

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.20.372/2017/14/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Madari Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Maradi Tibor ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Tamás ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű és IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű alperesek ellen jelzálogjog törlése ellen iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. június 24. napján meghozott 71.P.21.725/2014/9. számú ítélete ellen a felperes részéről 12. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy a felperes 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint feljegyzett kereseti illetéket köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétézer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 2.456.000 (kétfmillió-négyszázötvenhatezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) aa) pontja alapján előterjesztett keresetében a Budapest ... kerület ... helyrajzi számú és a Gy. ... helyrajzi számú ingatlanra a Bank I. rendű alperes javára 137.306 svájci frank erejéig bejegyzett jelzálogjog és az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törlésének elrendelését, és az I. rendű alperes ennek tülésére kötelezését kérte, arra tekintettel, hogy a felperes és az I. rendű alperes által 2006. november 15-én lakásvásárlás céljából megkötött kölcsönszerződés az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 205. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében nem jött létre. Állította, hogy amennyiben a szerződés mégis létrejött, úgy elsődlegesen az 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 213. § (1) bekezdés b), c), d) pontjaiba ütközése, másodlagosan a jóerkölcsbe ütközése okán semmis. Harmadlagosan annak megállapítását kérte, hogy tisztességtelenek a szerződés előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt I.4., II.a), b), III.2.,4.,5., 6., V.4., 5., 7., 8., 11., VIII.5., 7. és 10. pontjaiban foglalt feltételei, melyek nélkül a szerződés nem teljesíthető. Keresetlevelében a felperes a biztosítéki szerződésként megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségére is hivatkozott. Álláspontja szerint amennyiben az alapszerződés egészben vagy részben semmis, úgy annak jogi sorsát az azt biztosító jelzálogszerződés is osztja. Állította, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom a Ptk. 114. § (2)

bekezdésében foglaltakra tekintettel jogszabálysértően került bejegyzésre. A felperes előadta továbbá, hogy a szerződés semmissége miatt a törlési kereseten kívül a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján más jogkövetkezmény alkalmazását nem kéri. A 2013. március 7. napján tartott tárgyaláson a jogkövetkezmények levonása tekintetében akként nyilatkozott, hogy keresete a jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányul. Törlési kereset esetén álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállítása azt jelenti, hogy a jelzálogjog lekerül a tulajdoni lapról.

A Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.853/2013/4. számú végzésével hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes és az alperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét külön-külön 127.000 forintban állapította meg. A végzés indokolásában meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban gondoskodjon a zálogkötelezettek, mint szerződő felek és mint ingatlan-nyilvántartási érdekelt perben állásáról, majd adjon lehetőséget érdemi ellenkérelmük megtételére, a felperesnek pedig a kereset pontosítására. Csak ezt követően nyílik lehetőség a kereset teljesíthetőségének érdemi, a felperes aktív perbeli legitimációjára és az eredeti állapot helyreállításának lehetőségére is kiterjedő vizsgálatára. Abban az esetben, ha a kereseti kérelem teljesítésére valamely okból a kölcsönszerződés és a jelzálogszerződések érvénytelensége esetén sincs lehetőség, akkor a keresetben felhozott egyes érvénytelenségi okok vizsgálata mellőzhető.

A felperes a megismételt eljárás során 2014. május 27. napján 5. sorszámon keresetpontosítást terjesztett elő, melyben úgy nyilatkozott, hogy a keresetét a Ptk. 239/A. §-a alapján terjeszti elő, így az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását nem kéri. A kereset jogcíme az általa és az I. rendű alperes által kötött kölcsönszerződés és önálló zálogjogot alapító szerződés elsődlegesen a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésén, másodlagosan a Hpt. 213. § (1) bekezdés b), c), d) pontján alapuló semmissége. A keresetét kiterjeszti a II-IV. rendű alperesekre, mint zálogkötelezettek és készfizető kezesekre. A II-IV. rendű alperesek elleni keresete az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset szerinti kötelezés túrésára irányul. Továbbra is állította, hogy a kölcsönszerződést biztosító mellékkötelezettségként kikötött zálogjog e jellegéből eredően osztja a kölcsönszerződés jogi sorsát, mert azt a kölcsönkövetelés biztosítékként kötötték meg. Mellékkötelezettséggel csak érvényes szerződés biztosítható, ezért ha a szerződés érvénytelennek bizonyul, a zálogjog is megszűnik. A felperes az elsőfokú bíróság felhívására úgy nyilatkozott, hogy zálogszerződést nem kapott, ezért a Pp. 190. § (2) bekezdése alapján kéri annak csatolására az I. rendű alperest kötelezni. A 2014. június 24-i tárgyaláson előadta: megállapításra irányul a keresete, az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását nem kéri. Álláspontja szerint nem történt keresetváltoztatás, mert a Pp. 123. §-a szerinti megállapítás helyett követelhet teljesítést.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a kölcsönszerződés létrejött, hiszen a felperes a kölcsön összegét megkapta és a törlesztést megkezdte. A kölcsönszerződés nem érvénytelen, az mindenben megfelel a Hpt. és a 41/1997. (III. 5.) Korm. rendelet előírásainak. Szükségszerűen egyedileg megtárgyalt szerződési feltételeket tartalmaz, melyek a Ptk. 209. § (5), (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem lehetnek tisztességtelenek, ám ha mégis azok, a tisztességtelenségük a Ptk. 239. § (2) bekezdésére figyelemmel nem eredményezheti a teljes kölcsönszerződés semmisségét. Hivatkozása szerint az eredeti állapot helyreállítása körében a törlési kereset a felperes által kért módon jogszabályba ütközik. A Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződés előtt fennálló helyzetet kell visszaállítani, vagy a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése szerint az érvénytelenség megállapítása kérhető a jogkövetkezmények levonása nélkül. Olyan kérelem azonban nem teljesíthető, amely csak az érvénytelenség jogkövetkezményeként zálogjog törlését kéri és az eredeti állapot helyreállítását nem. Nincs mód

arra, hogy a felperes megfossza az I. rendű alperest az általa nyújtott kölcsön fedezetétől úgy, hogy a kölcsönt egyidejűleg nem fizeti vissza. A felperes nem juthat tehermentes ingatlanhoz, amíg az adóssága fennáll. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a megismételt eljárás során a felperes nem pontosította, hanem megváltoztatta a keresetét. A jelen perben kötelező a jogi képviselő és az I. rendű alperes a keresetváltoztatáshoz nem járult hozzá, ezért az meg nem engedett. Kiemelte, hogy a Fővárosi Ítéletábra hatályon kívül helyező végzése kijelölte az eljárás kereteit és e szerint az eredeti keresetet kell elbírálni.

A II-IV. rendű alperesek nem terjesztettek elő ellenkérelmet.

Az elsőfokú bíróság a 9-I. sorszámú végzésével a Pp. 146/A. § (6) bekezdése alapján - elkövettség okán - elutasította a felperes 5. sorszám alatt benyújtott keresetpontosítását.

A 9. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 477.000 forint perkölséget, az államnak pedig az adóhatóság felhívására 1.308.000 forint feljegyzett kereseti illetéket. Az elsőfokú ítélet indoklásában tényként állapította meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2006. november 15-én lakásvásárlási kölcsönszerződés jött létre, melynek biztosítékeként a felperes és a II. rendű alperes budapesti ingatlanára, valamint néhai III. rendű alperes neve korábbi III. alperes és IV. rendű alperesek gy-i ingatlanára egyetemleges jelzálogjog, továbbá a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes javára. A felek által nem vitatottan a kölcsöntartozás visszafizetése nem történt meg. A felperes az 5. sorszámú beadványában a keresetét akként pontosította, hogy a Ptk. 239/A. §-a alapján a szerződések érvénytelenségének a megállapítását kérte, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása nélkül. E keresetváltoztatást a bíróság a 9-I. sorszámú végzésével érdemi vizsgálat nélkül elutasította. A felperes ezt követően úgy nyilatkozott, hogy az eredeti keresetét fenntartja, attól nem áll el. A felperes eredeti keresetében az ingatlanokra az alperes javára a perbeli kölcsönszerződés biztosítására bejegyzett jelzálogjogok, valamint elidegenítési és terhelési tilalmak törlését kérte az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) aa) pontja alapján. Az elsőfokú bíróság osztotta az I. rendű alperes azon álláspontját, miszerint a tartozás visszafizetése nélkül a tartozás biztosítására szolgáló jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem nem teljesíthető, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása egyoldalúan ugyanis nem történhet meg, a feleknek kölcsönösen el kell számolniuk egymással. Nem törölhető az egyik fél biztosítéka anélkül, hogy a másik fél teljesítene.

A törlési kereset alapjaként hivatkozott semmisségi okokat az elsőfokú bíróság részletesen nem vizsgálta, mert az volt az álláspontja, hogy ezek esetleges megállapíthatósága esetén sem volna teljesíthető a felperes zálogjog törlése iránti keresete, amíg ugyanis a tartozás nincs visszafizetve, nem törölhető az azt biztosító jelzálogjog.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének, valamint a keresetpontosítását érdemi vizsgálat nélkül elutasító 9-I. sorszámú végzésének hatályon kívül helyezését, és a pontosított kereseti kérelmének megfelelő ítélet hozatalát kérte. Arra az esetre, ha a tényállás széleskörű felderítése további bizonyítást tenne szükségessé, indítványozta a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását. Álláspontja szerint a Pp. 146. § (5) bekezdés d) pontja alapján nem minősül keresetváltoztatásnak, hogy teljesítés helyett megállapítást kér, ezért a keresetpontosítását az elsőfokú bíróságnak érdemben vizsgálnia kellett volna. Vizsgálat tárgyát kellett volna, hogy képezze az, hogy megvalósultak-e az eredeti állapot helyreállításának Ptk. 237. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei, és fennálltak-e az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének az Inyvtv. 62. §-ában és 63. §-ában előírt különös

feltételei. Az elsőfokú bíróság ezek egyikét sem vizsgálta, a felperest a teljesítőképessége tekintetében nyilatkozattételre nem szólította fel, és nem fejtette ki, hogy miért nem állnak fenn a törlés feltételei. A 9-I. sorszámú végzésében a pert a Pp. 23. § (1) bekezdés k) pontján alapuló, azaz tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelensége iránti pernek tekintette. Ha a per érvénytelenségi per, akkor a keresetben megjelölt érvénytelenségi okokat kellett volna vizsgálnia, és azok megalapozottsága tekintetében kellett volna döntést hoznia. Ha a per törlési per, akkor az elsőfokú bíróság nem utasíthatta volna el a keresetpontosítását, mert a törlési perre nem a törvényszék rendelkezik hatáskörrel, így a keresetváltoztatás joga a felperest az elsőfokú tárgyalás berekesztéséig megilleti. A felperes fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem támasztotta alá jogszabályi rendelkezéssel azt az álláspontját, miszerint amíg a fennálló tartozás visszafizetve nincs, addig az esetlegesen érvénytelennek minősülő szerződés alapján sem lenne lehetőség az azt biztosító jelzálogjog törlésére. Ezzel szemben semmis szerződésre jogot alapítani nem lehet, az ilyen szerződés nem biztosítható jelzálogjoggal, mivel az érvénytelen szerződés jogi sorsát a biztosítéki szerződés is osztja. Az eredeti állapot visszaállítása törlési kereset esetén nem a Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint értelmezendő, hanem az érvénytelen bejegyzést megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításként. A felperes kiemelte továbbá: a kereseti kérelemhez kötöttség nem jelenti azt, hogy a bíróság a fél által megjelölt jogcímhez is kötve van. A fél kérelmének helyt adhat akkor is, ha a fél által előadott tények a kérelmet más jogcímen megalapozzák. Az érvénytelenségi perben az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében a fél kérelmének tartalma a bíróságot nem köti. Az elsőfokú bíróságnak észlelnie kellett volna, hogy a kereset lényegét tekintve érvénytelenségi kereset, ezért azt ennek megfelelően érdemben kellett volna elbírálnia.

Az I. rendű alperes az 5.Pf.20.851/2015/3. szám alatt előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében helybenhagyni kérte az elsőfokú ítéletet, kifejtve, hogy az a jogszabályi előírásoknak megfelelő, megalapozott döntés. Helytállóan határozott az elsőfokú bíróság 9-I. sorszámú végzésében is. Álláspontja szerint a felperes érvénytelenség körében előadott indokai megalapozatlanok és a kölcsönszerződés érvénytelensége nem állapítható meg az általa előadott okokból. Amennyiben keresete érvénytelenségi kereset lenne, abban az esetben sem lenne helye a perbeli kölcsönszerződés érvénytelensége megállapításának és a bejegyzett jelzálogjog törlésének. Csak akkor lenne ez utóbbi szerződés érvénytelensége megállapítható és a bejegyzett jelzálogjog törölhető, ha a kölcsönszerződés esetleges érvénytelensége esetén az eljáró bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményét is levonná. Állította, hogy a kereseti kérelem nem megfelelő, mert a jogkövetkezmények levonása nélkül a jelzálogszerződés érvénytelensége a kölcsönszerződés esetleges érvénytelensége okán nem állapítható meg.

Az 5.Pf.20.851/2015/5. számú beadványában a felperes a Fővárosi Ítéletábra felhívására akként nyilatkozott, hogy fenntartott kereseti kérelme nagyobb részt megegyezik a 2014. május 23-i előkészítő iratában foglaltakkal, amelyet az elsőfokú bíróság meg nem engedett keresetmódosításnak tekintett a Pp. 146/A. § (1) bekezdése alapján. Előadta, hogy a Pp. 146. § (5) bekezdés d) pontjára figyelemmel nem keresetmódosítás azonban, ha a felperes teljesítés helyett marasztalást vagy marasztalás helyett teljesítést követel. Ezért téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, mely meg nem engedett keresetmódosításnak tekintette a nyilatkozatát és 9-I. sorszámú végzésével azt érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Hangsúlyozta, hogy ha nem tekinti az elsőfokú bíróság megállapítási pernek az általa indított pert, akkor az ingatlannyilvántartási törlési eljárásban nincs kötelező jogi képviselő, így a keresetmódosítás joga a felperest a tárgyalás berekesztéséig megilleti. A felperes ezzel a jogával élt. Az időközben bekövetkezett jogszabály módosítások és meghozott jogegységi döntések alapján előadta, hogy keresetének elsődleges jogcíme az, hogy az I. rendű alperes és a felperes által számon megkötött 137.305,54 CHF elszámolása, 21.800.000

forintra vonatkozó kölcsönszerződés és a biztosítéki szerződésként megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés semmis a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján, mert a felperessel mint fogyasztóval szerződő I. rendű alperes által egyoldalúan előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalт tisztességtelen kikötés annak I.4. pontja, II.a) és b) pontja, III.2,4,5,6. pontjai, V.4,5,7,8. és 11. pontjai, VIII.5,7. és 10. pontjai. Keresete másodlagos jogcímeiként - amennyiben a bíróság azt állapítaná meg az előző szerződési feltételekről, hogy azok egyedileg megtárgyalт tisztességes szerződési feltételek - azt jelölte meg, hogy az I. rendű alperes és a felperes által megkötött szerződés semmis a Hpt. 213. § (1) bekezdés b) pontja alapján, mert nem tartalmazza a hiteldíjmutató szerződés adataiból következő valós mértékét, valamint az e) pontja szerint, mert a törlesztőrészletek valós nagyságát sem tünteti fel. A keresettel összefüggő indokolást a 2014. május 23-i beadványa szerint fenntartotta. Kifejtette, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés alatt a lakásvásárlási kölcsönszerződést érti, mert annak VI. pontja a szerződés részévé teszi a jelzálogszerződést is. Azt azonban a felperes a szerződéskötéskor nem kapta meg. A jelzálogjogot alapító közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalásra tekintettel kerülhetett sor a jelzálogjog bejegyzésére. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság indítványa ellenére az I. rendű alperest nem hívta fel a felperesnek rendelkezésére nem álló zálogszerződés csatolására.

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.21.522/2014/4. számú végzésével a peres eljárást a 2014. évi XX...I. törvény 16. § (1) bekezdése és a 2014. évi XL. törvény 38. § (2) bekezdése alapján a felek közötti felülvizsgált elszámolás bejelentéséig hivatalból felfüggesztette.

Az I. rendű alperes 2015. június 24. napján kelt 5.Pf.21.522/2014/5. számú beadványára figyelemmel, mely szerint a felülvizsgált elszámolás a felperes és az I. rendű alperes között megtörtént, az ítéltábla másodfokú eljárást 5.Pf.20.851/2015. számon folytatta, mely eljárásban néhai III.rendű alperes neve korábbi III. rendű alperes elhalálozására figyelemmel a jogutód önkéntes perbelépéséig, illetve perbevonásáig az eljárás félbeszakadását állapította meg Pf.13. sorszámú végzésével.

A felperes **III. rendű alperest**, a néhai III. rendű alperes gyermekét jogutódként perbevonta, melyre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.20.372/2017/2. számú végzésével megállapította a jogutódlást a Pp. 61. § (1) és (2) bekezdései alapján.

A II-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes az 5.Pf.20.372/2017/4. szám alatti beadványában indítványozta a másodfokú eljárás felfüggesztését az Európai Unió Bírósága előtt folyamatban lévő C-51/17. és C-483/16. számú előzetes döntéshozatali eljárásokra.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy szükséges-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése arra figyelemmel, hogy a felperes kifogásolta, hogy a keresetváltoztatását az elsőfokú bíróság érdemi vizsgálat nélkül elutasította. A Pp. 254. § (1) bekezdése szerint mód van a másodfokú eljárásban ezen végzés felülbírálatára, mely vezethetett volna a Pp. 252. § (2) bekezdése szerint hatályon kívül helyezésre is.

Azonban a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a hatályon kívül helyezésre ok nem áll fenn. A felperes állította, hogy nem kötelező jelen perben a jogi képviselőt és ezért a Pp. 146/A. § (1) bekezdése nem alkalmazható. A Fővárosi Ítéltábla ezzel szemben azt állapította meg, hogy a

pertárgy értékét a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja szerint számítva a követelés értéke és ekként a pertárgyérték 30.699.722 forint. A pertárgyérték számítása során az ítéletábra figyelemmel volt arra, hogy a felperes részére az I. rendű alperes 126.061,31 svájci frankot folyósított és a kereset előterjesztésekor 315.628 forint lejárt tartozását biztosított a tőkeösszegezen felül az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog. Egy svájci frank 237,06 forint volt a keresetlevél előterjesztésekor. A per ezért a Pp. 23. § (1) bekezdés a) pontja szerint tartozott a törvényszék hatáskörébe. Minderre figyelemmel a Pp.73/A. § b), ba) pontja alapján a pertárgyértékre figyelemmel a jogi képviselő jelen perben kötelező annak tárgyatól függetlenül. Ezért a Pp. 146/A. § (1) bekezdését helytállóan alkalmazta az elsőfokú bíróság a keresetmódosítás, keresetváltoztatás körében.

A Fővárosi Ítéletábra részben osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a Pp. 146. § (5) bekezdés d) pontja, valamint a Pp. 123. §-a alapján kellett értelmezni a felperes keresetmódosítást tartalmazó beadványát, melyet a bírói gyakorlat a marasztalási keresetekre is alkalmaz. Rámutat a Fővárosi Ítéletábra arra, hogy nincs akadálya annak, hogy a perbeli két zálogszerződés érvénytelenségének megállapítását kérje a felperes a zálogjog törlése helyett és ezt a kérelmet vizsgálja az elsőfokú bíróság érdemben, de a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítására a kereset kiterjesztése már nem volt lehetséges a hatályon kívül helyezést követő megismételt eljárásban. A megelőző peres eljárásban kifejezetten nem volt ilyen kereseti kérelme a felperesnek és nem is kellett azt előterjesztenie. A felperes erre figyelemmel a megismételt eljárásban halmazati keresetet terjesztett elő, kiegészítette kereseti kérelmét, mely a kölcsönszerződésre vonatkozó részében meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősült. A Fővárosi Ítéletábra rámutat arra is, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése szerint határozhat olyan kérdésben is, melyben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem döntött. A jelen perben azonban, amennyiben a kölcsönszerződés érvénytelenségének vizsgálatától függetlenül megállapítható a zálogszerződés érvénytelensége, akkor a keresetváltoztatással kapcsolatos részben helytelen döntés nem indokolja a határozatok hatályon kívül helyezését, mert nem szükséges a tárgyalás, valamint az eljárás megismétlése.

A Fővárosi Ítéletábra elutasította a felperes tárgyalása felfüggesztése iránt előterjesztett kérelmét, tekintettel arra, hogy a folyamatban lévő előzetes döntéshozatali eljárások tárgya, valamint a felperes kereseti kérelme egymással nem függenek össze. Jelen perben a felperesnek kifejezetten nem volt a kölcsönszerződés árfolyamkockázattal kapcsolatos rendelkezése érvénytelenségének megállapítására irányuló kérelme, miként a kereset a kölcsönszerződés érvénytelensége esetén előterjeszthető jogkövetkezményekre vonatkozóan sem tartalmazott kereseti kérelmet, ezért a folyamatban lévő előzetes döntéshozatali eljárásokra figyelemmel a tárgyalás felfüggesztése nem indokolt.

A fenntartott keresetre figyelemmel a felperes és az II. rendű alperes budapesti ingatlanára, valamint a III. és IV. rendű alperesek gyöngyösi ingatlanára vonatkozó zálogszerződés érvénytelensége körében a Fővárosi Ítéletábra az alábbiakat emeli ki: Ha a zálogjoggal biztosított kölcsönszerződés érvénytelen, akkor abban az esetben, ha járulékos jelleggel folytán a perbeli két zálogszerződés érvénytelen is lenne, először a kölcsönszerződés érvénytelensége jogkövetkezményének levonása szükséges. Amennyiben az érvénytelenség jogkövetkezménye a szerződés ex tunc hatályú érvényessé nyilvánítása, akkor azzal a kölcsönszerződés érvényessé válik. Ez esetben a zálogszerződések érvénytelenségét még járulékos jellegük miatt sem lehetne megállapítani. Mindaddig tehát, amíg a kölcsönszerződés érvénytelensége, valamint annak alkalmazott jogkövetkezménye nem dőlt el, a zálogszerződések érvénytelensége pusztán járulékos jellegük miatt megállapítani nem lehet.

A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy különbséget kell tenni a saját zálogszerződés, valamint az idegen zálogszerződés között a perbeli két szerződésre figyelemmel. A néhai III. rendű és a IV. rendű alperesek által az I. rendű alperessel megkötött zálogszerződés a felperes vonatkozásában idegen zálogszerződésnek minősül, ő harmadik, kívül álló személy, ezért a szerződés vonatkozásában és az erre alapított keresete körében elő kellett volna adnia a Pp. 123. §-ra figyelemmel, hogy mely joga megóvása miatt, mely okból szükséges ezen zálogszerződés érvénytelenségének megállapítása. Tényszerűen a felperes ezen körülményeket nem adta elő keresetében, ezért a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek hiánya miatt az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezése a III. és IV. rendű alperesek ingatlanát terhelő zálogjog vonatkozásában ezen okból is helyes.

Kiemeli a Fővárosi Ítéltábla azt is, hogy a kölcsönszerződés esetleges érvénytelenségének jogkövetkezményét csak a Ptk. 237. § (1) vagy (2) bekezdésében foglaltak szerint lehet levonni, de a zálogszerződés érvénytelenségét az nem eredményezi. Ezen jogszabályi rendelkezésekre is figyelemmel nem következik egy szerződés érvénytelenségéből egy másik szerződés érvénytelensége. A Ptk. kifejezetten rendezi egyebekben, hogy zálogszerződés mely esetekben tekinthető semmisnek a Ptk. 251. § (1) bekezdésében. Ekként ha az alapul szolgáló szerződés semmis, abból nem következik, hogy a zálogszerződés is az. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra is, hogy a zálogjog járulékosága nem a kölcsönszerződéshez, hanem a kölcsönszerződésen alapuló követeléshez kapcsolódik. A zálogjog terjedelme az alapügyletből fennálló követeléshez igazodik. A felperes és az I. rendű alperes a per tárgyát képező zálogszerződésekben meghatározták, hogy azok melyik szerződésből eredő követelésre vonatkoznak és ezen (kölcsön)szerződésből az I. rendű alperesnek a felperessel szemben fennáll követelése. Ha érvénytelen lenne a kölcsönszerződés, az abból eredő I. rendű alperesi követelést, a ténylegesen folyósított kölcsönt a felperesnek abban az esetben is éppen úgy vissza kellene fizetnie, mintha a kölcsönszerződés érvényes lenne. Ebben az esetben a felperesi teljesítés a kölcsönszerződésből eredő követelés teljesítésével szinte azonos jogkövetkezményekkel járna.

A kifejtettakra figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a per főtárgya vonatkozásában a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A pertárgyértéket az elsőfokú bíróság nem megfelelően állapította meg, ezért a perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta és az általa számított pertárgyérték alapján meghatározott kereseti illeték összegére felemlte a felperes által az államnak külön felhívásra fizetendő illeték összegét.

A másodfokú eljárásban a pervesztes felperest a Pp. 239. §-ával alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes részére a jogi képviselővel felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdéseire figyelemmel számított, a 4/A. § szerint 27% áfával növelt, 127.000 forint összegű másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2017. június 8.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Pávlisz Beatrix Hajnalka s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: