

A Fővárosi Ítéltábla a Pulay Ügyvédi Társulás; ügyintéző: dr. Pulay Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek, a Méhes-Horváth-Csernus Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Horváth Dániel ügyvéd által képviselt alperes ellen, kielégítés tűrésére kötelezés iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2019. február 4. napján meghozott, 2.P.24.854/2017/25. számú ítélete ellen, az alperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a késedelmi kamat zálogtárgyból való kielégítésének tűrésére kötelezésre irányuló kereseti kérelmet elutasítja. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 635.000 (hatszázharmincötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] Az alperes mint adós 2008. május 28-án és 2008. július 22-én svájci frank alapú kölcsönszerződést kötött a Zrt-vel mint hitelezővel. Az első kölcsön összege 75.549, a másodiké 115.198 svájci franknak megfelelő forintösszeg volt. A szerződő felek a kölcsönszerződésekkel azonos napokon megkötött két szerződéssel önálló zálogjogot alapítottak az alperes tulajdonában lévő, helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon, 75.549, illetve 115.198 svájci frank és járulécai erejéig. A hitelező 2008. május 28-án, illetve 2008. július 22-én az önálló zálogjogokat átruházta a felperesre, 2008. június 6-án, illetve 2008. július 30-án pedig a kölcsönszerződésekben eredő követeléseit engedményezte a felperesnek. A felperes 2017. október 20-án 15 nap felmondási idővel felmondta az önálló zálogjogot alapító szerződéseket. A felmondás 2017. október 25-én érkezett meg az alpereshez.
- [2] A felperes a keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az alperest, hogy 155.549 svájci frank tőke és ennek 2017. november 9-től a kifizetésig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamata erejéig kielégítést keressen a helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanból. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perrel felmerült költségei megfizetésére is. Hivatkozott arra, hogy az önálló zálogjogokat átruházással megszerezte, így ő vált a zálogjogok jogosultjává. Okfejtése szerint a zálogszerződéseket jogszerűen mondta fel, a felmondások

hatályossá váltak, ennek folytán megnyílt a joga arra, hogy a zálogszerződésekben meghatározott összegek erejéig kielégítést keressen a zálogtárgyból.

- [3] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Védekezésében hangsúlyozta, hogy az önálló zálogjogokat a kölcsönszerződésekből származó követelések biztosítása céljából alapították, ezért azok fennálló követeléseken alapulnak. Álláspontja szerint a zálogszerződések felmondásra vonatkozó feltételei tisztességtelenek, ezért érvénytelenek. Hivatkozott arra, hogy a zálogszerződések felmondása nem volt jogszerű, mert a felmondások időpontjában nem volt lejárt kölcsöntartozása. Érvelése szerint a felperes kétszeresen érvényesíthetné a kölcsönszerződésből eredő követeléseit, ha kielégítést kaphatna a zálogból is. Kifejtette, hogy az alperes ingyenesen szerezte meg az önálló zálogjogokat, és ismerte a zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyokat, ezért a Ptk. 269. § (3) bekezdése alapján érvényesítheti a felperessel szemben a kölcsönszerződésekből eredő jogait és kifogásait. Az volt az álláspontja, hogy tisztességtelenek, ezért semmisek a kölcsönszerződéseknek az árfolyamváltozás kockázatát egyoldalúan reá hárító feltételei, mert a szerződések megkötése előtt nem kapott megfelelő tájékoztatást a hitelezőtől az árfolyamváltozás kockázatáról.
- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy a felperes 155.549 svájci frank és ezen összeg után 2017. november 9-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamat erejéig kielégítést keressen a helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanból. Kötelezte az alperest arra is, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.770.000 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhetnek tisztességtelennek az önálló zálogjogot alapító szerződések felmondásra vonatkozó rendelkezései, mert a Ptk. szabályai megengedik az önálló zálogjogot alapító szerződések rendes felmondással való megszüntetését. Az alperes kétszeres igényérvényesítéssel kapcsolatos hivatkozását azért ítélte alaptalannak, mert a felperest elszámolási kötelezettség terheli az alperessel szemben a zálogból való kielégítés után. Az alperesnek azért nem adott lehetőséget arra, hogy a perben érvényesítse a kölcsönszerződésből eredő jogait és kifogásait, mert az alperes a bíróság tájékoztatását és felhívását követően a hitelező tulajdonosának tanúvallomásával szemben nem bizonyította, hogy a felperes ingyenesen szerezte meg az önálló zálogjogokat, vagy ismerte a zálogjogok alapjául szolgáló jogviszonyokat. Kiemelte, hogy az önálló zálogjog nem járulékos jellegű jogviszony, az személyes követelés nélkül terheli a zálogtárgyat, ezért a zálogjog alapjául szolgáló jogviszony létre nem jött vagy érvénytelensége nem érinti annak fennállását.
- [5] Az ítélet ellen, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, másodlagosan az ítélet megváltoztatása, a kereset elutasítása, valamint a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helytelenül állapította meg, a bizonyítékokat nem megfelelően mérlegelte, az irányadó jogszabályokat tévesen értelmezte, a megállapított tényekből és a jogszabályokból téves jogi következtetéseket vont le, ezért jogszabálysértő ítéletet hozott. Ismét hangsúlyozta, hogy a kölcsönszerződések 4.1. pontja szerint az önálló zálogjogokat a szerződő felek kifejezetten a kölcsönszerződésekből eredő követelések biztosítása céljából alapították, ezért az önálló zálogjogok fennálló követeléseken alapuló járulékos jogviszonyok, amelyeket érint a kölcsönszerződések létre nem jött vagy érvénytelensége. Kifejtette, hogy a Ptk. 269. § (5) bekezdése értelmében a Ptk. 252-268. §-ában foglalt, a zálogjogra vonatkozó szabályait az önálló zálogjogra is alkalmazni kell. Érvelése szerint a biztosítéki célú önálló zálogjogból eredő kielégítési jog csak korlátozottan, a biztosítéki céljának megfelelően gyakorolható. Okfejtése szerint a biztosítéki rendeltetésű önálló zálogjognak nem az a célja, hogy a zálogjogosult megszerezze a zálogtárgyat, hanem hogy segítse a

jogosultat követelésének érvényesítésében. Ezért a zálogból való kielégítés joga is csak a zálogjoggal biztosított követelés érvényesítése érdekében, a követelés kötelezettjének mulasztása esetén, elszámolási kötelezettség mellett gyakorolható. Kiemelte, hogy a jogosult nem rendelkezik két önálló igénnyel, ezért nem kerülhet sor a követelés és az önálló zálogjog egymástól független érvényesítésére. Rámutatott, hogy azok a szerződések, amelyekkel a hitelező a felperesre ruházta át az önálló zálogjogokat, nem tartalmaznak ellenértéket, ebből pedig arra lehet következtetni, hogy a felperes ingyenesen szerezte meg a zálogjogokat. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság kötelezte a felperest a közte és a hitelező között létrejött finanszírozási szerződés csatolására, ennek azonban a felperes üzleti titokra hivatkozással nem tett eleget. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság egy másik perben tett tanúvallomás alapján állapította meg a felperes szerzésének visszterhességét. Hivatkozott arra, hogy a tanúvallomások nem az önálló zálogjogok átruházására, hanem a kölcsönkövetelés engedményezésére vonatkoztak. Az volt az álláspontja, hogy a felperesnek az önálló zálogjogok megszerzésekor ismernie kellett a kölcsönszerződések alapvető rendelkezéseit. Mindezek miatt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adott neki lehetőséget a kölcsönszerződések érvénytelenségével kapcsolatos jogainak és kifogásainak perbeli érvényesítésére. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy tisztességtelenek az önálló zálogjogot alapító szerződések felmondást szabályozó rendelkezései, valamint az árfolyamkockázatra vonatkozó tájékoztatás elmaradása miatt tisztességtelenek a kölcsönszerződéseknek az árfolyamváltozás kockázatát egyoldalúan reá hárító feltételei is. Fenntartotta azt az álláspontját is, hogy a felperes jogszerűtlenül mondta fel a zálogszerződéseket. Vitatta a felperes igényének összepszerűségét is.

- [6] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perkölségben marasztalását indítványozta, az ítélet helyes indokai alapján. Kifejtette, hogy önálló zálogjog biztosítéki céllal és anélkül is kiköthető. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 201. § (1) bekezdése alapján akkor is visszterhesnek kell tekinteni az önálló zálogjogokat átruházó szerződéseket, ha azok nem tartalmaznak ellenértéket, mert a hitelező nem ajándékozás szándékával ruházta át a zálogjogokat. Érvélese szerint az alperes nem bizonyította, hogy a felperes ismerte a kölcsönszerződéseket. Az volt az álláspontja, hogy külön számítás nélkül, a zálogszerződésekben meghatározott összeg erejéig kereshet kielégítést a zálogtárgyból.
- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben bírálta felül az elsőfokú ítéletet [Pp. 228. § (4) bekezdés].
- [8] Az alperes fellebbezése alaptalan.
- [9] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság eljárásában nem észlelt olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely szükségessé tette volna az elsőfokú tárgyalás megismétlését, és ennek érdekében a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.
- [10] Az alperes nem terjesztett elő bizonyítási indítványt sem a fellebbezésében, sem pedig a másodfokú eljárásban azt követően, hogy az ítéltábla a másodfokú tárgyaláson tájékoztatta őt a bizonyításra szoruló tényekről és a bizonyítási teherről. Erre figyelemmel az ítéltábla a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, a bizonyítás kiegészítése céljából sem találta indokoltnak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.
- [11] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetésével, érdemi döntésével és a döntés ítéletben kifejtett indokaival az ítéltábla részben értett egyet, az alábbiak szerint:

- [12] A felperes keresete önálló zálogjogból való kielégítés türéseire kötelezésre irányult.
- [13] A perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések megkötésének időpontjában hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 251. § (1) bekezdése szerint zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból - törvény eltérő rendelkezése hiányában - más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.
- [14] A Ptk. 269. § (1) bekezdése értelmében zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Ilyen esetben a zálogjogosult - a zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékai erejéig - kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést.
- [15] A Ptk. 269. § (1) bekezdése alapján az önálló zálogjog absztrakt értékjog, amely személyes követelés nélkül is alapítható, és a jogosult számára a követeléstől független dologi igény érvényesítését teszi lehetővé. A gyakorlatban azonban elterjedt, hogy meghatározott jogviszonyokból - jellemzően kölcsönszerződésekből - eredő pénzkövetelések biztosítása céljából is önálló zálogjogot alapítanak. Ez valóban felvet jogértelmezési és jogalkalmazási problémákat, és olyan ellentmondásokat, amelyeket a konkrét egyedi ügyekben a bíróságnak fel kell oldania.
- [16] A Zrt. és az alperes között létrejött kölcsönszerződések 4.1. pontjából egyértelműen kitűnik, és ez a peres felek között sem volt vitás, hogy a Zrt. és az alperes a Zrt. kölcsönszerződésből eredő követelésének biztosítása céljából kötötték meg a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződéseket. Az önálló zálogjogok alperesre történt átruházása nem változtatta meg az önálló zálogjogok biztosítéki jellegét, azok biztosítéki célja az átruházást követően is fennmaradt, ezért a felperes fiduciárius, kettős természetű önálló zálogjogot szerzett.
- [17] A Ptk. 269. § (2) bekezdése kimondja, hogy a zálogjogosult kielégítéséhez - ha a felek másként nem állapodnak meg - az önálló zálogjognak a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult általi felmondása szükséges, a felmondás ideje - eltérő megállapodás hiányában - hat hónap.
- [18] Sem a Ptk. 269. § (2) bekezdése, sem a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések nem kötik feltételhez az önálló zálogjog felmondását. Az önálló zálogjogot alapító szerződések biztosítéki jellegéből azonban az következik, hogy az egyébként dologi jogosultságot keletkeztető önálló zálogjog nem gyakorolható feltétel nélkül az önálló zálogjog felmondása útján. A Ptk. 251. § (1) bekezdése értelmében a követelést biztosító zálogjog célja az, hogy elhárítsa a kötelezett nem teljesítésének a jogosult számára hátrányos következményeit olyan módon, hogy a jogosult a zálogból való kielégítéssel helyettesíti a kötelezett teljesítését, és ilyen módon jut az őt megillető pénzben kifejezhető követeléshez. Az önálló zálogjog csak akkor tölthet be a kölcsönkövetelést biztosító szerepet, ha kizárólag az alperes nem teljesítése - a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása - esetén gyakorolható, és gyakorlása a zálogjogból kielégített összeg erejéig megszünteti a kölcsönkövetelést. Amíg az alperes szerződésszerűen teljesíti a kölcsönszerződést, és nincs lejárt kölcsöntartozása, addig nem lehetséges a biztosítéki célú önálló zálogjog érvényesítése. Ezért a biztosítéki célú önálló zálogjog gyakorlása csak akkor tölti be a rendeltetését, és csak akkor felel meg a rendeltetésszerű joggyakorlás Ptk. 5. § (2) bekezdésében megfogalmazott követelményének, ha arra kizárólag akkor kerül sor, ha az alperes nem teljesíti szerződésszerűen a kölcsönszerződést, és emiatt lejárt kölcsöntartozása keletkezik. Ha a biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog feltétel nélkül gyakorolható lenne, akkor nem töltené be - az önálló zálogjogot alapító szerződést megkötő felek által neki szánt - biztosítéki rendeltetését. A felperes

ugyanis ilyen esetben az alperes szerződés szerű teljesítése esetén is gyakorolhatná az önálló zálogjogát, és ilyen módon a kölcsön futamidejének lejártá előtt bármikor behajthatna a teljes kölcsönköveteléssel egyező összeget az alperes szerződés szerű teljesítése ellenére, úgy, hogy a kölcsönkövetelés nem szűnne meg. Emiatt a biztosítéki célú önálló zálogjog feltétel nélküli, a kölcsönköveteléstől független gyakorlása a Ptk. 5. § (1) bekezdésében tiltott joggal való visszaélés tilalmába ütközne.

[19] Mindezekre tekintettel az ítéletábra vizsgálat tárgyává tette, hogy az alperesnek állt-e fenn lejárt kölcsöntartozása az önálló zálogjogok felmondásának időpontjában, és ehhez képest a felperes rendeltetésének megfelelően gyakorolta-e az önálló zálogjogok felmondásának jogát.

[20] A perben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy nem állt fenn kölcsöntartozása az önálló zálogjogok felmondásának időpontjában. Az ítéletábra bizonyítási kötelezettségre vonatkozó tájékoztatása után az alperes úgy nyilatkozott, hogy nem tud eleget tenni ennek a bizonyítási kötelezettségének. A bizonyítás eredménytelenségét a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján az alperes terhére kellett értékelni, és tényként azt kellett megállapítani, hogy az alperesnek állt fenn kölcsöntartozása az önálló zálogjogok felmondásának időpontjában. Ennek jogi következménye az, hogy a felperes nem élt vissza az önálló zálogszerződések felmondásának jogával, hanem rendeltetésének megfelelően gyakorolta ezt a jogát. A felmondás a periratokhoz csatolt, a kézbesítést igazoló tértivevény tanúsága szerint 2017. október 25-én érkezett meg az alpereshez, és a Ptk. 214. § (1) bekezdése alapján ezen a napon vált hatályossá.

[21] A [redacted] cég az önálló zálogjogokat átruházta a felperesre, de ezzel a felperes nem vált - szerződésátruházás feltételeinek hiányában - az önálló zálogszerződésben egyetemleges jogutóddá, hanem csak az önálló zálogjog tekintetében singuláris jogutód. A Ptk. 269. § (2) bekezdése alapján azonban a felmondás joga megillette, de nem a szerződésben megállapított 15 napos, hanem a jogszabályban megállapított 6 hónapos felmondásai határidővel, amely 2018. április 25. napján eltelt, így a felperes kielégítési joga ebben az időpontban nyílt meg.

[22] A perben a felek között vitás volt, hogy az alperes érvényesítheti-e a felperessel szemben a két kölcsönszerződésből eredő jogait és kifogásait.

[23] A Ptk. 269. § (3) bekezdése szerint a zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.

[24] Az alperes az önálló zálogjogokat nem közvetlenül, hanem átruházással szerezte meg, ezért vele szemben az alperes csak akkor érvényesítheti a kölcsönszerződésből eredő jogait és kifogásait, ha az önálló zálogjogot az alperes ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor ismerte a kölcsönszerződéseket. A szerzés ingyenességének, illetve a kölcsönszerződések alperes általi ismertségének bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján szintén az alperest terhelte.

[25] Az alperes semmilyen bizonyítékkal nem tudta alátámasztani azt az állítását, hogy a felperes ingyenesen szerezte meg az önálló zálogjogokat. A felperes állításával szemben a [redacted] Zrt. tulajdonosa és vezérigazgatója egy másik perben tett tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy az önálló zálogjogok átruházása nem ingyenes volt, hanem ellenérték, jutalék fejében történt. Az alperes vitatta e tanúvallomás perben történő felhasználhatóságát. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomást ismertette a tárgyaláson, ezzel a per anyagává tette, ezért nincs jogi akadálya annak,

hogyan e tanúvallomást a bíróság a jelen perben is bizonyítékként vegye figyelembe.

- [26] A felperes azt sem tudta bizonyítani, hogy a felperes ismerte a kölcsönszerződések tartalmát az önálló zálogjogok megszerzésének időpontjában. A felperes ezzel szemben okiratok csatolásával igazolta, hogy mindkét kölcsönszerződés esetében a kölcsönkövetelés engedményezésére később került sor, mint a kölcsönt biztosító önálló zálogjog átruházására. Így nincs olyan tény bizonyítva, amelyből levonható lenne az a következtetés, hogy a kölcsönszerződések tartalmát az önálló zálogjog átruházásakor a felperes ismerte.
- [27] Az ingyenesség és kölcsönszerződések alperes általi ismertsége vonatkozásában is az alperes terhére kellett értékelni a bizonyítás eredménytelenségét, és tényként azt kellett megállapítani, hogy az alperes ellenérték fejében szerezte meg az önálló zálogjogokat, és a zálogjogok megszerzésekor nem ismerte a zálogjogok alapjául szolgáló kölcsönszerződéseket. Ennek az a jogi következménye, hogy az alperes a felperessel szemben nem érvényesítheti a kölcsönszerződésekből eredő jogait és kifogásait - a perben nem hivatkozhat eredményesen a kölcsönszerződések teljes vagy részleges érvénytelenségére. Az ítélet tábla itt mutat rá arra, hogy a kereset elutasításához nem lett volna elegendő az alperes kölcsönszerződésből eredő jogainak és kifogásainak érvényesítése azok jogkövetkezményeinek levonása nélkül, mert csak a jogkövetkezmények levonása után lehetett volna állást foglalni a zálogjogok felmondásának jogszerűségéről, a kielégítési jog megnyílásáról, valamint arról, hogy milyen összeg erejéig nyílt meg a felperes kielégítési joga.
- [28] A Ptk. 269. § (5) bekezdése és 258. § (3) bekezdése alapján a felperest elszámolási kötelezettség terheli az alperessel szemben, ezért a kereset teljesíthetőségének szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy a felperesnek mennyi volt a tartozása az önálló zálogjogok felmondásakor.
- [29] A felperes a perben nem pénzkövetelést érvényesített, hanem az önálló zálogból való kielégítés tűrésére kérte kötelezni az alperest, ezért a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján késedelmi kamat nem illeti meg. Az alperes a Ptk. 269. § (1) bekezdés alapján az önálló zálogjogot alapító szerződésekben meghatározott összegek erejéig köteles tűrni a kielégítést. A zálogszerződések viszont (2. pont) nem terjednek ki a bennük megjelölt összegek késedelmi kamataira, ezért az alperes nem kötelezhető arra, hogy tűrje a megjelölt összegeken felül a késedelmi kamatok kielégítését is.
- [30] Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a késedelmi kamat zálogtárgyból való kielégítésének tűrésére kötelezésre irányuló kereseti kérelmet elutasította, és a másodfokú eljárásban nagyobb részben pervesztes alperest a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2020. február 27.

Világhy né dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Lente Sándor s.k.
előadó bíró

dr. Csóka István s.k.
bíró

