



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.035/2024/6.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 kamarai jogtanácsos

felperes címe

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

ügyvéd2 ügyvéd

ügyvéd címe2

A per tárgya: önálló zálogjogból fakadó igény érvényesítése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 21.P.21.903/2022/33.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Végzés

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét 300.000 (háromszázezer) forintban, míg az alperesét 300.000 (háromszázezer) forint + áfa mértékben állapítja meg.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított irányadó tényállás szerint a felperesi jogelőd és az alperes 2007. december 21. napján szerződés száma1 számon létrejött később szerződés száma2 számon nyilvántartott deviza alapú kölcsönszerződést (a továbbiakban: kölcsönszerződés) kötött, valamint ennek biztosítékeként a felperesi jogelőd a Település/hrsztulajdonában álló illetőségén önálló zálogjogot alapított (a továbbiakban: zálogszerződés).

A zálogszerződéssel alapított önálló zálogjogot a felperes 2009. június 22. napján szerezte meg, míg a felperesi jogelőd a kölcsönszerződésből eredő követelését 2011. október 27-én a felperesre ruházta át. Ugyanezen a napon kelt levéllel az alperes a kölcsönszerződésből eredő követelés engedményezéséről értesítésre került, annak alperes részéről való átvétele a perben nem került igazolásra.

A felperes 2012. augusztus 17. napján kelt, ügyirat száma szám alatt közjegyzői okiratba foglalt és az alperes részére 2012. augusztus 31. napján kézbesített nyilatkozatával a kölcsönszerződést a Ptk. 525. § (1) bekezdés e) pontja és a kölcsönszerződés 5.1. és 5.2. pontja alapján azonnali hatállyal felmondta azzal, hogy az alperes teljes tartozása 2012. augusztus 17. napján: 139.034,10 CHF lejárt tőketartozás, 6.464,26 CHF lejárt kamattartozás, 237,39 CHF lejárt késedelmi kamattartozás, mindösszesen 145.735,75 CHF. A felperes felszólította az alperest, hogy tartozását a felmondó nyilatkozat átvételét követő 3 munkanapon belül fizesse meg. A teljesítésre nyitva álló határidő 2012. szeptember 5. napján eredménytelenül telt le. A felperes 2012. október 3-án benyújtott végrehajtás elrendelése iránti kérelmet dr. Közjegyző ügyirat száma2 számú végzésével megtagadta a közjegyzői okiratba foglalt alperesi egyoldalú tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozat végrehajtási záradékkal való ellátását, mely végzést a Fővárosi Törvényszék 46.Pkf.638.235/2013/3. számú határozatával helybenhagyott.

A felperesi jogelőd 2014. április 14. napján végelszámolás útján, jogutód nélkül megszűnt.

A felperes 2014. évi XL. törvény szerinti elszámolását (a továbbiakban: Elszámolás) az alperes 2015. május 16. napján vette át.

A felperes a zálogszerződést a 2017. november 17. napján kelt nyilatkozatával írásban felmondta annak 11. és 12. pontjára hivatkozva.

[2] A felperes 2018. június 1-én keresetet terjesztett elő az alperessel szemben zálogtárgyból való kielégítési jogának gyakorlása iránt. A megismételt eljárásban módosított, végleges keresetében (21.P.21.903/2022/11., 13., 17.) az alperest annak tűrésére kérte kötelezni a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 269. § (1) bekezdése alapján, hogy 46.621.513 forint összeg, illetve 33.040.753 forint tőketartozás után 2022. szeptember 21. napjától a kielégítés napjáig felmerülő további évi 3,95 % késedelmi kamata, de összesen legfeljebb 184.419 svájci frank összegnek megfelelő, a kielégítés időpontjában a Magyar Nemzeti Bank által közzétett deviza középárfolyamon számított forint egyenértéke erejéig a település/hrsz helyrajzi szám alatt felvett, természetben Ingatlancím alatti ingatlan alperes javára bejegyzett 1/1 arányú tulajdoni hányadából bírósági végrehajtás útján kielégítést keressen. Kérte továbbá az alperes perköltségben való marasztalását azzal, hogy perköltségigénye az általa megfizetett 1.500.000 forint kereseti, 2.500.000 forint fellebbezési illetékből, 500.000 forint másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti utaló szabály folytán alkalmazandó 3. § (2) bekezdés b) pont alapján megállapítható jogtanácsosi költségből áll.

[3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Perköltség igényét az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján kérte megállapítani. Az alperes a megismételt eljárásban elévülési kifogást is előterjesztett az rPtk. 324. § (1), (2), a 326. § (1), a 327. § (3), a 264. § (1), a 269. § (5) bekezdése, valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 57. § (1) és (4) bekezdése alapján.

A felperes álláspontja szerint a keresetindításig a kölcsönszerződésből eredő követelés nem évült el, mivel azt megszakította a 2014. január 30. napján tett, a felperes által a kölcsönszerződésen alapuló tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozat és a felmondás alapján 2012. október 3-án kezdeményezett záradékolási eljárásban hozott jogerős záradékolást megtagadó határozat felperessel való közlése, a 2015. május 16. napján az alperesnek kézbesített elszámolás, a zálogszerződés felmondásáról szóló 2017. november 29. napján kézbesített nyilatkozat és a 2017. december 22. napján kézhez vett alperesi levél, mely tartalma szerint tartozáselismerő nyilatkozatnak minősül.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott újonnan meghozott ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.808.000 forint perköltséget, továbbá az állam javára az ítéletben írt módon 3.500.000 forint felülvizsgálati illetéket.

Az elsőfokú bíróság előrebocsátotta, hogy a Kúria jelen ügyben született Gfv.VI.30.361/2020/8. szám alatti végzésének [37]-[40] bekezdésében foglaltakra tekintettel már nem vizsgálhatta a zálogszerződés jogi természetét, e körben kötve volt a Kúria határozatához, továbbá a biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog esetén a zálogkötelezett jogainak az rPtk. 269. § (3) bekezdése alapján történő érvényesítéséről szóló 2/2021. Polgári jogegységi határozatban foglaltakhoz.

Az alperes elévülési kifogásában a vele szemben fennálló kölcsönszerződésből folyó követelés elévülésére és ezáltal a zálogszerződés alapján fennálló zálogjog megszüntetésére hivatkozott. Az elsőfokú bíróság elsődlegesen az elévülés kérdésében foglalt állást (Kúria

Gfv.VI.30.361/2020/8. számú végzés [40] és [44] bekezdése, Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.792/2021/17. számú végzés [36] bekezdése). Az elévülés kezdő időpontja – a felek által sem vitatottan – a kölcsönszerződésből folyó követelés teljesítésére nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő nap, azaz 2012. szeptember 6.; az elévülésre pedig az rPtk. 324. § (1) és 326. § (1) bekezdése alkalmazandó. A felperes által hivatkozott, az elévülés megszakítására vezető körülményeket nem találta alaposnak. A kölcsönszerződésen alapuló tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozat, valamint a felmondás alapján 2012. október 3-án kezdeményezett eredménytelen záradékolási eljárás az elévülés megszakítására nem volt alkalmas, csupán annak nyugvására adott alapot, ugyanis a bírósági úton való igényérvényesítés csak akkor szakítja meg az elévülést, amennyiben érdemi határozattal zárul; a törvényszék hivatkozott végzése pedig ilyennek nem tekinthető. A felperes menthető okból nem volt abban a helyzetben 2014. január 30-ig, hogy igénye érvényesítésére alkalmas helyes igényérvényesítési utat válasszon, az rPtk. 327. § (3) bekezdésében foglalt eszköz helyett az rPtk. 327. § (1) bekezdése szerinti módozatot alkalmazza. A kölcsönszerződésből eredő követelés elévülése 2012. október 3-tól 2014. január 30-ig nyugodott. Mivel az elévülési határidőből egy évnél több volt még hátra, így az az elévülési időre érdemben kihatással nem volt [rPtk. 326. § (2) bekezdés]. A jogszabály alapján elvégzett elszámolás közlése sem volt alkalmas az elévülés megszakítására, ugyanis a DH1 törvény 1. § (7) bekezdése szerint a törvény hatálya alá tartozó kölcsönszerződésből folyó kötelezettségek elévülése a törvény szerinti elszámolásig nyugszik. Ugyanazon körülmény az elévülés nyugvását és megszakítását pedig nem alapozhatja meg. A Kölcsönszerződésből folyó követelés 2014. július 19. napjától 2015. május 16. napjáig a törvény erejénél fogva nyugodott, azonban az elévülési határidőből ekkor szintén egy évnél több volt még hátra, így az az elévülési időre érdemben kihatással nem volt. Mindezekre tekintettel a kölcsönszerződésből eredő követelés 2017. szeptember 6-án elévült. Az elévülés beálltára tekintettel az elévülés megszakadására vonatkozóan állított további körülményt (Zálogszerződés felmondása, alperesi levél) a perben nem kellett vizsgálni, e nyilatkozatok az elévülés megszakítására nem voltak alkalmasak. A kölcsönszerződésből folyó követelés elévülése megszüntette a zálogszerződéssel alapított önálló zálogjogot az rPtk. 269. § (3) bekezdésére és a 269. § (5) bekezdése folytán alkalmazandó 264. § (1) bekezdése alapján. A zálogjogosult zálogtárgyból való kielégítés túrésára kötelezésre irányuló joga már a zálogszerződés felmondásakor sem fennálló követelésre tekintettel kiüresedett.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatását, a kereseti kérelmével egyező döntés meghozatalát, továbbá az alperesnek a perköltsége megfizetésére kötelezését kérte. Fellebbezését az alábbiakkal indokolta:

Előre bocsájtotta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette az ítélete indokolásának [14] pontjában, hogy vitás volt a kölcsönszerződés részleges érvénytelensége az ügyleti kamat megemelt mértéke tisztességtelen volta miatt. A kezelési költség érvénytelenségére alapított kifogástól a 12. számú tárgyalási jegyzőkönyvben (2. oldal [7] bekezdés) elállt, így már nem vitatta a kölcsönszerződés érvényességét. E kérdést érvénytelenségi kifogás hiányában a bíróság nem vizsgálhatta, a felmondás érvényességének vizsgálata nélkül pedig a követelés elévülésének kérdésében nem lehet határozni. Amennyiben a kölcsönszerződés felmondása érvénytelen lenne, abban az esetben a kölcsönszerződés továbbra is fennállna, a követelés nem vált volna egy összegben esedékessé, így az elévülés nem kezdődött volna el 2012. szeptember 6-án, sőt a mai napig sem, ezért megítélése szerint elsőként a felmondás érvényességéről kellett volna állást foglalnia az elsőfokú bíróságnak. Érvényes felmondás hiányában pedig a követelés egésze nem válhatott esedékessé, így nem évülhetett el. Az ítélet

sérti a Pp. 279. § (1) bekezdését, mivel a megállapított tényállás a felmondás érvényessége elbírálásának hiányában okszerűtlen.

Rámutatott, hogy az alperes többször hangsúlyozta az elsőfokú eljárásban, miszerint az elévülési kifogása arra az esetre vonatkozik, amennyiben a felmondás joghatályos volt (2023. június 1. napján kelt beadvány III. pontja, 2023. július 5. napján kelt alperesi beadvány 2. oldal 5. bekezdése). Azzal, hogy a kölcsönszerződésből eredő követelés elévülését a felmondás érvényességének vizsgálata nélkül állapította meg az elsőfokú bíróság, megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdését és a 342. § (1) bekezdését is, mivel az ítélet túlterjeszkedett az ellenkérelemnél. Sérti az ítélet a Pp. 346. § (5) bekezdését is, mivel nem fejtette ki, hogy a felmondás érvényességének elbírálása hiányában miként látta megállapíthatónak a követelés elévülését. Kiemelte, hogy az alperesnek a felülvizsgált és már nem vitatható Elszámolás alapján 2% mértékű tisztességes kamat és a jelen perben már nem vitatott 1,95% mértékű kezelési költség mellett, 3957,26 CHF elmaradása volt, mely összeg a felmondás napján, 2012. augusztus 17-én érvényes MNB középárfolyam (231,63 HUF/CHF) mellett 916.620 forint lejárt, csekély összegűnek nem tekinthető tartozásnak felel meg. Engedményesként rendelkezett a kölcsönszerződés felmondásának jogával a perbeli engedményezési szerződés, a közjegyzői okiratba foglalt „Megállapodás szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetéséről” elnevezésű okirat, a 2011. évi LXXV. törvény, a DH törvények, valamint az rPtk. 329. §-a és 525. § (1) bekezdése alapján. Hivatkozott arra, hogy a Kúria Gfv.30.183/2021/4. számú döntése az ő álláspontját erősíti. Amennyiben az ítéltábla úgy ítéli meg, hogy a Kúria Pfv.I.20.485/2022/5. számú ítéletében foglaltak a jelen perben irányadók, jogkérdésben térjen el attól és a kereseti kérelmének adjon helyt figyelemmel arra, hogy mint engedményest a kölcsönszerződés felmondásának jogá megillette.

Fenntartotta azt az álláspontját is, miszerint a 2012. október 3-án benyújtott jogerősen elutasított végrehajtási záradék kibocsátása iránti kérelme az elévülést megszakította. E körben hivatkozott az rPtk. 327. § (1) bekezdésére. Megítélése szerint a záradék elutasítása érdemi döntés volt, az eljáró közjegyző a kérelmet érdemben bírálta el, majd a Fővárosi Törvényszék eljárást befejező jogerős érdemi határozatot hozott. Ismét kifejtette, hogy a zálogszerződést 2017. november 17. napján felmondó nyilatkozat közlése, az alperes felperes részére küldött teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozata az elévülést szintén megszakította. Sérelmezte, hogy ezeket az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, mivel szerinte a követelés addigra elévült. Az elsőfokú bíróság így megsértette a Pp. 346. § (5) bekezdését és a Ptk. 327. § (1) bekezdését.

Előadta, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően a közjegyzői eljárás iratanyagából megállapította, hogy az alperes a 4., 7., 12. számú határozatokat a tértivevény tanúsága szerint átvette, e körben okirat másolatokat csatolt. A Pp. 373. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban tett tényelőadását kiegészítette a tényekkel.

Azösszegezésüket a DH törvények értelmében felülvizsgált és forint/devizanemre átszámolt, a kölcsönszerződésből mint az alapul szolgáló jogviszonyból eredő követelés összegében kérte meghatározni, melynek részletezését az elsőfokú eljárásban csatolt kimutatások tartalmazzák. A felülvizsgált elszámolás a jelen perben nem vitatható.

Másodlagosan a Pp. 381. §-a alapján az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta. Perköltségét a fellebbezése I.3. pontjában írtak szerint kérte meghatározni. A 2.500.000 fellebbezési illetéket az eredeti fellebbezési eljárásban már leróta. Az elsőfokú bíróság felhívására ismételen lerótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket, mely összeget a Pp. 81. §-a alapján felszámította.

[6] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, lényegében fenntartva az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját.

[7] A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

[8] A felperes az önálló zálogjoga alapján a zálogtárgyból való kielégítés túsására kérte kötelezni az alperest. Igényét tehát nem a kölcsönszerződésből eredő követelésére, hanem önálló zálogjogára alapította. Bár az önálló zálogjog biztosítéki jelleggel került alapításra, ebből csupán az következik, hogy az alapul fekvő jogviszonyból eredő kifogások felhozhatók, ugyanakkor a zálogjog nem osztja az esetleg érvénytelen kölcsönszerződés jogi sorsát. Éppen a zálogjog önálló jellegéből következően a követelés magán a zálogjogon, és nem a biztosított követelésen alapul, amiből az következik, hogy az önálló zálogjog akkor is érvényesíthető, ha a biztosított követelés létre sem jött, érvénytelen jogügyleten alapul vagy megszűnt (Kúria Pfv.I.21.934/2016., Pfv.VI.21.660/2016/7.). A jogvita elbírálásánál annak volt ügydöntő jelentősége, hogy a zálogjog felmondására jogszerűen került-e sor, bekövetkezett-e a szerződésben írt feltétel.

[9] Mivel nem a kölcsönszerződés, hanem az önálló zálogjog felmondásának volt relevanciája, a hitelezőt megillető felmondási jog engedményes általi gyakorlásnak kizártságát kimondó eseti döntések e tekintetben nem mutathattak irányt. A felperes ugyanis nemcsak a kölcsönjogviszonyból eredő pénzkövetelést szerezte meg engedményesként, de az rPtk. 269. § (3) bekezdésén alapuló átruházás következtében az önálló zálogjog eredeti jogosultjának jogutódává is vált. Ezáltal pedig az önálló zálogjogból eredő valamennyi jogosultságot, így a kielégítéshez a (2) bekezdés alapján megkövetelt felmondás jogát is gyakorolhatta, amire 2017. november 17. napján sor is került. Ezen időponthoz képest a felperes keresetét az öt éves elévülési időn belül, 2018. június 8-án terjesztette elő.

[10] Az ítéltábla változatlanul fenntartja a 4.Pf.20.792/2021/27. számú végzésének [26] bekezdésében kifejtett azon elsődleges álláspontját, hogy érvénytelen szerződés felmondására nincs jogi lehetőség [a megismételt eljárásban az alperes csak a kezelési költség érvénytelenségére alapított kifogástól állt el (12. számú jegyzőkönyvben 2. oldal 7 bekezdés), a fellebbezése értelmében a kölcsönszerződés érvénytelenségére már nem hivatkozott, további érvénytelenségi kifogását azonban fenntartotta]. Ugyancsak fenntartja azon másodlagos álláspontját, hogy az engedményes mint a követelés jogosultja a követelés érvényesítéséhez szükséges jogcselekmények megtételére, így a felmondásra is jogosult. Emellett azonban az alperes által felhívott Pfv.I.20.485/2022/5. számú kúriai ítéletből, amely szerint a felperes mint engedményes a hitelezőt megillető felmondás jogát nem volt jogosult gyakorolni, az következne, hogy a kölcsönszerződés 2012. augusztus 17-i felmondása nem válthatta ki sem a kölcsönszerződés megszűnésének, sem a fennálló teljes tartozás esedékessé válásának jogkövetkezményét. Ez utóbbi hiányában a kölcsönkövetelés elévülése meg sem kezdődhetett, különösen nem következhetett be az önálló zálogjog 2017. november 17-i felmondásáig.

Annak következtében, hogy a Kúria a már fentebb hivatkozott gyakorlata értelmében még a szerződés – akár elévülés miatti – megszűnése sem hat ki az önálló zálogjog érvényesítési

lehetőségére, sem ez a körülmény, sem a kölcsönszerződés érvénytelensége nem teszi mellőzhetővé annak vizsgálatát, hogy a felperest milyen összegű követelés illeti meg az önálló zálogjoggal biztosított kölcsönszerződéssel összefüggésben. Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt ezt változatlanul nem vizsgálta, ami az elsőfokú eljárás megismétlését teszi szükségessé, mivel az ügy érdemi eldöntéséhez szükséges peradatok nem állnak hiánytalanul rendelkezésre. Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontja alapján hatályon kívül helyezte.

[11] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak el kell bírálnia az alperes kölcsönszerződésből eredő, még fennálló kifogásait, melyek esetlegesen a kölcsönszerződés érvénytelenségével, illetve a részleges teljesítéssel kapcsolatosak; megállapítandó az alapjogviszony alapján fennálló tartozás összege. Az elsőfokú bíróságnak döntése meghozatala során szem előtt kell tartania, hogy a felperes az önálló zálogjogból csupán 184.419 CHF összeg erejéig kereshet kielégítést. Az elsőfokú bíróságnak az eljárást az érdemi tárgyalási szaktól kell megismételnie.

[12] Az ítéltábla a peres feleknek a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét a Pp. 386. § (3) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viselése tárgyában az elsőfokú bíróság határoz. A peres felek munkadíját az IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg, melyet a (6) bekezdésre tekintettel mérsékel, figyelemmel a jogi képviselők által ténylegesen kifejtett tevékenységre.

[13] Az elsőfokú bíróság téves jogértelmezése folytán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdésében írtak ellenére ismételt 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illeték lerovására hívta fel a fellebbező felperest, mely felhívásban foglaltaknak eleget tett. Ezen eljárási illeték összegét a felperes az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján az illetékes adóügyi hatóságtól visszaigényelheti.

Budapest, 2024. április 23.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró