős ítélet anyagi jogereje kizárólag a felperes 2017. október 19-én kelt és az alperesek által október 30-án átvett felmondásra alapított igényérvényesítésre terjed ki, ezen tényalapról származó kielégítés türéására irányuló jog iránt nem indítható újabb per. A Kúria emellett maradéktalanul egyetértett a jogerős ítéletben írtakkal, miszerint a per adatai alapján nem állapítható meg, hogy a felperes követelése (az általa megjelölt összegben) létezik és érvényesíthető, csak nem esedékes. Ezen feltételek fennállása esetén lett volna csak helye a per megszüntetésének. A jogszerűtlen felmondásra alapított kereset elutasításáról érdemben, ítélettel kellett határozni.
- [48] A Kúria mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül hozott jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában

Gfv.VI.30.464/2020/6.

fenntartotta.

Záró rész

- [49] A felperes az eredménytelen felülvizsgálati kérelem következtében köteles az alperesek jogi képviselési díjból álló eljárási költségét megtéríteni az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a pertárgy értékhez és a kifejtett jogi képviselési tevékenységhez igazodóan határozta meg azzal, hogy az áfát nem tartalmaz, mivel az alperesek jogi képviselője – nyilatkozata szerint – áfa fizetésére nem köteles.
- [50] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [51] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2021. október 26.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Farkas Attila sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

/Seres Józsefné/
tisztviselő