



A

Kúria

bíróság

mint felülvizsgálati

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.20.075/2026/8.

A tanács tagjai: dr. Hajdu Edit a tanács elnöke
dr. Darákné dr. Nagy Szilvia előadó bíró
dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna bíró
dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna bíró
dr. Osztovits András bíró

A felperesek: I.r. felperes (cím1) I. rendű
II.r. felperes (cím1) II. rendű

A felperesek képviselője:
dr. Ravasz László Endre ügyvéd (cím2)

Az alperesek: I.r. alperes (cím3) I. rendű
II.r. alperes (cím4) II. rendű

Az alperesek képviselője:
Körmöndi Kitti Ügyvédi Iroda (cím5; ügyintéző: dr. Körmöndi Kitti) I.
rendű alperesért
dr. Grósz Balázs ügyvéd (cím3) II. rendű alperesért

A per tárgya: önálló zálogjog törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
I.-II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 72.Pf.632.672/2025/6.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 23.Pf.21.110/2024/30.

Rendelkező rész

A Kúria a felperések előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezése iránti kérelmét elutasítja.

A jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperéseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 1.313.180 (egymillió-háromszáztizenháromezer-száznyolcvan) forint, a II. rendű alperesnek 1.034.000 (egymillió-harmincnégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 2.780.000 (kettőmillió-hétszáznyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperések 2007. március 29-én 11.400.000 forintnak megfelelő 75.778 CHF kölcsönösszegre közjegyzői okiratba foglalt svájci frank alapú kölcsönszerződést (a továbbiakban: kölcsönszerződés), annak biztosítására opciós szerződést és ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződést (a továbbiakban: zálogszerződés) kötöttek a pénzügyintézet1-vel (a továbbiakban: hitelező).

[2] A helység1 Körzeti Földhivatal ingatlannyilvántartásában szám1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a cím6 szám alatti, az akkor a felperések tulajdonát képező ingatlant (a továbbiakban: ingatlan) terhelő zálogszerződés alapján a zálogjogosult 75.778 CHF összeg és járulékai erejéig jogosult a szerződés feltételei szerint az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlanból kielégítést keresni.

[3] 2007. március 29-én a hitelező a közöttük létrejött engedményezésről szóló megállapodás alapján a zálogszerződésből eredő valamennyi jogát és kötelezettségét az önálló zálogjoggal megegyező ranghelyen az engedményezett pénzügyintézet2-re engedményezte.

[4] 2010. május 20-án a kölcsönszerződés korábbi felmondásának megerősítésével egyidejűleg a hitelező a zálogszerződést közjegyzői okiratba foglaltan felmondta, és felhívta a felperéseket összesen 15.560.042 forint (ebből 14.821.082 forint tőketartozás) 8 napon belüli megfizetésére.

[5] 2012. május 29-én a hitelező a felperesekkel szemben fennálló követelését az I. rendű alperesre engedményezte, amely azt 2022. szeptember 22-én a cég1-re engedményezte.

[6] 2014. március 3-án a pénzügyintézet2 a szerződésekből eredő fennálló teljes követelését annak valamennyi jövőben felmerülő kamatával, egyéb járulékával és költségeivel (ideértve a késedelmi kamatait, a peres és nemperes, illetve a bírósági végrehajtási eljárás költségeit, továbbá az egyéb költségeket, a folyószámla vezetéséből eredően fennálló társtartozást is), az azok fedezetét képező biztosítékokból eredő járulékos jogokkal együtt az I. rendű alperesre engedményezte.

[7] A zálogszerződés alapján az Ingatlan tulajdoni lapjára 75.778 CHF és járulékai erejéig az önálló zálogjog (a továbbiakban: zálogjog) 2007. április 2-án került bejegyzésre a hitelező javára, majd 2007. április 11-én a pénzügyintézet2 részére, majd 2014. július 2-án az I. rendű alperes javára.

[8] 2019. november 28-án a kölcsönszerződésből eredő kölcsön követelés végrehajtása iránt az I. rendű alperes által indított szám2 számú végrehajtási eljárásban az ingatlant a végrehajtó árverési úton a II. rendű alperes részére értékesítette 27.800.000 forint vételárért.

[9] 2019. november 25-én az I. rendű alperes mint zálogjogos hitelező és II. rendű alperes mint árverési vevő között megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) jött létre arra vonatkozóan, hogy az árverés útján megvásárolt ingatlanra szám3 számon bejegyzett zálogjog továbbra is fennmarad, amelyre figyelemmel a II. rendű alperes az ingatlan vételárát visszatarthatja.

[10] A szám4 számú határozatával a helység2 Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az Ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát árverési vétel címén személy1 Végrehajtói Irodája helység3ban 2019. november 28-án kelt szám5 ügyszámú ingatlanárverési jegyzőkönyve és a Budapesten 2019. november 25-én kelt Megállapodás alapján jegyezte be.

[11] 2023. március 1-jén a Nyíregyházi Járásbíróság előtt 10.P.20.013/2020. számon, majd a Nyíregyházi Törvényszék mint másodfokú bíróság előtt 4.Pf.20.269/2021. számon a kölcsönszerződés érvénytelensége iránt folyamatban volt perben a Kúria Gfv. 30.493/2022/18. számú közbenső ítéletében megállapította, hogy a kölcsönszerződés érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása iránt az eljárás a Nyíregyházi Járásbíróság előtt jelenleg is folyamatban van.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[12] A felperesek keresetükben kérték: az ingatlan vonatkozásában a szám3számú határozattal az I. rendű alperes javára III/34. szám alatt bejegyzett zálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését 2007. március 29. napjával; az alperesek közötti, 2019. novemberi Megállapodás semmisségének megállapítását; a semmisség megállapítása mellett a szám6 számú határozattal a II. rendű alperes javára 1/6. (ténylegesen: II.6.) szám alatt bejegyzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését; a II. rendű alperes rosszhiszemű szerzésének megállapítását és az ingatlan vonatkozásában a szám6 számú határozattal a II. rendű alperes javára 1/6. (ténylegesen: II.6.) szám alatt bejegyzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését; a II. rendű alperes tulajdonjogának bármilyen okból való törlése esetén a tulajdonjoguk bejegyzését 1/2-1/2 arányban az ingatlan-nyilvántartásba.

[13] A biztosítékú célú zálogszerződés semmisségét arra alapították, hogy a zálogszerződés ugyanúgy deviza alapú szerződés, mint a kölcsönszerződés, így ugyanolyan árfolyamkockázati tájékoztatást kellett volna adnia a hitelezőnek, mint a kölcsönszerződésnél. Mivel a Kúria közbenső ítéletével megállapította, hogy a kölcsönszerződés érvénytelen, így a zálogszerződés is semmis arra tekintettel, hogy nem a megfelelő tájékoztatást adta az árfolyamkockázatról a hitelező a részükre. Hivatkoztak arra is, hogy a zálogszerződés megkötése előtt nem volt lehetőségük a szerződési rendelkezéseket, az ÁSZF-et és a többi szerződési okiratot alaposan megismerni.

[14] Azzal érveltek továbbá, hogy a zálogszerződés semmisségének megállapítása alapján kérhetik az alperesek közötti Megállapodás érvénytelenségének a megállapítását.

[15] Az engedményezési szerződések vonatkozásában utaltak arra, hogy a zálogszerződésben foglalt jogokat az I. rendű alperesre nem ruházták át, így olyan jog tekintetében kötöttek szerződést az alperesek, amely nem illette meg őket.

[16] Arra tekintettel, hogy személy² a pénzügy² és az I. rendű alperes közötti engedményezési szerződés során az I. rendű alperes képviselőjeként járt el, míg az alperesek közötti megállapodás során a II. rendű alperes képviselőjeként, így az alperesek rosszhiszeműen jártak el, tudomásuk volt arról, hogy az I. rendű alperes a szerződéses jogok tekintetében nem tekinthető jogutódnak, a zálogjog érvényességére vonatkozó jogok vonatkozásában nem illette meg a jognyilatkozat tételi jog.

[17] Az alperesek közötti Megállapodás érvénytelensége körében hivatkoztak a zálogszerződés semmissége alapján arra, hogy a semmis zálogjog tekintetében az I. rendű alperes érvényes jognyilatkozatot nem tehetett.

[18] Érvelésük szerint a kölcsönszerződés és a zálogszerződés semmissége, illetve a felmondás jogszerűtlensége kihat az árverés érvényességére, és automatikusan maga után vonja a végrehajtói intézkedések semmisségét, amelynek következtében lehetőség van a II. rendű alperes tulajdonjogának törlésére a zálogszerződés megkötésére visszaható hatállyal.

[19] Az alperesek közötti Megállapodás semmissége folytán továbbá megállapítandó, hogy az árverési vételár kifizetése nem történt meg, az árverést meg kellene semmisíteni. Ez is megalapozza a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését, amellet, hogy érvénytelen szerződésen nem alapulhat tulajdonjog bejegyzése.

[20] Az alperesek közti Megállapodás egyértelműen joggal való visszaélés, arra irányult, hogy ha megállapítják a kölcsönszerződés érvénytelenségét, az érvénytelen szerződésből eredő (visszvégrehajtási) igényüket ne tudják érvényesíteni az alperesekkel szemben, mivel az I. rendű alperes nem kapott pénzt a végrehajtási eljárás során. Erre tekintettel az II. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperesek tulajdonjogának visszajegyzése a II. rendű alperes rosszhiszemű szerzésére figyelemmel is megalapozott.

[21] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

[22] Hivatkoztak arra, hogy az I. alperes javára bejegyzett önálló zálogjogot a szám7 számú határozattal törölték, így teljesíthetetlen a zálogjog törlésére irányuló kereseti kérelem.

[23] Vitatták a megállapítási keresetnek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdése szerinti feltételek fennállását, a felperesek jogmegóvási szükségletét. A II. rendű alperes árverési vevőként zálogkötelezett pozícióba lépett a felperesek helyett, a tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való 2021. május 21-ei bejegyzésétől kezdve a felpereseket nem terheli a Zálogszerződésből származó zálogkötelezettség.

[24] Vitatták a zálogszerződés érvénytelenségét, valamint azt, hogy a zálogszerződés érvénytelensége megállapításának egyébként jogkövetkezménye lehetne a jóhiszeműen tulajdonjogot szerző árverési vevő, a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése.

[25] Vitatták a felperesek azon érvelésének helytállóságát is, hogy a zálogszerződés érvénytelenségének megállapítása visszamenőleges hatállyal automatikusan érvényteleníti a végrehajtás során ezt megelőzően jogszerűen fogatosított intézkedéseket.

[26] Vitatták a II. rendű alperes tulajdonszerzésének arra alapítottan állított rosszhiszeműségét, hogy a zálogjog jogosultjának egyik vezető tisztségviselője megegyezik az árverési vevő vezető tisztségviselőjével. Álláspontjuk szerint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 151. § (2) bekezdése által lehetővé tett jogintézmény jogszerű alkalmazása sem teheti rosszhiszeművé az árverési tulajdonjogszerzést: a Megállapodásból eredő elszámolás kizárólag az árverési vevő és a zálogjogosult hitelező közötti jogviszonyban eredményez levonható következményeket, miután az adós tartozásába elszámolásra kerül a teljes árverési vételár az árverési vevő teljesítésétől függetlenül. Állították, hogy a Megállapodásuk nem irányult az árverési vevő fizetési kötelezettsége elkerülésére.

[27] Álláspontjuk szerint a felpereseket nem illeti meg a megállapítás iránti per előterjesztésének joga a Vht. 151. § (1) bekezdés alapján megkötött Megállapodás érvénytelenségére, továbbá érdemben is vitatták annak érvénytelenségét. Hivatkoztak arra, hogy az érvénytelenség esetén az eredeti állapot helyreállításaként az árverési vevőnek a fennmaradó vételárat a végrehajtó részére kellene közvetlenül megfizetnie, a Megállapodás érvénytelenségének jogkövetkezménye nem lehet az árverési vevő tulajdonjogának törlése és a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzése.

[28] Az engedményezés kapcsán hivatkoztak arra, hogy a törvény erejénél fogva átszállnak az engedményezőről az engedményesre az engedményezett követelést biztosító zálogjog és a zálogjogból eredő jogok is. Jelen esetben a végrehajtást kérő a zálogjogot is megszerezte.

Az első- és másodfokú ítélet

[29] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesek keresetét elutasította.

[30] Az ítélete indokolásában rögzítette, hogy a zálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti szerződés (helyesen: kereset) nem tartozik a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről a 2014. évi XL. törvény (DH2 tv.) hatálya alá, ugyanakkor Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 239/A. § (1) bekezdése biztosítja a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztheségét.

[31] A Kúria 2/2021. Polgári jogegységi határozata, a régi Ptk. 269. §-a, a Kúria több határozata, az EUB irányadó ítélkezési gyakorlata felhívásával megállapította, hogy az árfolyamkockázati tájékoztatás megfelelősége tekintetében megfogalmazott elvárások a zálogszerződés tekintetében értelmezhetetlenek. A zálogszerződés a kölcsönszerződésben foglaltakkal összhangban keretösszeget rögzít, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést, és önmagában a svájci frank árfolyama jelentős

változásának lehetősége nem eredményezi a zálogszerződés érvénytelenségét. Ennek kapcsán a szerződő felek nincsenek egymással elszámolási viszonyban, a keretösszeg a zálogtárgyból való kielégítés korlátja, a svájci frank árfolyamának változása ezen fix összegben meghatározott korláton nem módosít.

[32] Utalt arra, hogy a felperesek nem részletezték, hogy a zálogszerződés tekintetében a zálogjogosultnak konkrétan milyen tájékoztatást kellett volna nyújtania részükre, sem azt, hogy a svájci frank árfolyamának változása hogyan érinti a felek vállalt kötelezettségeit, ezáltal a zálogszerződés érvényességét.

[33] Kiemelte: a Kúria Gfv.30.331/2023/3. számú precedens határozata értelmében a biztosított kölcsönszerződés érvénytelensége nem vonja automatikusan maga után az önálló biztosítéki szerződés érvénytelenségét.

[34] Mindezek alapján megállapította, hogy a felperesek a zálogszerződés érvényességét (helyesen: érvénytelenségét) eredménytelenül állították, így a zálogjog ingatlannyilvántartási bejegyzésének törlése iránti keresetük sem foghatott helyt.

[35] E körben rámutatott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:187. §-ban foglalt, a törlési kereset tekintetében a jóhiszemű, ellenérték fejében szerzőt védő hat hónapos határidő kapcsán egyrészt arra, hogy a 2021. május 21-én kelt földhivatali határozatot a felperesek részére kézbesítették; másrészt arra, hogy a II. rendű alperes függetlenül attól, hogy az I. rendű alperessel áll a vételár tekintetében elszámolási viszonyban, ellenérték fejében szerzett jogot; harmadrészt arra, hogy a rosszhiszeműség nem következik önmagában a vezető tisztségviselő személyazonosságából. Ezen túl a II. rendű alperes 2021. évi tulajdonjoga bejegyzését követően 2022-ben állapította meg a Kúria a kölcsönszerződés érvénytelenségét, így a II. rendű alperes árveréskori tudatállapota nem kellett, hogy kiterjedjen a kölcsönszerződés érvénytelenségére.

[36] Az alperesek Megállapodását illetően rögzítette, hogy Ptk. 6:108. § (2) bekezdése biztosítja a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztését, ugyanakkor vizsgálni kellett a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése értelmében a keresetelési jogot megalapozó jogi érdek fennállását.

[37] E körben a Vht. 153. §-a felhívásával rámutatott, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése a végrehajtó felhívásán és adatközlésén alapul. A Vht. 151. § (2) bekezdése kifejezetten lehetőséget ad az árverési vételár egy meghatározott részének az árverési vevő és a zálogjogosult közötti elszámolására, amely nem azt jelenti, hogy az árverési vételárat nem fizetik meg.

[38] Az elsőfokú bíróság ezek alapján megállapította, hogy a felperesek nem igazoltak olyan jogi érdeket, amely megalapozná a Megállapodás érvénytelensége megállapítása iránti kérelmüket.

[39] Utalt arra, hogy a Megállapodás érvénytelenségének esetleges jogkövetkezménye a felperesek jogi érdekein kívül az alperesek közötti elszámolási viszonyt érinti. Így nincs szó arról, hogy a Megállapodás a felperesek valamely jogérvényesítéséhez fűződő joga megátolására, kijátszására irányult volna.

[40] A II. rendű alperes „rosszhiszemű szerzésének” megállapítása iránti kereseti kérelem körében a Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti feltételeket vizsgálva megállapította: a felperesek egyúttal keresetet terjesztettek elő a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése iránt, amely marasztalási keresetnek minősül, így a felperesek II. rendű alperes rosszhiszeműségének megállapítása iránt önálló megállapítási keresetet nem terjeszthettek elő.

[41] A hitelező és a pénzügyintézet2 közötti, valamint a pénzügyintézet2 és az I. rendű alperes közötti engedményezési szerződések érvénytelenségére vonatkozó felperesi hivatkozások

jelen per keretei között nem vehetőek figyelembe a Kúria 10/2024. JEH számú határozata alapján.

[42] A felperesek tulajdonjogának bejegyzése iránti keresetet arra tekintettel ítélte alaptalanok, hogy alaptalanok voltak a jelzálogjog törlése, a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése, valamint a keresetben megjelölt két szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetek.

[43] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[44] A másodfokú bíróság a tényállást a perrel érintett zálogjog törlésének tényével és annak időpontjával kiegészítette, az így kiegészített tényállás alapján az érdemben helyes elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[45] A zálogszerződés semmissége körében előterjesztett keresetet nem önálló megállapítási keresetnek tekintette. A zálogszerződés érvénytelensége ugyan vizsgálható volt, azonban a zálogjog törlésére tekintettel a felperesek ezen kereseti kérelmei nem voltak megalapozottak. A zálogjog felperesek által kért dátummal, 2007. március 29-vel való törlését azért sem találta alaposnak, mivel a zálogjog 2007. április 11-én került az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre.

[46] Kiemelte: az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy a zálogszerződés a felperesek által állított okból nem érvénytelen. Nem alkalmazható a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 203. § (6) és (7) bekezdése, mivel a zálogszerződés nem devizahitel nyújtására, nem ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés volt. A zálogszerződésben nincs szó tőkeváltozásról, abban fix 75.778 CHF tőke került feltüntetésre. Az önálló zálogszerződés érvénytelenségét nem eredményezi a kölcsönszerződés érvénytelensége.

[47] A régi Ptk. 269. § (3) bekezdése a 251. § (3) bekezdése rendelkezései alkalmazását nyitja meg. Ez pedig csak annyit jelent, ha nincs érvényes kölcsönszerződés, nincs érvényesíthető követelés, amit a zálogjog biztosíthatna, úgy az érvénytelen kölcsönszerződésre figyelemmel a zálogszerződés alapján kielégítés nem kereshető, a követelés megszűnése a zálogjog megszűnéséhez vezet.

[48] A szerződési rendelkezések, az ÁSZF és a többi irat alapos megismerésének hiányára és a 93/13/EGK Irányelv 3. cikk (3) bekezdése folytán az Melléklet 1.i) pontjára vonatkozó felperesi hivatkozás kapcsán a következőket hangsúlyozta: a régi Ptk. 205/B. §-a értelmében az általános szerződési feltételek megismerésének hiánya nem a szerződés érvénytelenségére vezethet, hanem annyit jelenthet, hogy az általános feltételek nem válnak a szerződés részévé, másrészt a felperesek nem tettek határozott, konkrét tényállítást arra, hogy a zálogszerződésnek melyek azok az őket visszavonhatatlanul kötelező feltételei, amelyeknek az alapos megismerésére nem volt tényleges lehetőségük a szerződéskötés előtt. Erre tekintettel ezen hivatkozásaik nem alapozták meg a zálogszerződés érvénytelenségét, különösen annak tükrében, hogy a zálogszerződés nem is utal ÁSZF-re, a felperesek pedig a zálogszerződést rögzítő közjegyzői okirat aláírásával elismerték az okirat, a zálogszerződésben foglaltak akaratukkal való egyezőségét.

[49] A másodfokú bíróság kiemelte: a felperesnek a Megállapodás érvénytelensége, valamint a II. rendű alperes tulajdonjoga rosszhiszemű szerzésének megállapítására nem lehet önálló keresete, mivel mindkét esetben keresetük azt a jogkövetkezményt célozza, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga törlésre, míg a felperesek tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba visszajegyzésre kerüljön. A zálogszerződés azonban a fenti okok miatt nem érvénytelen, így ez okból is alaptalanok a további megállapítási keresetek. A II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése a végrehajtó felhívásán és adatközlésén alapult, így a felperesek nem igazoltak

olyan jogi érdeket, amely megalapozta volna a Megállapodás érvénytelenségének megállapítása iránti keresetüket. A Megállapodásból az sem következik, hogy az alperesek 2019-ben a felperesek visszégrehajtási igénye kizárása érdekében kötötték meg a Megállapodást. A Megállapodás érvénytelensége sem vezethetne a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba bejegyzése törléséhez, miután a bejegyzés nem a Megállapodáson alapult, hanem a végrehajtói felhíváson és adatközlésen.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[50] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen a jogerős ítélet – elsőfokú ítéletre is kiterjedő – hatályon kívül helyezését és a keresetnek történő helytadást, másodlagosan a jogerős ítélet – elsőfokú ítéletre is kiterjedő – hatályon kívül helyezését és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[51] Megsértett jogszabályhelyként hivatkoztak a régi Ptk. 4. § (4) bekezdésére, a 200. § (2) bekezdésére, 205. § (3) bekezdésére, 205/B. §-ra, a 209. § (1) és (4) bekezdésére, a 209/A. § (2) bekezdésére, a 269. § (3) bekezdésére, a 328. § és 329. §-aira, a Vht. 150. § (2) bekezdésére, a 151. § (2) bekezdésére, a 153. § (2) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: régi Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 70. § (1) bekezdés a) alpont aa) alpontjára, a Pp. 172. § (3) bekezdésére, a 346. § (5) és (6) bekezdésére. A felperesek állították, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltért a Kúria – helyesen - Gfv.30.268/2021/5. számú ítéletének [64] és [70] pontjától, valamint a Gfv.30.296/2023/6. számú rész- és közbenső ítéletének [44]-[59] pontjától.

[52] Érvelésük szerint az önálló zálogjogot alapító szerződés semmisségének és jogkövetkezményének a megállapítása iránti keresetet azért terjesztette elő, hogy ez alapján megállapítható legyen az alperesek között a Vht. 151. § (2) bekezdés szerinti megállapodás semmissége. Iratellenes a másodfokú bíróság azon megállapítása, mely szerint az elsőleges keresetnek kizárólag az I. rendű alperes jelzálogjogának a törlése tekintetében van jelentősége.

[53] A zálogjogi szerződés semmisségének a megállapítása esetén a régi Inytv. 62. § (1) bekezdés a) aa) alpontja, illetve az Inytv. 70. § (1) bekezdés a) aa) alpontja alapján a bejegyzésre visszamenő hatállyal törlik az I. rendű alperes önálló zálogjogát. A törlés hatályának megváltoztatása megalapozza azt a keresetét, hogy az I. rendű alperes nem volt jogosult a II. rendű alperessel a Vht. 151. § (2) bekezdése szerinti megállapodás megkötésére, ennek következtében a másodfokú bíróság az Inytv. hivatkozó rendelkezéseibe ütköző módon utasította el a keresetét.

[54] A másodfokú bíróság ítéletének [109] bekezdésében megállapította, hogy az önálló zálogjogi szerződés deviza alapú, ennek következtében erre is alkalmazni kell minden olyan jogszabályt, illetve EUB vagy magyar ítéleti rendelkezést, amely a deviza alapú fogyasztói szerződések érvénytelenségére vonatkozik. A devizakockázat viselésére vonatkozó szerződési rendelkezések átláthatósága és a tájékoztatás megfelelősége tekintetében hivatkozott a 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdésére és 5. cikkére, valamint a régi Ptk. 209. § (1) bekezdésére és 209/A. § (2) bekezdésére, a Kúria Gfv.30.368/2021/8. (helyesen: Gfv.30.268/2021/5.) számú ítéletének [64] pontjára. Ez alapján megállapítható, hogy a jogerős ítélet [109]-[112] pontjai eltérnek a Kúria fenti ítéletének [64] pontjában

megfogalmazott jogelvtől. Állította, hogy a jogerős ítélet [109]-[113] jogkérdésben eltérnek a fenti kúriai ítélet [70] pontjában foglalt azon jogkérdéstől is, hogy a szerződési rendelkezések átláthatóságát biztosító árfolyamkockázati tájékoztatás tisztességtelensége ne lenne vizsgálható a deviza alapú önálló zálogjogi szerződés vonatkozásában, valamint, hogy a szerződési rendelkezés átláthatatlansága a szerződés semmisségét okozza.

[55] Az eljáró bíróság a Ptk. 209. § (1) és a 209/A. § (2) bekezdését sértő módon nem vizsgálták az önálló zálogjogi szerződés semmisségét.

[56] Az eljáró bíróságok iratellenesen állapították meg, hogy a keresetben nem határozták meg, milyen árfolyamkockázati tájékoztatást kellett volna kapniuk a felpereseknek. A tájékoztatásnak ugyanolyannak kellett volna lennie, mint a kölcsönszerződés tekintetében. A kockázatteltérési kötelezettséget sem lehet külön-külön vizsgálni. Kifogásként hivatkozhat arra a régi Ptk. 269. § (3) bekezdése alapján, hogy a kölcsönszerződés tekintetében nem volt megfelelő a tájékoztatás. Ez pedig a régi Ptk. 209. § (1) és a 209/A. § (2) bekezdése alapján az önálló zálogjogi szerződés semmisségét okozza. Az EUB C-776/19-782/19. számú ítélete [100]-[103] pontja alapján a deviza alapú fogyasztói kölcsön és jelzálog szerződés tekintetében is tájékoztatni kell a fogyasztót az árfolyamkockázatról eredő tőkekockázatról is.

[57] Tekintettel arra, hogy a felperesek által megkötött önálló zálogjogi szerződés is deviza alapú, ezért a régi Ptk. 205. § (3) bekezdés és a BH2016.5.114. számú eseti döntésben foglaltak, valamint a 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdése alapján az árfolyamkockázatról tájékoztatást kellett volna adni az I. rendű alperes jogelődjének arról, hogy az általuk megkötendő önálló zálogjogi szerződésnek aránytalan kockázata van, mivel az árfolyamkockázat miatt a felvételtől tőketartozás jelentősen meghaladja a visszafizetendő tőkét. Ilyen tájékoztatást az I. rendű alperes nem adott a felperesek részére. A felperesek nyilvánvalóan nem kötötték volna meg az önálló zálogjogi szerződést, ha tudták volna, hogy milyen aránytalan tőkekockázata van. A tőkekockázatról a régi Ptk. 205. § (3) bekezdése, a 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdése és a régi Hpt. 206. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötését megelőzően az I. rendű alperesnek tájékoztatást kellett volna adni. E körben hivatkoztak a BH2016.5.114. szám alatti eseti döntésre. A régi Ptk. 209. § (4) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség elmulasztása a szerződés semmisségét okozza. A tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatt a kölcsön- és jelzálog szerződés egyaránt semmis a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján.

[58] Az I. rendű alperes a szerződés megkötése előtt nem biztosította részére a Kúria Gfv.II.30.296/2023/6. számú ítéletében meghatározott jogelveknek megfelelően a szerződési feltételek alapos megismerésének lehetőségét, ezért a kölcsön és jelzálogszerződés semmis a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése és a 209/A. § (2) bekezdése alapján. Az a szerződési nyilatkozat, amely szerint a szerződés megkötése előtt megismerte az ÁSZF-et és az üzletszabályzatot, ugyanúgy tisztességtelen, mint a kölcsönszerződés többi rendelkezése. A felperesek hivatkoztak arra: a Magyarországon az aránytalan árfolyam- és tőkekockázatot nem kompenzálta a forint és a CHF, illetve az egyéb devizák kamatainak különbözete, ezt pedig figyelembe kell venni a kölcsönszerződés tisztességtelenségének a megállapításakor. Ez okból tisztességtelen az aránytalan árfolyamkockázatot a fogyasztóra telepítő szerződéses rendelkezés.

[59] Az EUB C-776/19-782/19. számú ítélet [98]-[103] pontjában bevezette a normál és az aránytalan árfolyamkockázat fogalmát. A banknak fel kellett volna hívni a figyelmet az átváltási árfolyam lehetséges változásaira és a devizában felvett kölcsönrel összefüggő kockázatokra. Ezzel azonos rendelkezést tartalmaz a 9/2026. (XI. 7.) PSZÁF ajánlás is. Ezt figyelembe kell venni, amikor a szerződéskötéskori alperesi magatartást vizsgálják a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése a 205. § (3) bekezdése alapján. Ezzel összefüggésben az EUB C-776/19-782/19. számú ítélet [98]-[103] pontjaiból is kitűnik, hogy olyan deviza alapú

kölcsönszerződés keretében, amelyekről az alapügyben szó van, a nemzeti bíróság feladata, hogy az alapügy valamennyi körülményére, különösen az eladónak vagy szolgáltatónak a lehetséges árfolyamingadozásokkal és külföldi pénznemben nyilvántartott kölcsön felvételében rejlő kockázatokkal kapcsolatos szakértelmére és ismeretére tekintettel vizsgálja, tiszteletben tartották-e a jóhiszeműség követelményét, valamint nem áll-e fenn jelentős egyenlőtlenség.

[60] A Kúria Gfv.30.268/2021/5. számú ítélete szerint az átláthatóság hiánya önmagában megalapozza a feltétel tisztességtelenségét. Mindezek alapján a teljes zálogszerződés semmis a régi Ptk. 239. § (2) bekezdése, a 209. § (1) bekezdése és a 209/A. § (2) bekezdése alapján. E körben utalt a Kúria Gfv.II.30.289/2023/6. számú ítéletére is.

[61] Mindezek alapján kérte, hogy a Kúria kezdeményezzen előzetes döntéshozatali eljárást az EUB-nál azon kérdésben, hogy ha a deviza alapú kölcsönszerződés aránytalan árfolyamkockázatot tartalmaz, és emiatt egy átlagfogyasztó egy ilyen szerződést soha nem kötne meg, akkor erről a 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdése alapján kellett volna-e tájékoztatnia a banknak a fogyasztót a szerződés megkötése előtt.

[62] A felperesek arra hivatkoztak, hogy az aránytalan árfolyam- és tőkekockázat viselését rájuk telepítő szerződési rendelkezések alapos megismerésére nem volt lehetőségük. Emiatt a kölcsönszerződés semmis a 93/13/EGK irányelv 1. számú melléklet i) pontja és a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése, a 209/A. § (2) bekezdése, valamint a Kúria Gfv.II.30.289/2023/6. számú ítélete alapján. Ez utóbbi ítélet szerint az alperest terheli annak bizonyítása, hogy az árfolyamkockázat és ezen belül az aránytalan tőkekockázat viselésére vonatkozó szerződési feltételek alapos megismerésére lehetősége volt-e a fogyasztónak. A felperesek álláspontja szerint ezen indokok alapján az önálló zálogjogi szerződés is semmis.

[63] Az EUB C-776/19-789/19. számú ítélet [98]-[103] pontja értelmében, hogy ha a fogyasztó megfelelő tájékoztatást kap az aránytalan kockázat meglétéről, akkor biztos nem köti meg a szerződést, és a bank sem feltételezhette, hogy ilyen tájékoztatás esetén a fogyasztó meg fogja kötni a szerződést.

[64] A fent kifejtettekre tekintettel az I. rendű alperes nem szerezte meg az önálló zálogjogot, hanem csak az abból eredő követelést engedményesként. Az önálló zálogjogi szerződésből eredően jognyilatkozatot nem tehetett, ezért az alperesek között az árverési vételár tekintetében tett jognyilatkozat semmis a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése, valamint a 328-329. §-a alapján és a 10/2024. JEH határozat alapján.

[65] Az önálló zálogjogi szerződés semmisségének a megállapítását azon az alapon is kérték, hogy a jogelőd nem biztosított lehetőséget a felpereseknek az ÁSZF és az üzletszabályzat, illetve a szerződési rendelkezések alapos megismerésére. Az önálló zálogjogi szerződés rendelkezéseit és az aránytalan árfolyamkockázat viselésére vonatkozó szerződési rendelkezéseket csak a szerződés megkötésekor ismerhette meg, ez alapján a zálogjogi szerződés semmis a régi Ptk. 209. § (1) és 209/A. § (2) bekezdése alapján.

[66] Az első- és másodfokú bíróság ezen semmisségi kereset tekintetében semmilyen indokát nem adta a kereset elutasításának, ezért nem tett eleget a Pp. 346. § (5) és (6) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségének.

[67] Az eljáró bíróságok a Kúria Gfv.II.30.296/2023/6. számú rész- és közbenső ítéletének [44]-[59] pontjával, a 93/13/EGK irányelv 1. számú melléklet i) pontjával és a régi Ptk. 209. § (1) és 209/A. (2) és (4) bekezdésével ellentétesen állapították meg, hogy a szerződési rendelkezések alapos megismerésének hiánya nem okozza a kölcsön és önálló zálogjogi szerződés semmisségét, hanem ilyen esetben a régi Ptk. 205/B. §-át kell alkalmazni. Így a másodfokú bíróság ítéletének [112] pontjában jogkérdésben eltért a Kúria

Gfv.II.30.296/2023/6. számú rész- és közbenső ítéletének [44]-[59] bekezdésében foglaltaktól.

[68] A másodfokú bíróság jogkérdésben eltért a Kúria – helyesen – Gfv.30.268/2021/5. számú ítéletének 64. pontjában foglalt azon jogkérdéstől, hogy a PK véleménynek és a PJE határozatnak a régi Ptk. szerződési feltételek tisztességtelenségére vonatkozó szabályait az uniós joggyakorlattal egyezően értelmező jogi okfejtései, érvei, elvi megállapításai nemcsak fogyasztói kölcsönszerződések esetén lehetnek irányadók. Az első- és a másodfokú bíróságnak a régi Ptk.209.§ (1) bekezdése és a 209/A.§ vizsgálnia kellett volna azt, hogy a deviza alapú önálló zálogjogi szerződés semmis-e az EUB ítéletei, valamint a 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdése, valamint a Kúria Jpe.60.015/2021/15. számú határozata alapján.

[69] Mivel a másodfokú bíróság az önálló zálogjogi szerződés érvénytelensége iránti keresetét nem találta megalapozottnak nem vizsgálta a többi kereseti kérelmét sem. Ez alapján a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 209. § (1) bekezdését, a 209/A. § (2) bekezdését, a 200. § (2) bekezdését, a 269. § (3) bekezdését, valamint a Vht. 150. § (2) bekezdését és 151. § (1)-(2) bekezdését. Az EUB C-630/23. számú ítélet szerint a semmis deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződés esetén csak eredeti állapot állítható helyre, ezért a biztosítéki célú önálló zálogjogi szerződés alapján semmilyen követelés nem illetné meg az alpereseket. Az I. rendű alperes sem rendelkezhetett volna ezen érvénytelen szerződésből eredő követelés tekintetében. Az I. rendű alperes önálló zálogjogi követelést nem érvényesíthetne a felperesekkel szemben, és a zálogjogból eredő semmilyen megállapodást sem köthetett volna meg, így minden további megállapodás a régi Ptk. 269. § (3) bekezdésébe, a 200. § (2) bekezdésébe, a 209. § (1) és a 209/A. § (2) bekezdésébe, illetőleg a Vht. 150. § (2) és 151. § (2) bekezdésébe ütközik.

[70] A másodfokú bíróság ítéletének [113] pontja jogszabályba ütköző módon állapítja meg, hogy nem állnak fenn a Pp. 172. § (3) bekezdésében írt alperesi megállapodás semmisségének a megállapítása iránti kereset feltételei. A fenti kereseti kérelemmel az ingatlan tulajdonjogához való jogának az alperesekkel szembeni megvédéséhez volt szükség. Az érvénytelenség megállapítása tekintetében pedig csak megállapítási keresetet terjeszthetett elő a régi Ptk. 234/A. § (1) bekezdése alapján. Az alperesek közötti megállapodás semmisségének a megállapítása esetén kérheti a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését az ingatlannyilvántartásból. Ebben az esetben vele szemben lakáshasználati díj iránti igényt sem érvényesíthetne.

[71] Az alperesek között a Vht. 151. § (2) bekezdése alapján létrejött megállapodás semmisségére tekintettel jogszabálysértő és hatálytalan a végrehajtott Vht. 153. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ingatlannyilvántartási megkeresése. A bejegyzett tulajdonjog törölhető az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) aa) pontjai alapján.

[72] Az I. és a II. rendű alperesek külön-külön benyújtott, de tartalmában teljesen azonos felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték. Nyomatékosan hivatkoztak a Kúria Gfv.30.331/2003/3. számú precedens határozatára. Ez alapján továbbra is vitatták, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést érvénytelennek lehetne tekinteni. Hangsúlyozták, az ingatlannyilvántartásban már 2022. március 25-e óta nincs bejegyezve a perbeli önálló zálogjog. A II. rendű alperes mint árverési vevő 2021. május 21. napján már megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonját, és átvette a zálogkötelezett pozíciót.

[73] A felperesek kereseti kérelme az eredeti állapot helyreállítása körében arra irányult, hogy az I. rendű alperes javára a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának III/34. rovatára korábban bejegyzett, 2022. március 25-én törölt zálogjog 2007. március 29-ei dátummal újra törlésre kerüljön. Mindamellet, hogy a már törölt zálogjog ismételt törlésére nem kerülhet sor, a perbeli önálló zálogjog eredeti ranghelye 2007. április 2-án került bejegyzésre. A Kúria

Gfv.V.30.493/2022/18. számú közbenső ítélete, amelyben megállapította a biztosítéki kölcsönszerződés érvénytelenségét, 2023. március 1-jén kelt. Így a II. rendű alperes árveréskori tudatállapota nem kellett, hogy kiterjedjen a kölcsönszerződés érvénytelenségére, hiszen a felülvizsgálatot megelőző első- és másodfokú eljárásokban a felperesek kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét elutasították. A II. rendű alperes tulajdonszerzése tehát nem minősülhet rosszhiszeműnek, így vele mindenképpen alkalmazni lehet a jóhiszemű, ellenérték fejében tulajdonjogot szerzett felet védő Ptk. 5:187. §-ban foglalt hat hónapos határidőt. Az alperesek vitatták, hogy a Vht. 151. § (1) bekezdése szerinti megállapodás megkötése arra irányult volna, hogy egy másik törvényi rendelkezés, a Vht. 149. § (1) bekezdésében rögzítetteket megkerüljék. A törvény által lehetővé tett megállapodás megkötése nem teszi rosszhiszeművé az árverési vételt.

[74] A felpereseket továbbra sem illeti meg a megállapítási per megindításának feltétele a Vht. 151. § (1) bekezdés alapján megkötött megállapodás érvénytelensége vonatkozásában. A megállapodásból eredő elszámolás kérdésköre kizárólag az árverési vevő és a zálogjogosult hitelező közötti jogviszonyban eredményezhet levonható következményeket. A Vht. rendelkezései alapján az árverési vevő tulajdonjog bejegyzéséhez a végrehajtó megkeresése és a végrehajtó által megküldött árverési jegyzőkönyv másolata szükséges. A felperesek fellebbezésében hivatkozott BH2001.5.237. számú eseti döntés jelen ügyre nem alkalmazható. Az árverésen vagy árverésen kívüli, de az árverési vétel hatályával történő tulajdonszerzés esetén nem alkalmazhatók a Ptk.-nak a szerződés érvénytelenségére vagy relatív hatálytalanságára vonatkozó szabályai (Legf.Bír.Gfv.I.31.562/2003.; megjelent: BH2004.9.370.). A fenti jogelv alátámasztására több eseti döntésre is hivatkoztak. Töretlen a bírói gyakorlat a tekintetben is, hogy az árverési vételi esetén törlési keresetnek csak akkor van helye, ha a végrehajtási jogorvoslat eredményeként a végrehajtási cselekményt, azaz az árverést a bíróság konstitutív hatályú határozattal megsemmisíti. Ilyen esetben szükséges továbbá vizsgálni, hogy a törlési per feltételei fennállnak-e (BDT2009.2038.III.). Az alperesek kérték továbbá a felperesek jövedelmi és vagyoni viszonyainak felülvizsgálatát.

A Kúria döntése és jogi indokai

[75] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[76] A Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül [Pp. 413. § (1) bekezdés és Pp. 423. § (1) bekezdése].

[77] A felperesek keresetlevele valódi tárgyi keresethalmazatot tartalmazott, az egyes kereseti kérelmek alapját a perrel érintett önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelensége (semmissége) képezte. Az önálló zálogjogot alapító szerződés semmisségét a felperesek két okra alapították: a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződés deviza alapú volt, és mint ilyen alkalmazni kell rá minden olyan jogszabályt, illetve magyar és EUB ítéletet, amely a deviza alapú fogyasztói szerződések érvénytelenségére vonatkozik; a szerződés semmis amiatt is, hogy a biztosított szerződés (deviza alapú kölcsönszerződés) is semmis. Állításuk szerint a perbeli fogyasztói szerződések a tisztességtelen szerződési feltételek alkalmazása miatt semmisek. A tisztességtelen szerződési feltételek körében az átláthatóság követelményének a megsértésére, valamint arra hivatkoztak, hogy nem állt kellő idő rendelkezésükre ahhoz, hogy

az ÁSZF-et, az üzletszabályzatot, valamint a szerződési rendelkezéseket alaposan megismerjék.

[78] A zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból (a törvény eltérő rendelkezése hiányában) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít [régi Ptk. 251. § (1) bekezdése]. A zálogjog tehát egy szerződést biztosító korlátolt dologi jog, amely kielégítési elsőbbséget biztosít a zálogjogosult számára, ha a kötelezett nem teljesít. A zálogjogosult a zálogtárgyból más hitelezőket megelőzően jogosult a követelést kielégíteni. A zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje [Ptk. 269. § (1) bekezdése szerinti önálló zálogjog]. Természetesen a régi Ptk. 269. §-a nem zárja ki az önálló zálogjog biztosítéki célú alkalmazását, ez fiduciárius ügylet: a zálogjogosult kielégítési jogát ebben az esetben a felek megállapodása korlátozza.

[79] Azonban az önálló zálogjog 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. Az önálló zálogjog kötelezettje a régi Ptk. 269. § (3) bekezdésében meghatározott jogosultakkal szemben az alapul szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait azonban érvényesítheti, így arra is hivatkozhat, hogy az alapügylet érvénytelen (2/2021. Polgári jogegységi határozat indokolás III. pontja).

[80] A fentiekből két következtetés vonható le. Egyrészt a perbeli biztosítéki célú önálló zálogjogot alapító szerződés nem érvénytelen azon az alapon, hogy maga az alapügylet érvénytelen. Erre tekintettel a felperesek nem hivatkozhatnak az alapügylet érvénytelenségére, az erre vonatkozó okfejtésük nem vehető figyelembe. Másrészt az alapul szolgáló jogviszonyból eredő jogaikat és kifogásaikat érvényesíthetik: ha ennek előfeltételei fennállnak, pert indíthatnak a zálogjog törlése iránt a régi Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja vagy az Inyvtv. 70. § (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzett zálogjog megszűnése miatt. A régi Ptk. 259. § (3) bekezdése alapján a zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik. A követelés pedig az alapügylet (a kölcsönszerződés) érvénytelensége miatt szűnhet meg. A felperesek azonban ilyen törlési keresetet nem terjesztettek elő.

[81] A Kúria azonban hangsúlyozza: alaptalan a felperesek azon állítása, mely szerint a perrel érintett önálló zálogjogot alapító szerződés deviza alapú lenne. E körben tévesen utaltak arra is, hogy a másodfokú bíróság ítéletének [109] pontjában azt állapította meg, hogy az önálló zálogjogi szerződés deviza alapú (felülvizsgálati kérelem 2. oldal 2. pont első mondata). A másodfokú bíróság ítéletének a felperesek által hivatkozott [109] pontja éppen ezzel ellentétesen azt állapította meg, hogy a perrel érintett zálogszerződés se deviza hitel nyújtására irányuló, se ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés nem volt. A zálogszerződésben fix 75.778 CHF tőkeösszegben határozták meg a zálogkötelezettség terjedelmét, nincs szó tőkeváltozásról.

[82] Az nem vitás, hogy a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződés is fogyasztói szerződés, és mint ilyen, rá is irányadóak a 93/13/EGK irányelv, valamint a régi Ptk. fogyasztói szerződések szerződéses feltételeinek tisztességtelenségére vonatkozó szabályai. Azonban míg a biztosított kölcsönszerződés deviza alapú kölcsön nyújtásáról szólt, addig az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződés szerint a zálogjogosult 75.778 CHF összeg és járulékai erejéig volt jogosult a zálogjoggal terhelt ingatlanból kielégítést keresni. A zálogjogi szerződésben a felek úgy rendelkeztek, hogy az alapul szolgáló követelés nélkül alapítanak önálló zálogjogot a zálogjogosult részére. Az alapul szolgáló követelés nem képezte részét a zálogszerződésnek, a zálogszerződés alapján a zálogkötelezettet nem kötelmi követelés, hanem dologi jogi helytállási kötelezettség terhelte. A helytállási kötelezettség terjedelmét egyértelműen csak CHF-ben határozták meg, korlátozott volt (csak 75.778 CHF

összeg és járulékaik erejéig) ellentétben a deviza alapú kölcsönszerződésben vállalt árfolyamkockázattal és tőkekockázattal. A fentiek alapján az önálló zálogjogot alapító szerződés árfolyamkockázatot és tőkekockázatot nem tartalmazott, ezek a biztosított követelés jellemzői voltak. Erre tekintettel a felperesek nem hivatkozhatnak arra, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelen volt amiatt, hogy az nem volt átlátható, mert nem kapott megfelelő tájékoztatást az árfolyamkockázatról és a tőkekockázatról. A szerződés ez alapján nem semmis, a jogerős ítélet pedig nem sérti ez okból a régi Ptk. 205. § (3) bekezdését, a 209. § (4) bekezdését és (1) bekezdését, a 209/A. § (2) bekezdését, valamint a régi Hpt. 206. § (3) bekezdését. A jelen szerződésre nem irányadó az EUB C-776/19-782/19. számú ítélet felperes által megjelölt része, hiszen az az árfolyamkockázatra vonatkozó feltételek tisztességtelenségével foglalkozott.

[83] A felperesek alaptalanul hivatkoztak arra is, hogy nem volt lehetőségük a szerződési feltételek alapos megismerésére, így az ÁSZF és az üzletszabályzatot sem ismerhették meg, így azon szerződési nyilatkozatuk, mely szerint a szerződés megkötése előtt ezeket megismerhették, ugyanúgy tisztességtelen, mint a kölcsönszerződés többi rendelkezése. A Kúria kiemeli: habár az önálló zálogjogot alapító szerződést egy közjegyzői okiratba foglalták a kölcsönszerződéssel, attól mégis elkülönült önálló szerződésként kötötték meg a közjegyzői okirat III. pontjában. Ebben a szerződésben viszont nincs olyan feltétel (ellentétben a kölcsönszerződéssel), mely szerint annak elválaszthatatlan részét képezné a hitelező üzletszabályzata, amelynek egy példányát az adós átvette, abban foglaltakat részletesen elolvasta és magára nézve kötelező erejűnek elfogadta. ÁSZF alkalmazásáról pedig semmilyen rendelkezést nem tartalmaz az önálló zálogjogot alapító szerződés.

[84] Az ÁSZF és az üzletszabályzat az önálló zálogjogot alapító szerződés tartalma szerint nem képezte a felek megállapodásának tárgyát, így ezek megismerésének hiányára vonatkozó felperesi állítás alaptalan, nincs jelentősége a régi Pkt. 205/B. §-al összefüggő felperesi érvelésnek.

[85] A másodfokú ítélet indokolás [112] bekezdése rögzítette, hogy a felperesek nem tettek határozott, konkrét tényállítást arra, hogy a zálogszerződésnek melyek azok az őket visszavonhatatlanul kötelező feltételei, amelyeknek az alapos megismerésére nem volt tényleges lehetőségük a szerződéskötés előtt. A felperesek felülvizsgálati kérelmükben is pusztán arra hivatkoztak, hogy az ÁSZF-en és az üzletszabályzaton túl a zálogjogot alapító szerződési feltételek megismerésére sem volt tényleges lehetőségük.

[86] A Kúria következetes gyakorlata szerint a kellő idő annak biztosítását jelenti, hogy a 93/13/EGK irányelv (20) preambulumbekkezdésének, illetve melléklete 1.i) pontjának megfelelően a fogyasztó a szerződés megkötése előtt ténylegesen megismerhesse a szerződés összes feltételét, annak valós ismerete alapján dönthessen az elfogadásáról (Kúria Gfv.30.237/2021/6.). Ennek fontosságára az EUB számos határozatában kitért (C-26/13. ítélet 67. és 70. pontok, C-186/16. 48.pont, C-126/17. sz. végzés 34. pont, C-51/17. 76.pont), anélkül azonban, hogy a kellő idő konkrét, objektív tartalmát meghatározta volna. Ezt értékelve a Kúria akként foglalt állást: önmagában abból a körülményből, hogy a fogyasztó a szerződéskötéssel egyidejűleg kapott tájékoztatást az árfolyamkockázatról, nem következik sem az, hogy a tájékoztatás nem felelt meg a tisztességes tájékoztatással szembeni elvárásoknak, sem az, hogy megfelelt (Gfv.VI. 30.467/2020/9.). E kérdés megítélése során az eset összes körülményét figyelembe véve, a rendelkezésre álló bizonyítékokat mérlegelve kell állást foglalni (Kúria Gfv.VII.30.286/2020/4.). Objektív előírás hiányában tehát abban a kérdésben, hogy kellő idő állt-e a fogyasztó rendelkezésére az árfolyamkockázatról nyújtott tájékoztatás alapján az ügylet kockázatainak megítélésére, az ügy egyedi körülményeit mérlegelve lehet állást foglalni (Gfv.VI.30.024/2022/3.).

[87] Objektív előírás hiányában abban a kérdésben, hogy kellő idő állt-e a fogyasztó rendelkezésére egy önálló zálogjogot alapító szerződés feltételeinek megismerésére az ügy egyedi körülményeit mérlegelve lehet csak állást foglalni. A fentiek alapján a felülvizsgálati eljárásban ügydöntő jelentősége van annak, hogy a másodfokú bíróság hogyan foglalt állást ebben a kérdésben, hiszen a bizonyítékok felülmérlegelésére a rendkívüli perorvoslati eljárásban csak rendkívüli kivételesenetekben kerülhet sor figyelemmel a Pp. 279. § (1) bekezdésére. Ezzel összefüggésben azonban a felperesek Pp. 279. § (1) bekezdésének a sérelmére a másodfokú ítélet [112] bekezdése kapcsán nem hivatkoztak, így a Kúria sem vizsgálhatta felül, a másodfokú bíróság a kellő idő vizsgálata során az egyedi ügy körülményeit kellően mérlegelve foglalt-e állást. A Kúria ugyanakkor rámutat, ebben a körben olyan hiányos volt a felperesi tényelőadás, ami érdemi elbírálás esetén sem vezethetett volna eredményre.

[88] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálatnak az ügy érdemére kiható jogszabálysértés, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt van helye.

[89] A felperesek az állították, a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria precedens Gfv.II.30.296/2023/6. számú rész- és közbenső ítéletének [44]-[59] pontjától és a Gfv.30.368/2021/8. (helyesen: 30.268/2021/5. számú) ítélet [64], valamint [70] pontjától. A felperesek ezzel összefüggésben a régi Ptk. 209. § (1) és 209/A. § (2) és (4) bekezdésének megsértését, téves alkalmazását jelölték meg jogszabálysértésként.

[90] A Kúriának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perben érvényesített igény tekintetében rendelkezésre áll-e precedensértékű azaz a – Bírósági Határozatok Gyűjteményében (BHGY) 2012. január 1-jét követően közzétett – kúriai határozat. A felperes által hivatkozott ítéletek precedens határozatnak minősülnek, a Kúria azonban a jelen ügy és a hivatkozott precedens határozat alapjául szolgáló ügyek közötti azonosságot nem találta megállapíthatónak.

[91] A hivatkozott Gfv.30296/2023/6. számú ítéletében a Kúria az árfolyamkockázatról nyújtott tájékoztatás alapján az ügylet kockázatainak megítélése tárgyában vizsgálta azt, kellő időt biztosítottak-e a fogyasztó részére ahhoz, hogy a szerződés megkötése előtt megismerhesse a szerződés összes feltételeit. Azt vizsgálta, a csatolt kockázatfeltáró nyilatkozatot a kölcsönszerződés aláírása előtt vagy azzal egyidejűleg írták alá. A bizonyítékokat értékelve ügydöntő jelentőséget tulajdonított annak, hogy ebben a kérdésben hogyan foglalt állást a másodfokú bíróság, hiszen a bizonyítékok felülmérlegelésére a rendkívüli perorvoslati eljárásban csak rendkívüli esetben kerülhet sor figyelemmel a Pp. 279. § (1) bekezdésére. E körben az ítélete [51] bekezdésében a másodfokú bíróság által értékelt konkrét bizonyítékokat vizsgálta (tanúvallomások, kölcsönszerződés rendelkezéseit, az ügynöki tevékenység ellátására kötött megbízási szerződést, az ügynök eljárását, különböző szerződéseket, azok tartalmát, a szerződések áttanulmányozására és aláírására szánt időt).

[92] A jelen ügyben az árfolyamkockázatról szóló tájékoztatásnak nem volt jelentősége, mert az önálló zálogjogot alapító szerződés illet nem tartalmazott. A bizonyítékok felülmérlegelése pedig szóba sem kerülhetett, mert a felperesek nem jelölték meg megsértett jogszabályhelyként a Pp. 279. § (1) bekezdését. Mindezek alapján a Kúria a két ügy közötti azonosságot nem találta megállapíthatónak, így a jogerős ítélet nem tért el jogkérdésben a Kúria közzétett határozatától [Pp. 406. § (1) bekezdés].

[93] A felperesek hivatkoztak továbbá arra is, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltért a Kúria Gfv.30.268/2021/5. számú ítélet [64], valamint [70] bekezdésében foglalt jogelvektől. A hivatkozott kúriai határozat precedens határozatnak minősül. A Kúria azonban a jelen ügy és a hivatkozott precedens határozat alapjául szolgáló ügy közötti azonosságot azonban nem találta megállapíthatónak. A precedens határozat alapját képező tényállás szerint az alperes

által alkalmazott általános üzleti feltételek az értesítések megküldésére vonatkozó feltételeket, valamint az azonnali hatályú felmondásra okot adó körülményeket különböző időpontokban eltérően szabályozták. A precedens határozatában a Kúria a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben és a 2/2014. Polgári jogegységi határozatban megfogalmazott általános jogelvek alkalmazhatóságát nemcsak a fogyasztói kölcsönszerződésekre tartotta irányadónak. Az említett PK vélemény az egyoldalú szerződésmódosításra, a PJE pedig az árfolyamkockázat áthárítására vonatkozó szerződési feltételekre tartalmazott rendelkezéseket. A jelen ügyben azonban az egyoldalú szerződésmódosítás és az árfolyamkockázat áthárítására vonatkozó szerződéses feltételek tisztességtelensége érdemben nem volt vizsgálható, az egyoldalú szerződésmódosítási jog kikötésének tisztességtelensége jelen ügyben fel sem merült, az árfolyamkockázatra vonatkozó rendelkezésekre pedig a felperesek hivatkoztak ugyan, de a perbeli zálogszerződés ilyen típusú kikötést nem tartalmazott a már kifejtettek szerint.

[94] A precedens határozat [70] bekezdése a döntés elvi tartalmát határozza meg, ennek első része a banki értesítések küldésére és kézbesítésére vonatkozó általános szerződési feltételek alkalmazási körét rögzíti, és kimondja, hogy az átláthatóság hiánya önmagában megalapozza a feltétel tisztességtelenségét. Az ügyszakosságnak hiányán túl a Kúria arra is utal: a jogerős ítélet nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely ellentétes lenne azzal a jogelvvvel, mely szerint az átláthatóság hiánya önmagában megalapozza a feltétel tisztességtelenségét. Az átláthatóság vizsgálata körében azonban más feltételrendszert kell vizsgálni a kölcsönszerződés, és mást a zálogszerződés körében. A precedens határozat azon elvi tartalma, amely az azonnali hatályú felmondásra, valamint az egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tevő általános szerződési feltételre vonatkozik, nem lehet ellentétes a jelen ügyben megfogalmazott ítéleti rendelkezésekkel, hiszen a jelen ügy ilyen szerződési feltételeket nem érintett.

[95] Mindezek alapján a Kúria a két ügy közötti azonosságot nem találta megállapíthatónak, így a jogerős ítélet nem tért el jogkérdésben a Kúria közzétett határozatától [Pp. 406. § (1) bekezdés].

[96] A zálogszerződést érintő felülvizsgálati kérelemhez kapcsolódott a felperesek előzetes döntéshozatali kérelme. A Kúria először a felperesek által indítványozott előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezésének szükségességét vizsgálta. Az Európai Unióról és az Európai Unió működéséről szóló szerződés 267. cikk (2) bekezdése alapján előzetes döntéshozatali eljárást a jogvita eldöntéséhez szükséges uniós jogkérdés vonatkozásában lehet indítványozni. Nincs helye előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezésének, ha a felmerülő jogkérdés az ügy elbírálása szempontjából nem releváns, a hivatkozott uniós rendelkezést az Európai Unió Bírósága már értelmezte, vagy az uniós jog értelmezése annyira nyilvánvaló, hogy azzal kapcsolatban ésszerű kétség nem merül fel (283/81.sz. CILFIT-ügy 21. pont). A felperesek a 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdésének értelmezése körében indítványozták előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezését az aránytalan árfolyam és tőkekockázatról szóló tájékoztatás körében. A Kúria azonban kiemeli, hogy a perrel érintett önálló zálogjogot alapító szerződés árfolyam- és tőkekockázatot egyáltalán nem tartalmazott, ezért a felperesek által felvetett jogkérdés az ügy elbírálása szempontjából nem releváns. A Kúria mindezek alapján elutasította a felperesek indítványát a Pp. 130. § (3) bekezdése alapján.

[97] A másodfokú bíróság helyesen vonta le azt a következtetést: az önálló zálogjogi szerződés semmisségének megállapítása hiányában alaptalan a felperesek minden további keresete, függetlenül attól, hogy azokat a Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti megállapítási keresetként egyáltalán előterjeszthették-e. Nem állnak fenn a régi Inyt. 62. § (1) bekezdés a) aa) alpontja [vagy Inyvtv. 70. § (1) bekezdés a) aa) alpontja] szerinti törlési kereset feltételei, a régi Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja [vagy Inyvtv. 70. § (1) bekezdés b) pontja] szerinti

törlési keresetet pedig nem terjesztettek elő a felperesek. A bejegyzett zálogjog alapján nem volt semmis az alperesek közötti, a Vht. 151. § (2) bekezdése alapján létrejött megállapodás és a végrehajtó Vht. 153. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ingatlan-nyilvántartási megkeresése sem volt jogszabálysértő és hatálytalan. Mivel az alperesek között a Vht. 151. § (2) bekezdése alapján megkötött megállapodás nem volt semmis, ezért a végrehajtó a Vht. 153. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ingatlan-nyilvántartási megkeresése sem volt jogszabálysértő erre tekintettel.

[98] A Kúria utal továbbá arra: az árverési vevő tulajdonszerzése eredeti, de jóhiszeműséghez kötött jogszerzés [a Ptk. 5:41. § (1) bekezdése]. A felpereseknek a - helyes - törlési keresetükhöz azt is bizonyítaniuk kellett volna, hogy az árverési vevő rosszhiszemű volt, azaz harmadik személynek a dolgon fennálló tulajdonjogáról tudott vagy tudnia kellett. Önmagában az arról való tudomás, hogy harmadik személy a dologra tulajdoni igényt támaszt, még nem teszi a szerzőt rosszhiszeművé, ha egyébként az igény megalapozottságáról a vevő nem tud, és az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása mellett nem is kellene tudnia.

[99] A fent kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet nem sérti a felperesek felülvizsgálati kérelmében megjelölt jogszabályhelyeket, így azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[100] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján maguk viselik felülvizsgálati eljárási költségeiket (képviselőjükkel összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíj), valamint kötelesek az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Az alperesek felülvizsgálati eljárási költsége az őket képviselő ügyvéd munkadíja, amit a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (4) bekezdése alapján határozott meg. Az II. rendű alperes tekintetében 1.034.000 forint összegben (áfa nélkül), míg az I. rendű alperes tekintetében 1.313.180 forint összegben (áfa-val növelten).

[101] A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt 2.780.000 forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján.

[102] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el a Pp. 405. § (1) bekezdés értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

[103] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

A döntés elvi tartalma

A biztosítéki célú, önálló zálogjogot alapító szerződés nem érvénytelen azon az alapon, hogy maga az alapügylet érvénytelen. Erre tekintettel a felperesek nem hivatkozhatnak az alapügylet érvénytelenségére. Érvényesítheti azonban az alapul szolgáló jogviszonyból eredő jogaikat és kifogásaikat: ha ennek előfeltételei fennállnak, pert indíthatnak a zálogjog törlése iránt a régi Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja vagy az Inyvtv. 70. § (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzett zálogjog megszűnése miatt. A régi Ptk. 259. § (3) bekezdése alapján a zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik. A követelés pedig az alapügylet (a kölcsönszerződés) érvénytelensége miatt szűnhet meg.

Záró rész

Budapest, 2026. március 17.

dr. Hajdu Edit s.k. a tanács elnöke, dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k. előadó bíró, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. bíró, dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. bíró, dr. Osztovits András s.k. bíró