

biztosítékául kötött zálogszerződés. Az alperes mint zálogkötelezett és a B. Zrt. mint zálogjogosult 2007. október 26-án kötött, jogtanácsos által ellenjegyzett szerződéssel 133.553 svájci frank erejéig a Ptk. 269. § -a szerinti, a követeléstől függetlenül átruházható önálló zálogjogot alapítottak az ingatlanon. Az alperes mint adós, zálogkötelezett 2007. október 26-án a közjegyző előtt a megkötött kölcsönszerződés alapján egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, tolmács közreműködését nem igényelte. Az okirat szerint a közjegyzőhelyettes meggyőződött az ügyleti képességéről. Az alperes 2009. december 7-én a kölcsönszerződés módosítása okán újabb kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett. A felperes megszerezte 2007. november 8-án átruházás jogcímén az önálló zálogjogot, 2014-ben engedményezéssel a kölcsönből származó követelést; a zálogszerződést 2017. október 9-én mondta fel.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében az alperest annak tūrésére kérte kötelezni, hogy az önálló zálogjoggal terhelt ingatlanból kielégítést keressen [133.533 helyett] 100.000 svájci frank és 2017. október 25. napjától járó késedelmi kamata erejéig a Ptk. 269. § alapján.
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint az alapügylet érvénytelensége folytán az önálló zálogjogot alapító szerződés is érvénytelen. A kölcsönszerződés semmis a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 218. § (2) bekezdése alapján, nem felel meg a magánokirat kellékeinek, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 196. § (3) bekezdésének.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az alperest annak tūrésére kötelezte, hogy a felperes az ingatlanból kielégítést keressen 100.000 CHF és ennek 2017. október 25. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamata erejéig. Indokolásában kiemelte, hogy az önálló zálogjog önálló jogintézmény, kivétel azon fő szabály alól, miszerint a zálogjog járulékos jellegű, a tartalma szerint nem mellék, hanem főkötelezettség. Ezért a kölcsönszerződés érvénytelenségét nem vizsgálta. Rámutatott, hogy a Ptk. 218. § (2) bekezdése a szerződés érvényességéhez a minősített alakiséget arra az esetre kívánja meg, ha a szerződő fél nem tud vagy nem képes írni, azaz írástudatlan, vagy egyébként akadályozott (pl. egészségügy ok). A Pp. 196. § (1) bekezdése az okirat bizonyító erejéről, és nem az abban foglalt nyilatkozat érvényességéről rendelkezik, nem érinti az írásbeliség, mint érvényességi alakszerűségi követelmény meglétét. Rögzítette, hogy az alperes

1996. óta Magyarországon él, magyar állampolgárral házasodott, akivel magyarul kommunikált, 2000-től vállalkozási tevékenységet folytatott. A házassági bontóperében tolmács közreműködését 2004-ben vették igénybe, az alperes nyilatkozata szerint önmagában azért, mert román állampolgár. A közjegyzőhelyettes nem látta szükségét tolmács igénybevételének, mert az alperes a magyar nyelvet értő személynek tűnt.

- [5] A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolása szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helyes jogi következtetések levonása után érdemben helytálló döntést hozott, az ítéletét a Pp. 253. (2) és 254. § (3) bekezdése alapján, helyes indokaira utalva hagyta helyben. A fellebbezés kapcsán csak utalt az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 218. § (2) és a Pp. 196. § (1) bekezdése kapcsán kifejtett részletes indokaira. Kiemelte, hogy a szerződések egyike sem tartalmazza, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés érvényességének a feltétele a kölcsönszerződés érvényessége. Ez nem következik a kölcsönszerződés azon kikötéséből sem, hogy elválaszthatatlan részét képezi. Az alperes a 2007-ben megkötött kölcsönszerződés alapján a kölcsönt felhasználta, nem hivatkozott arra, hogy nem értette a szerződésben foglaltakat, csak akkor, amikor a felperes a zálogszerződésből eredő jogait érvényesíteni kívánta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát kérte. Az alperes fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felperesi jogelőddel nem kötött önálló zálogjogot alapító szerződést, mert az a kölcsönszerződés szerves részeként, mellékleteként került kiállításra, csak azzal együtt érvényes, vagyis külön nem, és osztozik annak jogi sorsával. Fenntartotta a Ptk. 218. § (2) bekezdésére és 196. § (1) és (3) bekezdésére tett hivatkozásait is. Kiemelte, hogy a szerződésben is rögzítettek szerint még román állampolgár volt, a felperesnek kellett volna rákérdeznie arra, hogy kér-e tolmácsot. A felülvizsgálati kérelmében kérte annak megállapítását is, hogy az árfolyamkockázatról történt tájékoztatása hiányában annak áthárítása tisztességtelen, annak következményét a felperesnek kell viselnie.
- [7] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a

hivatkozott okból nem jogszabálysértő. A Kúria a másodfokú bíróság helytálló indokaival egyetértett, azok szükségtelen megismétlése nélkül a felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a következőkre.

- [9] A Pp. 270. § (2) bekezdés alapján a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet. A felülvizsgálati eljárásban új körülményre, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya, nem lehet hivatkozni. A jogerős ítélet, csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt [BH2017. 232. BH1995. 163. EBH2002. 653.]. A jogerős ítéletnek nem volt - azt érintő fellebbezés hiányában nem is lehetett - tárgya az árfolyamkockázatról történt tájékoztatás esetleges fogyatékoságának a jogkövetkezménye. A Kúria ezért érdemben a felülvizsgálati kérelemnek az ezt érintő érveit nem értékelhette, azt figyelmen kívül kellett hagynia.
- [10] A Kúria joggyakorlata szerint is az önálló zálogjog abban az esetben sem járulékos jellegű mellékkötelezettség, ha kölcsönszerződés biztosítására alapították: jogi sorsa nem függ a biztosított követelés jogi sorsától. Ebből következik, hogy a zálogjog kötelezettje nem szabadulhat a kötelezettsége alól az önálló zálogjog mögött esetlegesen meghúzódó alapügylet (kölcsönszerződés) létrejöttének vagy érvényességének a vitatásával [Kúria Pfv.I.21.934/2016., Pfv.VI.21.660/2016/7.]. Azaz az önálló zálogjog akkor is érvényesíthető, ha a biztosított követelés létre sem jött, vagy érvénytelen, illetve már megszűnt, például az adós teljesítése révén. Nem érinti az önálló zálogjog lényegadó sajátosságát, a függetlenségét a biztosított ügylettől - annak esetleges létre nem jöttétől, érvénytelenségétől - a Ptk. 269. § (3) bekezdésben szabályozott kifogás joga sem. Az önálló zálogjog alapításához vezető körülmények Ptk. 269. § (3) bekezdésben engedett vizsgálata csak annyiban töri át az önálló zálogjognak az alapjogviszonytól való függetlenségét, hogy az adóssal szemben ne történjen kétszeres igényérvényesítés, azaz az önálló zálogjog érvényesítése az alapítás biztosítéki céljával összhangban történjen. A perben fel sem merült a zálogjog érvényesítése kapcsán a személyi és egyben dologi kötelezett alperes - elszámolási igényt megalapozó - "túlteljesítése".
- [11] A perbeli önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelensége is akkor lett volna megállapítható, ha e szerződés érvénytelen egy olyan benne rejlő ok miatt, amely már a szerződés megkötésekor fennállt. A 2007. január 1-jétől hatályos, a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 6. §-a úgy rendelkezett, hogy a külön okiratba foglalt zálogszerződést elegendő volt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni, ha a kötelezett közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tett. Az eljáró bíróságok helyesen

értelmezték a Ptk. 218. § (2) bekezdést is, a rendelkezése arra az esetre vonatkozik, amikor a szerződő fél az állapota vagy írástudatlansága miatt nem képes írásra. Nem vezethetett a kereset elutasítására az alperes Pp. 196. § (3) bekezdésre történt hivatkozása sem. Az alperesnek azt, hogy a magyar nyelvet, amelyen az okirat készült, nem értette, nem volt elég a perben állítania, azt bizonyítania is kellett volna. Az e körben az eljáró bíróságok által helyesen mérlegelt és értékelt körülményeken túl a Kúria kiemeli azt is, hogy az alperes a kölcsön- és az önálló zálogszerződéses kötelezettségeit teljesítette: megkezdte a kifolyósított kölcsön szerződés szerinti teljesítését, bejegyzési engedélyt adott ingatlan megterheléséhez. Az alperes a kölcsön felhasználásakor, 2007. október 25-én a vételi joggal és más bank javára bejegyzett önálló zálogjoggal terhelt zálogtárgyra kötött ingatlan adásvételi szerződést is tolmács közreműködése nélkül kötötte, ebben az okiratban is bejegyzési engedélyt adott a B. Zrt. zálogjoga kapcsán [PKKB 26.P.91.987/2017/16. sorszámú irat].

- [12] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [13] Az alperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles a felperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. A személyes költségmentesség kedvezményében részesített alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [15] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2020. január 21.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző