

FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Gfv.VI.30.082/2021/9.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke
Dr. Tibold Ágnes előadó bíró
Dr. Farkas Attila bíró

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

A felperes képviselője:

ügyintéző: [REDACTED] ügyvéd)

Az alperesek: *adós magánszemély fogyasztó I. rendű*
adós magánszemély fogyasztó II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Szepesházi Péter ügyvéd (Budapest, III. Huszti út 35. fszt. 127.)

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.20.173/2020/9. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék, 69.P.23.760/2018/7-I. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a felperesnek 3.627.000 (hárommillió-hatszázhuszonhétezer) forint, az alpereseknek együttesen 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költsége merült fel.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és a perben nem álló BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt. között refinanszírozási jogviszony állt fenn, amelynek keretében a hitelező tevékenységéhez a felperes bocsátott rendelkezésre forrást. A felperes által a hitelező részére nyújtott kölcsön biztosítékként a hitelező a javára harmadik személyek által alapított önálló zálogjogot a felperesre ruházta át. 2007. november 13-án a BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt. (a továbbiakban:
- [2] hitelező) és az alperesek a közöttük létrejött kölcsönszerződés biztosítására önálló zálogjogot alapítottak (a továbbiakban: zálogszerződés) az alperesek tulajdonát képező ingatlanilletőségekre 156.535 CHF összeg erejéig a hitelező mint zálogjogosult javára.
- [3] A zálogszerződés 10. pontja szerint „a zálogjogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására

Gfv.VI.30.082/2021/9.

jogosult, amennyiben megítélése szerint az ingatlanból való kielégítés késedelme esetén a kielégítést veszélyeztetve látja”. A 11. pont értelmében a zálogjogosultnak a zálogjoga alapján történő kielégítéséhez a jelen szerződés felmondása szükséges, amely felmondási ideje a felmondás kézhezvételétől számított 15 nap. A felmondás egyben kifejezi a zálogjogosult értesítését, hogy a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően kielégítési jogát gyakorolni, az ingatlant értékesíteni kívánja.

- [4] A Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 2008. április 11-én bejegyezte az alperesi tulajdoni illetőségekre a hitelező önálló zálogjogát, majd annak átruházása következtében ugyanezzel a nappal a felperes önálló zálogjogát 156.535 CHF erejéig.
- [5] A hitelező 2014. április 14-én végelszámolást követően jogutód nélkül megszűnt. A megszűnését megelőzően a harmadik személyek részére nyújtott kölcsönökből származó követeléseit a felperesre engedményezte.
- [6] A felperes 2017. október 30-án kelt, az alperesek által november 10-én átvett nyilatkozatával - utalva arra, hogy az önálló zálogjogot 2008. április 11-én átruházás útján megszerezte - a zálogszerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 269. § (2) bekezdésére és a 10. és 11. szerződéses pontokra hivatkozással felmondta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes keresetében az alpereseket annak egyetemleges tūrésére kérte kötelezni, hogy a 156.535 CHF és ennek 2017. november 25-től a kifizetésig járó késedelmi kamata követelését az alperesek ingatlan tulajdoni hányadából kielégítse.
- [8] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták a zálogszerződés felmondásának jogszerűségét. Állították, hogy a kölcsönszerződés érvénytelen, és vitatták a biztosított követelés összegét is. Kifejtették, hogy a szerződés 10. pontjára alapított felmondás jogszerűtlen, mert a kielégítés nem volt veszélyben, ezen túl a szerződésnek ez a rendelkezése tisztességtelen, ezért semmis. Álláspontjuk szerint mivel az önálló zálogjog követelést biztosít, a zálog- és a kölcsönszerződés nem választható el egymástól. A felvett hitel forintban meghatározott összege 18.353.510 forint volt, amely a 2007. november 13-i 154,56 forint jegybanki árfolyamon számolva 118.746,83 CHF-nek felel meg, ami nem éri el az önálló zálogjog biztosítéki értékét.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével annak tūrésére kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy a felperes a tulajdonukban álló 1/4-1/4 tulajdoni illetőségből 156.535 CHF és késedelmi kamatai erejéig kielégítést keressen.
- [10] Az elsőfokú bíróság a zálogszerződés felmondásával kapcsolatban kifejtette, hogy annak 10. és 11. pontja a felmondás [Ptk. 269. § (2) és 320. § (1) bekezdés] két esetét rögzíti: az egyik az azonnali hatályú, a másik a 15 napos felmondási idő melletti felmondás. Az előbbi kizárólag a kielégítés veszélyeztetettsége esetén gyakorolható, az utóbbi viszont nem igényli valamely feltétel bekövetkeztét. A kétféle felmondási lehetőség és idő kikötése nem ütközik jogszabályba.
- [11] Az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy a kielégítési jog legkésőbb a kézbesítést követő 15 nap elteltével megnyílt. Az alperesek ellenkérelmükben kizárólag a 10. pont szerinti felmondást vitatták, azt nem állították, hogy a zálogszerződés 11. pontjára alapított felmondás jogellenes lenne, ezért a 10. ponttal szembeni érveik irrelevánsak.
- [12] A kölcsönszerződés érvénytelenségére és az abból fakadó követelés összecszerűségére alapított vitatással kapcsolatban rámutatott, az alperesek az rPtk. 269. § (3) bekezdésére figyelemmel a kölcsönszerződésből fakadó kifogásaikat nem érvényesíthetik.
- [13] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a keresetet elutasította.
- [14] Az ítéletábrla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítve rögzítette, a szerződő felek az önálló zálogjogot alapító szerződésben négy felmondási okot határoztak meg: az ingatlanra kötött biztosítás bármely okból történő megszűnése (7. pont), a szerződés meghatározott zálogkötelezetti kötelezettségek nem teljesítése (8. pont), a zálogkötelezetti

Gfv.VI.30.082/2021/9.

kötelezettségek megsértése (a 9. pont), végül az ingatlanból való kielégítés veszélyeztetettsége (10. pont). A felperes a 2017. október 30-án kelt okiratba foglalt jognyilatkozatában azt közölte az alperesekkel, hogy a zálogszerződést a Ptk. 269. § (2) bekezdésében megjelölt és a zálogszerződés 10. és 11. pontjaiban biztosított joga alapján felmondja 15 napos felmondási határidő mellett. A zálogszerződés felmondása annak 11. pontjában foglaltak figyelembevételével válik hatályossá. A felmondási idő lejártával a kielégítési igény esedékessé válik.

- [15] A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó eljárási szabálysértés hiányában az ügy érdemében határozott. Kifejtette, az rPtk. 269. § (2) bekezdésének diszpozitív szabályából következően a kielégítési jog nem csak felmondás úján gyakorolható, annak megnyíltát a felek bármely határidő elteltéhez, esemény, feltétel bekövetkezéséhez is köthetik. Az sem kizárt, hogy a felek egymásnak, vagy egyiküknek feltétel nélküli felmondási jogot nem biztosítanak, és felmondási okokat határoznak meg.
- [16] Amennyiben a felek a kielégítési jog gyakorlását a zálogjog felmondásához kötik, úgy az rPtk. 269. § (2) bekezdésének eltérést nem engedő szabályából következően a felmondás azonnali hatályú nem lehet, a felek kizárólag a felmondási időben állapodhatnak meg a törvényben meghatározott időtartamtól eltérően.
- [17] A szerződő felek az önálló zálogjogot alapító szerződésük 7-10. pontjaiban négy felmondási okot határoztak meg. A megállapodás értelmében, ha a zálogjogosult ezeknek az okoknak a bekövetkezését észleli, a zálogszerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Ugyanakkor a kielégítési jog megnyíltát eredményező felmondáshoz a felek megállapodása szerint 15 napos felmondási idő szükséges. Ezeknek a szerződéses rendelkezéseknek a szavak általánosan elfogadott jelentése és a zálogjogi szabályok együttes értelmezése szerint a felek a felmondás jogának gyakorlását a 7-10. pontokban meghatározott tények bekövetkezése esetén tették lehetővé, és a szerződés 11. pontjának utolsó, illetve a 12. pontjának első mondatában rögzítették, ahhoz, hogy a zálogjogosult az ingatlanból kielégítést kereshessen, a zálogjog 15 napos felmondási idő megtartásával történő felmondása szükséges.
- [18] A perben a jogvita egyik részét az önálló zálogjogi szerződés 10. és 11. pontjának eltérő értelmezése képezte. Minthogy a zálogjogi szerződés e rendelkezéseit általános szerződési feltételként az alperesekkel szerződő hitelező határozta meg és alkalmazta, ezért ezek értelmezésekor abból kellett kiindulni, hogy azokat az alpereseknek hogyan kellett értenie az rPtk. 207. § (1) bekezdésében megszabott két kritérium szerint.
- [19] A felperes a 2017. október 30-án kelt okiratba foglalt jognyilatkozatában maga is a szerződés 10. és 11. pontjában biztosított joga alapján mondta fel a zálogszerződést: fennállónak tekintette a 10. pontban meghatározott felmondási okot, ezért a kielégítési jog megnyíltához a zálogjogot a 11. pont szerint 15 napos felmondási idővel felmondta. Ebből következik, hogy a szerződés 10. és 11. pontjának értelmezése az rPtk. 207. § (1) bekezdése szerint az alperesek értelmezésével egyezően az, hogy a felperes az önálló zálogszerződés 11. pontja alapján a szerződésben meghatározott felmondási okok nélkül nem volt jogosult a zálogjog felmondására és kielégítési joga gyakorlására.
- [20] A perben a felperes a szerződés 10. pontjában meghatározott, a zálogjog felmondására okot adó tény bekövetkeztét nem állította, következésképpen nem is bizonyította. Ebből következően a felmondás a perben elérni kívánt joghatás kiváltására nem alkalmas, a kielégítési jog megnyíltának hiányában viszont a felperest az érvényesíteni kívánt jog nem illeti meg, a zálogtárgyból való kielégítést nem követelheti.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [21] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az rPtk. 207. § (1), (2) és (4) bekezdését, 269. § (1) és (2) bekezdését; a polgári perendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 157. § a) pontján keresztül alkalmazandó 130.§ (1) bekezdés f) pontját, valamint az Alaptörvény 28. cikkét.
- [22] Az rPtk. 321. § (1)-(2) bekezdésére utalással előadta, az rPtk. megkülönbözteti az azonnali hatályú felmondást a felmondási idő mellett gyakorolható felmondástól. Ha a felet felmondási

Gfv.VI.30.082/2021/9.

jog illeti meg, annak ezek közül határozottan meg kell felelnie valamelyiknek: az kizárólag azonnali hatályú, vagy felmondási idő mellett gyakorolható lehet. A kétféle felmondás nem vegyíthető, ezt az rPtk. és a logika szabályai egyaránt kizárják.

- [23] Az adott esetben a zálogszerződésben a felek kikötöttek bizonyos esetekre nézve azonnali hatályú felmondási jogot is a zálogjogosult javára, azzal, hogy azt a rendkívüli felmondás szabályai szerint indokolni kell, rendelkeztek továbbá a rendes felmondás jogáról a 11. pontban. A másodfokú bíróság ezzel ellentétes értelmezése feloldhatatlanul ellentmondásos.
- [24] A felperes felülvizsgálati kérelme szerint a másodfokú bíróság az rPtk. 207. § (4) bekezdésének sérelmével állapította meg, hogy a rendes felmondás joga sem az rPtk. 269. § (2) bekezdése, sem pedig a zálogszerződés 11. pontja alapján nem illeti meg. Arra a zálogszerződés körülményei nem engednek következtetni, hogy az eredeti zálogjogosult le kívánt volna mondani a jogszabály szerinti rendes felmondás jogáról, az ilyen joglemondás egyébként sem vélelmezhető. Helyes értelmezés szerint a rendes felmondás jogát a felek úgy szabályozták, hogy a 6 hónapos törvényi felmondási időt 15 napra rövidítették. Ha tehát a másodfokú bíróság úgy tekintette, hogy a zálogszerződés alapján kizárólag rendkívüli felmondás közölhető, abból nem következik, hogy a rendes felmondás joga az rPtk. 269. § (2) bekezdése alapján sem illeti meg.
- [25] A felperes a felmondó nyilatkozatában nem vitásan megjelölte felmondási okként a 10. „és” a 11. pont is. Ebből azonban nem az a következtetés vonható le, hogy ezek egymással összefüggenek, hanem az, hogy meglátása szerint a nyilatkozattétel időpontjában mindkét felmondási ok fennállt. A felperes ennek ellenére 15 napos határidővel mondta fel a szerződést, aminek nincs akadálya, ugyanis az azonnali hatályú felmondás esetén nincs akadálya annak, hogy a jogosult erre vonatkozó kötelezettség nélkül is felmondási időt biztosítson a másik félnek.
- [26] Annak sincs akadálya, hogy a felmondó nyilatkozatban több felmondási ok is megjelölésre kerüljön, sem pedig annak, hogy a felmondás alapján induló perben a felmondó fél egyes felmondási okokra a továbbiakban ne hivatkozzon. A felperes a jelen perben határozottan úgy nyilatkozott, hogy a kereset megalapozásaként rendes felmondásra hivatkozik, így azt kellett megítélni, hogy a felperest a rendes felmondás joga a zálogszerződés 11. pontja, vagy a jogcímhez kötöttség hiányára tekintettel az rPtk. 269. § (2) bekezdése alapján megillette-e.
- [27] A felperes előadta: az önálló zálogjog mindaddig fennáll, amíg a kielégítési jog meg nem nyílik. Ha a kielégítési jog megnyitása nem feltétlen (mint a rendes felmondás), hanem feltételhez kötött, akkor előállhat az a helyzet, hogy a feltétel bekövetkezése kizárttá válik. Ebben az esetben az önálló zálogjog mindörökké fennmarad és terheli a dolgot, azonban a jogosult azt érvényesíteni nem tudja. Ez a helyzet nyilvánvalóan összeegyeztethetetlen a

közjóval, nem ésszerű és nem gazdaságos.

- [28] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték azzal, ha a Kúria mégsem osztaná az ítéletábra álláspontját a felmondás jogszerűtlensége tárgyában, úgy az alapul fekvő szerződés vizsgálata vonatkozásában új eljárás lefolytatásának van helye.
- [29] Hangsúlyozták, a keresetet három fő jogi érv mentén vitatták: egyrészt vitatták a zálogszerződés felmondásának jogszerűségét, másrészt az alapul fekvő kölcsönszerződés érvénytelenségére hivatkoztak, harmadrészt a biztosított követelés összegét, a kereset összegszerűségét is vitássá tették. Az elsőfokú bíróság azonban a szerződéssel és az összegszerűséggel kapcsolatos kifogásokat nem vizsgálta, és a másodfokú bíróság sem foglalkozott ezzel a kérdéskörrel, hiszen álláspontja szerint - alperesek véleménye alapján helyesen - a felperes felmondása jogszerűtlen volt, így a kielégítési jogát nem gyakorolhatja.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [30] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértőnek találta.
- [31] A másodfokú bíróság jogerős ítéletében a keresetet elutasító döntését érdemben azzal indokolta, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés 7-12. pontjait az rPtk. 207. § (1) bekezdése alapján

Gfv.VI.30.082/2021/9.

értelmezve arra a következtetésre lehet jutni, hogy „a 11. pont alapján a szerződésben meghatározott felmondási okok nélkül” a felperes nem volt jogosult a zálogjog felmondására és a kielégítési joga gyakorlására. Megítélésre szerint a felek (illetve az általános szerződési feltételeket alkalmazó hitelező) élve az rPtk. e körben diszpozitív szabályozásával, a szerződésben nem biztosítottak egymásnak, vagy egyiküknek feltétel nélküli felmondási jogot.

- [32] A Kúria rámutat, a szerződés ekként történő értelmezése sérti az rPtk. 207. § (1) bekezdését, ugyanis a vonatkozó szerződéses rendelkezésekből mind a zálogjogosult feltehető akarata, mind a szavak általánosan elfogadott jelentése alapján az következik, hogy a felek az azonnali hatályú felmondásra alapot adó (rendkívüli) felmondási okok nevesítése mellett - függetlenül attól a jogerős ítéletben kifejtett, de a jelen perben nem releváns álláspont helytállóságától, hogy az rPtk. megengedte-e az önálló zálogjogot alapító szerződésben azonnali hatályú felmondás kikötését vagy sem - a 11. pontban a zálogjogosult által gyakorolható rendes felmondási jogról rendelkeztek, az rPtk. diszpozitív szabályozásától eltérő, rövidebb felmondási idővel. Nem hagyható ugyanis figyelmen kívül, hogy a perbeli zálogszerződés a kölcsönszerződésből eredő követelés biztosítására szolgált, amely funkcióját képtelen betölteni, ha a biztosítéki célú zálogjog felmondására csak a nevesített rendkívüli felmondási okok bekövetkezése, azaz lényegében az adós/zálogkötelezett alperesek kölcsönszerződés teljesítésével szorosan össze nem függő szerződésszegése esetén kerülhetne sor, és ezek hiányában a zálogjogosult kielégítési joga nem nyílik, nem nyílhat meg. A másodfokú bíróság szűkítő értelmezése a biztosítéki szerződés célját meghiúsító tartalommal ruházta fel a zálogszerződést, e kikötést az eredeti zálogjogosulttal szerződő fogyasztók sem érthették a szerződés megkötésekor akként, hogy ez lenne a zálogjogosult feltehető akarata [rPtk. 207. § (1) bekezdés].
- [33] Az adott ügyben ugyanakkor, ha el is fogadnánk az ítéletábra szerződés értelmezését, miszerint a zálogszerződés kizárólag rendkívüli, az abban nevesített esetekre korlátozódó felmondást tesz lehetővé, a másodfokú bíróság ez esetben is téves következtetést vont le annak megállapításakor, hogy mivel zálogszerződés rendelkezései értelmében a felperest nem illette meg a rendes felmondás joga, ezért a felmondás jogellenes volt. Figyelmen kívül hagyta, hogy - a felülvizsgálati kérelemben helytállóan hivatkozottak szerint - a szerződés nem zárta ki kifejezetten a rendes felmondást. Ilyen megállapítást a jogerős ítélet sem tartalmaz. Ebből pedig az következik, hogy miután a felek nem rendelkeztek a törvényben írtaktól eltérően, azaz egyáltalán nem rendelkeztek a zálogjogosultat megillető rendes felmondásról, az rPtk. 269. § (2) bekezdése alapján a felperes mint zálogjogosult a kielégítési jogát az rPtk. diszpozitív rendelkezése alapján hat hónapos felmondási idővel gyakorolható (rendes) felmondás útján gyakorolhatta és gyakorolta.
- [34] Ezt támasztja alá egyrészt a zálogszerződés 19. pontja, amely szerint a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók, másrészt az alperesekkel közölt felmondás, amelyben a felperes a szerződés 10. és 11. pontjai mellett a felmondás alapjaként megjelölte az rPtk. 269. § (2) bekezdését is. A felmondás ezért nem tekinthető jogszabálysértőnek a jogerős ítéletben megállapított okból.
- [35] A Kúria ugyanakkor abban a részében nem osztotta a felülvizsgálati kérelem érveit, hogy a jogerős ítélet fenti jogszabálysértéséből az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása következik. Az alperesek az elsőfokú eljárásban előterjesztett érdemi ellenkérelmükben vitatták mind a kereset jogalapját, mind annak összepszerúségét. Többek között állították, az önálló zálogjog alapítása a felperes által sem vitatottan egy konkrét kölcsönszerződés fedezetéül szolgált, ezért a zálogszerződés és a kölcsönszerződés nem választható el egymástól. Az összepszerúség tekintetében egyebek mellett állították, az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény alapján fennálló forint tartozás figyelembevételével meghatározott követelése lehet a felperesnek. Az elsőfokú bíróság az ezt követően tartott tárgyaláson ítéletet hozott. Ítéletében - az alperesek ellenkérelmét - azt helyesen értékelve - az rPp. 269. § (3) bekezdésére alapított kifogásnak tekintette, azonban úgy ítélte meg, hogy annak jogszabályi feltételei nem állnak fenn, ezért az alperesek alapul fekvő jogviszony (kölcsönszerződés) érvénytelenségére, vagy az abból fakadó követelés összepszerúségére alapított vitatását érdemben nem vizsgálta. Az alperesek fellebbezésükben változatlanul állították, hogy vizsgálni kellett volna az alapjogviszonyt is, hiszen a felek az önálló zálogjogi szerződést az rPtk.

Gfv.VI.30.082/2021/9.

rendelkezéseitől eltérő tartalommal, a kölcsönszerződésétől nem független pénzügyi követelés biztosítékaul kötötték meg. Ezt a fellebbezési hivatkozást a másodfokú bíróság - eltérő jogi álláspontjára tekintettel - érdemben nem vizsgálta.

- [36] A jogerős ítélet meghozatalát követően hozta meg 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 határozatát (a továbbiakban: 2/2021. PJE határozat), amely megszüntetve a korábbi széttartó bírói gyakorlatot, kötelező értelmezést adott az rPtk. 269. § (3) bekezdése vonatkozásában. Annak 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 (Kúria Gfv.VI.30.445/2020/5.).
- [37] Az adott ügyben az elsőfokú bíróság a felperes előadása alapján állapította meg az ítéletében, hogy az alperesi tulajdoni illetőségeken az önálló zálogjog alapítása (kettős) biztosítéki célt szolgált: egyrészt az alperesek a hitelező felé azzal biztosították a szerződés szerű teljesítésüket, másrészt a hitelező és a felperes között fennálló refinanszírozási jogviszony alapján a hitelező az önálló zálogjogot már az alapítás napján a refinanszírozóra, azaz a felperesre átruházva biztosítsa a refinanszírozás visszterhességéből fakadó kötelezettséget. A felperes perbeli előadásából következik, hogy az önálló zálogjogot visszterhesen szerezte, továbbá annak megszerzésekor tudott arról, hogy azt a kölcsönjogviszonyra tekintettel, annak biztosítékaként alapították. A PJE határozat értelmében ezért az alpereseket megilleti a jog, hogy a perben az alapjogviszonyból származó kifogásaikat a felperessel szemben érvényesítsék.
- [38] Mivel a jogerős ítéletben írt okok nem alapozzák meg a kereset elutasítását, ugyanakkor sem az elsőfokú, sem a másodfokú bíróság nem bírálta el érdemben az alperesek alapjogviszonyból származó kifogásait, ennek érdekében szükséges új eljárás lefolytatása és új határozat hozatala.
- [39] Mindezekre tekintettel a Kúria az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint határozott.
- [40] Az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak érdemben kell vizsgálnia az alperesek kölcsönszerződésre mint alapjogviszonyra alapított kifogásait, ezt követően kerül abba a helyzetbe, hogy a jogvita érdemében megalapozott döntést hozhasson.

Záró rész

- [41] A Kúria az rPp. 275. § (5) bekezdése alapján a peres felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét csak megállapította, ami a felperes oldalán tartalmazza az általa megfizetett 3.500.000 forint eljárási illetéket is. A jogi képviselőket megillető munkadíjat összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a kifejtett munkával arányban határozta meg, amely a felperes tekintetében az áfát is tartalmazza, az alperesek vonatkozásában nettó összeg.
- [42] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján - kérelemre - tárgyaláson bírálta el.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

- [44] 1959. évi IV. törvény 207. § (1) bekezdés, 296. § (2) és (3) bekezdés
- [45] 2/2021. Polgári jogegységi határozat, Kúria Gfv.VI.30.445/2020/5.

A döntés elvi tartalma

- [46] Pusztán abból, hogy a felek az önálló zálogjogot alapító szerződésben nem rendelkeztek a zálogjogosultat megillető rendes felmondásról, nem következik, hogy kizárták a rendes

Gfv.VI.30.082/2021/9.

felmondás jogát, ezért a zálogjogosult a kielégítési jogát a törvényi rendelkezések alapján öt megillető hat hónapos felmondási idővel gyakorolható (rendes) felmondás útján gyakorolhatta.

Budapest, 2022. február 1.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró