



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

A határozat száma: Pfv.I.20.261/2022/7.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke
Dr. Mocsár Attila Zsolt előadó bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperesek:



A felperesek képviselője:

Madari Ügyvédi Iroda
(1027 Budapest, Frankel Leó utca 5. mfsz. 2.,
ügyintéző: dr. Madari Tibor ügyvéd)

Az alperes:

KDB Bank Európa Zrt.
(1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.)

Az alperes képviselője:



A per tárgya: végrehajtás megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

az alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:


Budapest Környéki Törvényszék
5.Pf.20.731/2021/9.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Dunakeszi Járásbíróság
9.P.20.062/2020/10.

Rendelkező rész


A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű felperesnek  forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló  (a továbbiakban: kölcsönfelvevő) 2007. szeptember 10-én deviza alapú kölcsönszerződést kötött a BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt.-vel mint hitelezővel (a továbbiakban: hitelező); a kölcsönszerződésből a kölcsönfelvevőt terhelő kötelezettségek teljesítéséért a III. rendű felperes önálló zálogjogot alapító szerződés alapján zálogkötelezettséget vállalt. A III. rendű felperes a szerződéskötés napján közjegyzői okiratba

Pfv.I.20.261/2022/7.

foglaltan egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett. A szerződő felek a kölcsönszerződést 2009. október 22-én részben módosították, ekkor vált a kölcsönszerződés alanyává – adósként – a II. rendű felperes, aki a részben módosított kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeket illetően közjegyzői okiratba foglaltan egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

- [2] A hitelező a követelését – annak minden biztosítékával együtt – 2011. október 27-én az alperesre engedményezte. Az alperes szerződésszerű visszafizetési kötelezettség teljesítésének elmulasztása miatt 2012. november 29-én magánokiratba, 2012. november 30-án pedig közjegyzői okiratba foglaltan azonnali hatállyal felmondta a kölcsönszerződést és az önálló zálogjogot alapító szerződést, majd közokirat záradékolásával végrehajtást kezdeményezett a felperesek ellen.
- [3] A Pesti Központi Kerületi Bíróság 10.P.86.530/2019/12. számú elsőfokon jogerőre emelkedett részítéletében megállapította a kölcsönszerződés felmondásának érvénytelenségét, mert a követelést engedményezés útján megszerző alperes nem volt jogosult a kölcsönszerződés felmondására.

A felperesek keresete, az alperes védekezése

- [4] A felperesek keresetükben az ellenük indult végrehajtás megszüntetését – továbbiak mellett – arra hivatkozással kérték, hogy az alperes kizárólag a rá engedményezett követelés érvényesítésére jogosult, azonban nem vált a hitelező általános jogutódjává, ezért nem illette meg a szerződés felmondásának joga, a felmondás érvénytelensége miatt hiányzott a közvetlen végrehajtás elrendelésének egyik előfeltétele.
- [5] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja, szerint jogszerűen mondta fel a kölcsönszerződést, a felmondás érvénytelenségének megállapítása esetén egyébként is legfeljebb a végrehajtásokat lehetne korlátozni, mivel időközben számos törlesztőrészlet vált lejárttá.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette a felperesek elleni végrehajtásokat. Az alperes (a III. rendű felperesre vonatkozó rendelkezés tekintetében előterjesztett) fellebbezése és a III. rendű felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyta. Az ítéletek indokolása szerint a biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog érvényesítése feltételezi a biztosított követelés létét, továbbá azt, hogy a fizetésre vagy helytállásra kötelezett kötelezettségét illetően mulasztás terhelje. Abban az esetben, ha a kölcsönszerződés érvényes felmondásának hiányában a kölcsöntartozásra vonatkozó visszakövetelési jog nem nyílt meg, a biztosítéki célú önálló zálogjogon alapuló igény érvényesítésére sincs lehetőség. Megjegyezte a másodfokú bíróság: az alperes a közvetlen végrehajtás útján nem tudja igényét érvényesíteni, ez azonban nem jelenti azt, hogy a már esedékessé vált követelését perben érvényesítse a felperesekkel szemben.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélet ellen – hatályon kívül helyezése, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása, a kereset elutasítása, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása iránt az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a perrel érintett kölcsönszerződés érvényes, a szerződés felmondásának esetleges szerződésellenes gyakorlása nem jelent érvénytelenséget, ennek következménye az lehet, hogy a felmondás nem vált ki joghatást. Az adott esetben a végrehajtandó követelés önálló zálogjogot alapító szerződésből ered, azt a kölcsönszerződés felmondása nem érinti. A kölcsönszerződés felmondásának érvénytelensége nem fakadhat az önálló zálogjogot alapító szerződésben rejlő okból. A perben eljáró bíróságok jogszabálysértő módon olyan okból szüntették meg a végrehajtást, ami a

Pfv.I.20.261/2022/7.

végrehajtás megszüntetésének alapjául szolgáló Pp. 369.§-ában nem szerepel. Nincs olyan peradat, mely szerint ő a kölcsönszerződés rendelkezéseit, különösen az önálló zálogjogot annak biztosítékaként meghatározó feltételt ismerte volna az önálló zálogjog megszerzésekor, ennek hiányában az önálló zálogjog biztosítéki jellegéről nem lehetett tudomása. A kölcsönszerződés felmondása a közvetlen végrehajtással nincs összefüggésben, a közvetlen végrehajthatóság az önálló zálogjogot alapító szerződéshez kapcsolódó, közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogra vonatkozó felmondáson alapul. Ha mégis vizsgálni kellene a kölcsön jogviszony alapján fennálló követelés esedékességét, érthetetlen, hogy a perben korábban eljáró bíróságot ezt miért nem végezték el, miért nem ismerték fel, hogy a lejárt törlesztő részletek esedékes tartozásnak minősülnek. A felülvizsgálati tárgyaláson hangsúlyozta: álláspontja szerint a Pp. 369. §-a alapján akkor szüntethető meg a végrehajtás, ha a végrehajtás alapjául szolgáló szerződés érvénytelen.

- [8] A III. rendű felperes elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem hivatalból elutasítását kérte. Rámutatott: az alperes nem fejtette ki felülvizsgálati kérelmében, hogy az 1952-es Pp., vagy pedig a jelenleg hatályos Pp., továbbá az 1959-es Ptk., vagy a jelenleg hatályos Ptk. sérelmét állítja. A másodfokú bíróság mérlegelési jogkörében eljárva hozta meg döntését, a felülvizsgálat keretében azonban csak akkor vizsgálható a bíróság mérlegelésének körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt. Az alperes tagadja, hogy ismerte volna az önálló zálogjog biztosítéki célját, azonban ezzel összefüggésben a megsértett jogszabályt nem jelölte meg. E körben ebből következően nincs felülvizsgálati kérelme, állításának vizsgálata nem képezheti a felülvizsgálati eljárás tárgyát. Abban az esetben, ha a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásra alkalmas, a III. rendű felperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte és felülvizsgálati költsége megtérítését. Előadta, hogy az alperes az önálló zálogjogból történő kielégítés túrésére pert kezdeményezett, azaz kétszeres igényérvényesítésre törekszik. Az adott jogvita elbírálása szempontjából annak van jelentősége, hogy az alperes felmondta-e a kölcsönszerződést joghatályosan, rendelkezett-e annak felmondásának jogával. Mivel az engedményes a kölcsönszerződést nem mondhatja fel, nem nyílt meg az alperes kielégítési joga az önálló zálogjog tekintetében.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] Előre bocsátja a Kúria, hogy – ellentétben a III. rendű felperes álláspontjával – az alperes felülvizsgálati kérelme érdemi elbírálásra alkalmas, mert megállapítható, hogy mely határozatot mire alapítva tekintette megalapozatlannak és ebből következően jogszabálysértőnek. Figyelemmel a kölcsönszerződés és az önálló zálogjogot alapító szerződés megkötésének 2008. május 9-i időpontjára, valamint arra, hogy a keresetlevél benyújtása 2013. szeptember 17-én történt, a jelen perben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959-es Ptk.) és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) rendelkezései kerülnek alkalmazásra. Az alperes felülvizsgálati kérelmében az rPp. és az 1959-es Ptk. sérelmét állította, de a rPp. 272. § (3) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem egyébként sem utasítható el akkor, ha a megsértett jogszabályhely megjelölése téves, de „tartalmilag helyesen történik a hivatkozás a jogszabálysértés tényére”.
- [10] Az ekként érdemben elbírált felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [11] Az rPp. 270.§ (2) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi, vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.
- [12] Az adott esetben a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő, annak indokaival a Kúria túlnyomórészt egyetért, a helytálló indokokat megismételni nem kívánja, csupán a felülvizsgálati kérelem érvelése kapcsán mutat rá az alábbiakra.
Az 1959-es Ptk. 269.§ (1) és (3) bekezdései szerint zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Ilyen esetben a zálogjogosult – a

Pfv.I.20.261/2022/7.

zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékai erejéig – kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést. Az önálló zálogjog átruházható. A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője, vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.

[13] A perbeli jogvita eldöntése során perdöntő jelentősége van annak, hogy a hitelező 2011. október 27-én együttesen engedményezte a felperesekkel szembeni követelését és a követelés biztosítékait az alperesre, így a követelés és annak biztosítékai, illetőleg ezek jogi sorsa nem váltak el egymástól. Ebből a tényből okszerűen az a következtetés vonható le, hogy az alperes ismerte a kölcsön jogviszonyt, továbbá azt, hogy az önálló zálogjog alapítása biztosítéki céllal történt.

Erre a körülményre utal a zálogszerződés 11. pontja, de a hitelező és az alperes közötti refinanszírozási viszony is ezt igazolja. Mindemellett a jelen per alperese által a kielégítési jog gyakorlása iránt kezdeményezett perben a Kúria Pfv.VI.20.439/2019/12. számú határozatában megállapította, hogy az önálló zálogjoggal biztosított kölcsönszerződés 4.1. pontjából és a zálogszerződés 11. pontjából következően a zálogszerződés biztosítéki céllal jött létre; a jelen per alperese – mint refinanszírozó bank – az önálló zálogjogot a kölcsönszerződés és a zálogszerződés megkötésének napján megszerezte (Pfv.VI.20.439/2019/12. számú végzés [34]-[36] pontok).

[14] Mindezek szerint az alperes az önálló zálogjog megszerzésekor ismerte az annak alapjául szolgáló jogviszonyt, amelyből következően a peres felek jogviszonyára irányadó az 1959-es Ptk. 269.§ (3) bekezdése, azaz a felperesek érvényesíthették az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból (jelen esetben a kölcsön jogviszonyból eredő) jogaikat és kifogásaikat. Ez az igényérvényesítés a jelen, végrehajtás megszüntetése iránt indított perben is megtörtént. Az alperes felülvizsgálati indokai kapcsán megjegyzi a Kúria, hogy a rPp. 369. § a) pontja szerint végrehajtás megszüntetése iránti per akkor indítható megalapozottan, ha a felperes bizonyítja: a végrehajtás alá vont „követelés” nem jött létre érvényesen, de ennek – több más ok mellett – csupán egyik esete az, ha a követelést tartalmazó szerződés érvénytelen.

[15] A felperesek az ellenük indult végrehajtás megszüntetését számos ok miatt kérték. Továbbiak mellett arra is hivatkoztak, hogy az alperes kizárólag a rá engedményezett követelés érvényesítésére jogosult, azonban nem vált a hitelező általános jogutódjává, a szerződés felmondásának joga nem illette meg, a jogellenes felmondás folytán pedig hiányzott a közvetlen végrehajtás elrendelésének egyik előfeltétele. A felülvizsgálati eljárás tárgya – az alperes felülvizsgálati kérelmével kijelölt keretekre tekintettel – ennek a hivatkozásnak a vizsgálata volt.

[16] Helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy az alperes követelése a kölcsönszerződés érvényes felmondásának hiányában nem vált esedékessé (lejárttá), s mivel az önálló zálogjog a kölcsönszerződést biztosította és erről az alperes – az előzőekben kifejtettek szerint – tudott, a biztosítéki célú önálló zálogjog sem érvényesíthető.

A 2/2021. polgári jogegységi határozat indokolása III. pontjának 6. bekezdése szerint az önálló zálogjog közvetlen megszerzőjének jogutódja esetében az 1959-es Ptk. 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 biztosítékaul alapították, tehát a zálogjog megszerzésekor legalább az alapul szolgáló jogviszony létéről tudomása volt, akkor – az 1959-es Ptk. 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. Az ezzel ellentétes álláspont elfogadása az 1959-es Ptk. 269.§ (3) bekezdését lényegében

Pfv.I.20.261/2022/7.

kiüresítené, hiszen a tipikus gyakorlat szerint az önálló zálogjog megszerzője (az önálló zálogjoggal biztosított kölcsön refinanszírozója) az önálló zálogjogot a kölcsön nyújtása és az önálló zálogjog alapítása után azonnal megszerzi, a kölcsön követelés engedményezésére azonban csak később, vagy egyáltalán nem kerül sor.

[17] A Vht. 23/C.§ (1) és (2) bekezdései szerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza: a) a szolgáltatásra és az ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalás, b) a jogosult és a kötelezett nevét, c) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, d) a teljesítés módját és határidejét. Ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.

[18] A Vht. idézett rendelkezésén alapuló „közvetlen” végrehajtás elrendeléséhez tehát két közokirat szükséges: az ügyleti okirat és a tartozás esedékessé válását igazoló ténytanúsító okirat (közjegyzői tanúsítvány). Ezek közül az ügyleti okirat közhitelesen tanúsítja a jogügyletre vonatkozó akaratnyilvánítás tényét, a jogügylet tartalmát kitöltő jogokat és kötelezettségeket (ezek között az adós kötelezettségvállalását a kölcsön visszafizetésére, vagy például, mint a jelen esetben is a zálogkötelezett helytállási kötelezettségvállalását), a ténytanúsító okiratban pedig a közjegyző az esedékessé válásra vonatkozó jogi jelentőségű tényeket tanúsítja közhitelesen jegyzőkönyvi vagy záradéki formában.

Ha a kötelezettség feltétel vagy időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajtást kérőnek nem csupán a záradékolni kért, a Vht. 23/C.§ (1) bekezdésének megfelelő közjegyzői okirattal kell rendelkeznie, hanem a végrehajtási záradék kiállításának előfeltételeként közokirattal kell tanúsítania azt is, hogy a feltétel bekövetkezett, a követelés például felmondás következtében esedékessé vált.

[19] A jelen per alapjául szolgáló végrehajtási ügyben az alperes a kölcsönszerződés felmondása folytán a teljes tartozás összegére kérte a végrehajtás elrendelését. A közjegyző elrendelte a végrehajtást, hiszen az alperes közjegyzői tanúsítvánnyal igazolta, hogy a záradékolni kívánt okiratba foglalt kötelezettséget egyoldalú nyilatkozatával lejárttá tette. Mivel a Pesti Központi Kerületi Bíróság 10.P.86.530/2019/12. számú, elsőfokon jogerőre emelkedett részítéletében megállapította a kölcsönszerződés felmondásának érvénytelenségét, a közvetlen végrehajtás elrendelésének egyik feltétele megszűnt, az alperes közokirattal nem tudja igazolni a III. rendű felperes helytállási kötelezettségének bekövetkezését, ebből pedig alappal következik az, hogy a III. rendű felperessel szemben elrendelt „közvetlen” végrehajtást meg kellett szüntetni, hiszen a végrehajtani kívánt követelés érvényesen nem jött létre (rPp. 369.§ a) pont).

Közokiratba foglalt kölcsönszerződés vagy egyoldalú kötelezettségvállalás esetén a kölcsönszerződés felmondásával a tartozás – felmondáskor fennálló – teljes összegére kérhető a „közvetlen” végrehajtás elrendelése, abban az esetben azonban, ha még fennáll a jogviszony (felmondás hiányában vagy jogellenes felmondás következtében), a tartozás egyes, lejárt részleteire kérhető a „közvetlen” végrehajtás elrendelése. Ha a közokirat tartalmazza, hogy a részleteket mely időpontig kellett volna teljesíteni, ez olyan körülmény, amely külön okirati bizonyításra nem szorul (BH1997. 348.), azaz a másodfokú bíróság álláspontjától eltérően a jelen per alperesének a már lejárt részletekre vonatkozó igényét nem feltétlenül kell külön perben érvényesítenie, végrehajtási záradékolással kezdeményezheti a „közvetlen” végrehajtást, ha rendelkezik a megfelelő – záradékolható – közjegyzői okirattal. Fennálló jogviszony esetén a végrehajtásnak nem feltétele az érvényes felmondás, hiszen a tartozás az egyes, lejárt részletekből tevődik össze, ezzel szemben a jelen végrehajtás megszüntetése iránti per olyan végrehajtás megszüntetésére irányult, amely a kölcsönszerződés felmondásán alapult, hiszen a felmondás folytán esedékessé vált teljes tartozásért kellett volna helytállnia a végrehajtás keretében a III. rendű felperesnek. A jelen perben megszüntetni kért végrehajtás kifejezetten a kölcsönszerződés felmondásán alapult, azaz más volt a végrehajtás alapja és kiindulópontja, ezért nem volt lehetőség az alperes álláspontjától eltérően az általa

Pfv.I.20.261/2022/7.

kezdeményezett végrehajtás korlátozására.

- [20] A kifejtettekből következően a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a rPp. 275.§ (3) bekezdése alapján – részben eltérő indokolással – hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] A Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazott rPp. 78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes viseli a saját felülvizsgálati költségét és köteles megtéríteni a III. rendű felperes felülvizsgálati eljárási költségét, amely költség a III. rendű felperes képviselőjét ellátó jogi képviselő – a kifejtett tevékenységgel arányos – ügyvédi munkadíjának összege.
- [22] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2022. október 5.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró