

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.053/2020/5.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pulay Gábor ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek - a dr. Némethi Gábor ügyvédáltal képviselt **I.rendű alperes neve ... I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű alperesek ellen önálló zálogjogból származó kielégítési jog túrése** iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2019. október 22. napján meghozott 40.P.20.344/2019/22. számú ítélete ellen a felperes 23. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] A felperes kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak túrérésre, hogy 89.916 CHF és ennek 2017. november 15. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű kamata erejéig a ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben az ... szám alatti ingatlan I. rendű alperest megillető ½ és II. rendű alperest megillető ½ tulajdoni hányadából bírósági végrehajtás útján kielégítést keressen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 269. §-ára figyelemmel.
- [2] Előadta, hogy a ... Zrt. és a felperes között refinanszírozási jogviszony állt fenn, melynek keretében a ... Zrt. hitelezési tevékenységéhez a felperes forrást bocsátott rendelkezésre. Ezen kölcsönösszegek biztosítékeként a ... Zrt. harmadik személyek által a javára alapított önálló zálogjogot a felperesre ruházta. A felperes az átruházáskor az önálló zálogjogot alapító szerződésen kívül a ... Zrt. és harmadik személyek közötti egyéb szerződéseket nem ismerte. Az alperesek tulajdonában álló perbeli ingatlanra a felperes javára önálló zálogjog van bejegyezve 89.916 CHF erejéig. A felperes az önálló zálogjogot alapító szerződést 2017. október 19. napján felmondta, a felmondó nyilatkozatot az alperesek 2017. október 30. napján kézhez vették.
- [3] Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.
- [4] 13. sorszámu pontosított nyilatkozatukban előadták, hogy az önálló zálogjogi szerződés felmondása nem jogszerű. Az alperesek és a ... Zrt. között létrejött önálló zálogszerződés tartalmát nem csak a külön okiratba foglalt zálogszerződés jelenti, hanem ugyanekkor a felek között létrejött további írásbeli szerződések, azaz kölcsönszerződés és az ahhoz tartozó üzletszabályzat is tartalmazzak az önálló zálogjog alapítását és az abból származó jogok gyakorlását szabályozó rendelkezéseket. A kölcsönszerződés 4.1. és 7.1. pontjai a kölcsön- és zálogszerződés egységes értelmezésére,

egymással összefüggő jogkövetkezményeire utalnak, így a Ptk. 207. § (1) bekezdését is figyelembe véve a felek feltehető akarata arra irányult, hogy önálló zálogjog alapítása mellett összekapcsolják a két szerződést. A kölcsön folyósítása ugyanis az önálló zálogjog alapításához kötött, és a kölcsönszerződés megszegésének jogkövetkezményei is összefüggnek a zálogszerződés felmondásával. Erre utalnak a hitelezési üzletszabályzat biztosítéki szerződések és az önálló zálogjog fogalmát meghatározó kikötései, melyek éppúgy a kölcsönszerződésnek és a zálogszerződésnek is részévé váltak, továbbá a II.1.4. pont, a IV. 1.5. pont, a IX. 4.4., 4.7., 4.8. a-f) pont és 4.13. pont, valamint a VII.2.1., 2.2. és 2.7. pontjai. A VII.2.7. pontból következik, hogy a kölcsönszerződés felmondása esetén jogosult a hitelező az önálló zálogjogi szerződést felmondani, a kölcsönszerződés felmondásáig a biztosítékból fakadó jogok nem gyakorolhatók. Kifejezetten így rendelkezik a IX.4.8.b) pont is. Ezzel ellentétes kikötéseket a külön okiratba foglalt zálogszerződés - sem annak 11. és 12. pontja - nem tartalmaz. A felperes által előadott tényállás szerint a ... Zrt. nem mondta fel az alapul szolgáló kölcsönszerződést, ennek hiányában pedig a zálogjogi szerződést sem mondhatta volna fel, mert az üzletszabályzat IX.4.8. b) pontja ezt kizárja.

- [5] Előadták, hogy amennyiben a törvényszék a felmondás jogszerűtlenségére irányuló alperesi előadást nem osztja, ebben az esetben a törvényben írt 6 hónaposnál jelentősen rövidebb 15 napos felmondási idő kikötése a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen. Megállapíthatónak tartották az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét egyéb okokból is. Hivatkoztak arra is, hogy az önálló zálogszerződés nem jött létre a Ptk. 205. § (2) bekezdése alapján, mert nem volt szándékuk önálló zálogjogi szerződés létrehozására, melyből a felperest csak jogosultság illeti, alpereseket pedig csak kötelezettség terheli, és ajándékozási szándékuk sem volt.
- [6] Ezt meghaladóan előadták, hogy a Ptk. 269. § (3) bekezdésének megfelelően hivatkozhatnak a kölcsönszerződésből eredő kifogásaikra, miután a felperes az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, és a szerzéskor ismerte is az alapul fekvő jogviszonyt. A kölcsönszerződés pedig érvénytelen, figyelemmel arra, hogy a devizaalapú szerződésben a ... Zrt. az alpereseket nem tájékoztatta megfelelően a devizakockázat viselésének jogkövetkezményeiről, így a devizakockázatot alperesekre terhelő feltételek a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelenek, ez pedig a teljes szerződés érvénytelenségéhez vezet.
- [7] Vitatták azt is, hogy a felperes a keresetben írt teljes összeg erejéig lenne jogosult zálogjogát érvényesíteni.
- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy fizessen meg az alpereseknek 310.000 forint áfamentes perköltséget.
- [9] Megállapította, hogy a felperes nem ellenszolgáltatás nélkül, ingyenesen jutott a zálogjoghoz, ugyanis jogelődje és közötté refinanszírozási jogviszony állt fenn, mely egy szolgáltatás-ellenszolgáltatás alapon működő üzleti kapcsolat, és ennek része volt a zálogjog mint vagyoni értékű jog átruházása. Mindemellett a felperes számos hasonló jogügyletet bonyolított a ... Zrt.-vel, annak üzletszerű tevékenysége világos volt számára. Miután a hitelezési tevékenységet finanszírozta, az ebben történt megállapodás elképzelhetetlen a hitelezési konstrukciók ismerete nélkül, hiszen ezek a refinanszírozó tevékenység lényeges kockázati tényezőjét jelentik. A felperesnek tehát a zálogszerződés alapjául fekvő jogviszonyt ismernie kellett, amely ráadásul blanketta szerződés is volt. Ahhoz, hogy a Ptk. 269. § (3) bekezdése szerint az alperesek az alapjogviszonyból eredő kifogásaikat a felperessel szemben érvényesíthessék, elegendő, ha a felperesnek arról volt tudomása, hogy a zálogjog kölcsönjogviszonyt biztosít, és általánosságban milyen konstrukcióban. Minthogy a felperes nem bizonyította, hogy a kölcsönjogviszony ismeretlen volt számára, és azt sem, hogy ingyenesen szerezte a zálogjogát, az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperesnek ismernie kellett a zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyt, és nem ingyenesen jutott hozzá.
- [10] A kölcsönszerződés 4.1. és 7.1. pontja, illetve a hitelezői üzletszabályzat 1.1. pontja

figyelembevételével megállapította, hogy a kölcsönszerződés és a zálogszerződés összetartozik. A kölcsönszerződés létrejöttének feltétele volt a biztosítéki célú önálló zálogjogi szerződés létrehozása, enélkül a kölcsön folyósítása nem történhetett meg, és ugyanígy a szerződésszegés jogkövetkezményei is összefüggnek a zálogszerződés felmondásával. A hitelezési üzletszabályzat mindkét szerződésre tartalmaz szabályokat, így ezen szabályok mindkét szerződés részévé váltak.

- [11] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a zálogszerződés az önálló zálogjog Ptk.-ban foglalt 60 napos felmondási idejét 15 napra csökkenti, ezt a kitéltet a felek egyedileg nem tárgyalták meg. A rendelkezésre álló adatok alapján ezen felül az állapítható meg, hogy az alperesek nem látták át a szerződések megkötése előtt az általuk vállalt pontos kockázat jelentőségét. A fogyasztóktól nem volt elvárható, hogy a kölcsön- és zálogszerződések összekapcsolásával, ám közben azok függetlenségének hangsúlyozásával készült szerződéscsomag belső összefüggését megértsék. A szerződés ugyanis kifejezetten az önálló zálogjog járulékos biztosítéki jellegét hangsúlyozza, miközben mégis önállónak nevezi meg. Az üzletszabályzat IX.4.3.c) pontja világosan előírja, hogy a zálogjogosult köteles a zálogjog érvényesítését megelőzően a kölcsönszerződést felmondani, ami viszont ellentmond a zálogszerződés szabályainak, és a kölcsönszerződés kifejezésre juttatja a zálogszerződés járulékoságát is. A kölcsönszerződés 5.2. c) pontja is a felmondási események bekövetkezéséhez kapcsolja valamennyi biztosíték, tehát az önálló zálogjog igénybevételének lehetőségét. A hitelezési üzletszabályzat IV.1.5., IV.1.7. a)-b), IV.4.3., V.2.1.c), VII.2. és IX.1.1.d), IX.4.2.a)-b) és IX.4.3.c) pontjaiból nemcsak az következik, hogy a zálogjogi szerződés kifejezetten nem önálló, hanem az is, hogy a kölcsönszerződés felmondása nélkül sem a hitelező, sem a zálogjogosult nem érvényesítheti a zálogjogot. Ezen felül a konstrukció alapján a zálogjogosultnak lehetősége van arra, hogy akár az adósok szerződésszerű teljesítése mellett érvényesítse a zálogjogát a teljes, abban meghatározott összeg erejéig. Ezek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan a fogyasztók hátrányára kikötött szerződési feltételek, hiszen az adósok még a szerződésszerű teljesítés esetén is elveszíthetik az ingatlanukat. A 15 napos felmondási határidőt tartalmazó kikötés szintén a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes.
- [12] Az elsőfokú bíróság azt is kifejtette, hogy kölcsönszerződés és az annak jogi sorsát osztó zálogjogi szerződés érvénytelenségét megállapíthatónak találta. Kiemelte, hogy hiába nevezte a felperesi jogelőd önállónak a zálogjogot, az tartalmilag nem minősült annak, mind a kölcsönszerződés, mind a zálogszerződés, mind pedig a mindkét szerződés elválaszthatatlan részévé emelt hitelezői üzletszabályzat mint közös háttér ezt a konstrukciót fejezte ki. Helyes és kimerítő kockázatfeltárás esetén az alpereseknek azzal is tisztába kellett volna jönniük, hogy a zálogjogot alapító szerződés felmondása nemcsak a kölcsönszerződés felmondása esetén lehetséges, hanem a zálogjogosult szubjektív választása alapján is. A zálogszerződés 11. pontja esetében - ezzel szemben - a két szerződés összekapcsolása azt a félrevezető tájékoztatást jelenti az adósok számára, mintha az önálló zálogjogi szerződés csak a kölcsönszerződés felmondása után lenne felmondható.
- [13] Minderre tekintettel a kereset elutasításának volt helye, lévén hogy a felperes nem bizonyította a kölcsönszerződés felmondását, ekként zálogjoga érvényesítésének megnyílását, azaz a felmondás jogszerűségét.
- [14] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte, hogy a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú ítéletet változtassa meg és keresetének adjon helyt.
- [15] Előadta, hogy az elsőfokú ítélet megalapozatlan tényállás alapján ellentmondásos és jogszabálysértő indokolással került meghozatalra. A bíróság bizonyíték hiányában állapította meg azt, hogy a felperes az alapul fekvő jogviszonyt az önálló zálogjog megszerzésekor ismerte, az indokolás kizárólag spekulatív alapokon állt. Ezen felül az elsőfokú ítélet szerint a megállapítás indoka az, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a kölcsönjogviszony ismeretlen volt számára, holott a Ptk. 269. § (3) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 164. § (1) bekezdése alapján nyilvánvaló, hogy a bizonyítandó tény az alapul fekvő jogviszony ismerete az

önálló zálogjog megszerzésének időpontjában, a bizonyítási teher pedig az alpereseken volt. A perbeli tényállás alapján nem lehet valónak elfogadni azt a tényt, hogy a felperes az alapul fekvő jogviszonyt ismerte.

- [16] Ezen felül az elsőfokú ítélet folyamatos ellentmondásban van abban a kérdésben, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés érvényes-e, és ha igen, akkor mi a tartalma. Szerepel az ítéletben az, hogy az elsőfokú bíróság a szerződéseket érvénytelennek tekinti, ezt a megállapítást ugyanakkor jogszabályhelyre alapított indokolás nem követi. Szerepel az ítéletben egy utalás, amely feltehetőleg úgy értelmezendő, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés egésze tisztességtelen, ami viszont nem lehetséges, a Ptk. 209. §-a alapján tisztességtelennek ugyanis csak egy vagy több konkrét szerződéses kikötés minősülhet. Az elsőfokú ítélet egyéb tartalma alapján azonban arra is lehet következtetni, hogy a szerződések érvényesek, de azokat az üzletszabályzattal együtt egyetlen szerződésnek kell tekinteni. Az elsőfokú ítélet egyébként követhetetlen okfejtéséből annyi tűnik ki, hogy ezen álláspont kizárólag kölcsönszerződésből és az ahhoz tartozó üzletszabályzatból vezethető le, így a felperes álláspontja szerint ezek értékelése a Ptk. 269. § (3) bekezdése alapján kizárt.
- [17] Ezzel együtt a felperes kiemelte, hogy az önálló zálogjog megítélése körében el kell különíteni a biztosítéki jelleg és a járulékoság kérdését. A biztosítéki jelleg nem jogi, hanem gazdasági minőség, pusztán annak magyarázata, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést milyen céllal kötötték. Jelen esetben a biztosítéki jelleg nem is kérdéses. A járulékoság ezzel szemben jogi fogalom, amely egyes biztosítékok lényeges jogi jellegét adja. A járulékos biztosíték osztja a főkötelelem jogi sorsát, a főkötelemtől el nem választható, az abból fakadó helytállási kötelezettség mindenkor a főkötelelem szerinti tartozáshoz igazodik. Ezzel szemben a nem járulékos biztosítékok, mint például a bankgarancia vagy az önálló zálogjog, olyan önálló kötelezettségvállalások, amelyek esetében a fenti jellemzők nem állnak fenn, ezek jogi értelemben függetlenek, és minden más körülményre tekintet nélkül a bennük foglalt feltételek szerint érvényesíthetők. Jelen tényállás mellett fel sem merülhet, hogy a ... Zrt. nem önálló zálogjogot, hanem járulékos zálogjogot, vagy valamilyen hibrid (egységes kölcsön- és zálogjogviszonyt) kívánt volna létrehozni. Az önálló zálogjog szabályait az azt alapító szerződés tartalmazza, az egyéb szerződések rendelkezései nem bírnak jelentőséggel. Az önálló zálogjogot alapító szerződésben nincsen rendelkezés, amely annak részévé tenne bármely más megállapodást, különösen kölcsönszerződést vagy üzletszabályzatot, ennek hiányában a zálogjog tartalmát kizárólag az azt alapító okirat szerint írásba foglalt rendelkezések adják. Nincs jelentősége annak, hogy a kölcsönszerződés vagy az ahhoz kapcsolódó üzletszabályzat milyen, a zálogjogot érintő rendelkezéseket tartalmaz.
- [18] Ezt követően az elsőfokú bíróság részletesen elemezte, hogy az alperesek az általuk megkötött szerződéseket nem értették, és nem is érthették, miután számukra a konstrukció túl bonyolult volt, ami egyfelől kizárólag személyes elmondásokon alapul, másfelől ebből jogi következtetést az elsőfokú bíróság nem is vont le. Ezen anomáliák a felmondási jog elemzésében csúcsosodnak ki, melynek körében az elsőfokú bíróság egyszerre állítja azt, hogy a kölcsönszerződésből eredő jogok, így a felmondási jog a felperest mint engedményest nem illeti meg, valamint azt is, hogy a felperes mint átruházás útján szerző az önálló zálogjogot a kölcsönszerződésből és az üzletszabályzatból fakadó kötelezettségekkel együtt szerezte meg, és az önálló zálogjogot csak ezen, további kötelezettségek teljesítése mellett mondhatja fel. A két állítás egymásnak nyilvánvalóan ellentmond, és külön-külön is téves. Az ítélet újabb ellentmondása, hogy a keresetet arra tekintettel utasítja el, hogy a felperes nem igazolta az alapul fekvő jogviszony felmondását. Ha az elsőfokú bíróság a felmondás kizártságát a fentiek szerint jogkérdésnek tekintette, akkor nem érthető, hogyan merül fel ebben a körben a bizonyítás. A felperes a bizonyítási teherről tájékoztatást sem kapott. Egyébként a felmondásból eredő bármely kifogás legfeljebb a kereset időelőttiségét, és így a per megszüntetését eredményezhetné. Ezzel szemben a felmondás joga a felperest a Ptk. 269. § (2) bekezdése és az önálló zálogjogot alapító szerződés 12. pontja alapján egyaránt megillette. E körben az alapul fekvő jogviszony rendelkezései egyfelől nem irányadók, nem képezik az önálló zálogjogot alapító

szerződés tartalmát, másfelől pedig a Ptk. 269. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel nem is hivatkozhatók. A felperes vitatja, hogy a 15 napos felmondási idő tisztességtelen lenne, de ennek nincs is semmilyen gyakorlati jelentősége, a jelen per eldöntésére nem is hat ki az, hogy a felmondási idő 15 nap, vagy 6 hónap.

- [19] Összességében a felperes igazolta, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést felmondta, ennek tényét az alperesek nem is vitatták. Az alperesek nem igazolták sem azt, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelen lenne, sem pedig azt, hogy az alapul fekvő jogviszonyból fakadó kifogásaikat felhozhatják. Az elsőfokú bíróság az alperesek által felhozott kifogásokat eltérő jogi álláspontja okán nem bírálta el, erre a kifogáskorlátozásra tekintettel nincs is szükség, így a rendelkezésre álló adatok alapján a keresetnek helytadó érdemi döntés hozható.
- [20] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben kérték, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet hatályában tartsa fenn.
- [21] Arra hivatkoztak, hogy védekezésük kettős irányú volt. Egyrészt vitatták az önálló zálogjogi szerződés 12. pontjára alapított felmondási jogot, másrészt a kölcsönszerződés érvénytelenségét állították. A kölcsönszerződés 4.1., 7.1., a hitelezési üzletszabályzat 1.1. és IX.4.8.b) pontja nemcsak a kölcsönszerződésre, hanem a zálogszerződésre vonatkozó szabályokat is tartalmaz. A ... Zrt. eredeti jogosult önálló zálogjogot alapító szerződésben foglalt felmondási jogát nemcsak maga az önálló zálogjogi szerződés 12. pontja, hanem a hitelezési üzletszabályzat IX.4.8. b) pontja is szabályozza, amely kifejezetten úgy rendelkezik, hogy a zálogjogot alapító szerződést a ... Zrt. a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondása után mondhatja fel. Ezzel ellentétes kikötéseket a külön okiratba foglalt önálló zálogjogi szerződés - sem annak 11., 12. pontja - nem tartalmaz. A ... Zrt. az önálló zálogjog átruházásakor csak ugyanazon jogosítványait ruházhatta át, amivel maga is rendelkezik, tehát a 12. pontban biztosított felmondási jogot a hitelezési üzletszabályzat IX.4.8.b) pontjában megfogalmazott korlátozással tudta átruházni, függetlenül attól, hogy erről tájékoztatta-e a jogszerző felperest, vagy sem, az információ hiánya többletjogot nem keletkeztet. A felperesi jogelőd nem mondta fel a kölcsönszerződést, így a zálogjogi szerződés nem szűnt meg. A felperes 2019. október 19. napján ugyan felmondta a kölcsönszerződést, ez azonban joghatás kiváltására nem alkalmas, mivel a felperes a kölcsönszerződésből eredő követelést engedményezés útján szerezte meg, az engedményes pedig a Ptk. 321. § (1) bekezdésére figyelemmel a szerződés felmondására nem jogosult, miután annak nem alanya. Ebből kifolyólag viszont a felperes nem bizonyította a kölcsönszerződés felmondását, így zálogjoga érvényesítésének megnyílását, azaz a zálogjog felmondásának jogszerűségét, ezért a kereset elutasításának volt helye. Ezen felül az elsőfokú bíróság alaposan indokolta azt a körülményt, hogy az alap kölcsönügylet miért volt ismert a felperes előtt a ... Zrt. és a felperes között létrejött refinanszírozási szerződésre figyelemmel. Ezen körülmény pedig megnyitja az alperesek előtt annak a lehetőségét, hogy a Ptk. 269. § (3) bekezdése szerinti kifogásaikat a felperessel szemben érvényesítsék. Ebben a körben pedig arra hivatkoztak, hogy az alapul szolgáló kölcsönszerződésben a devizakockázatról szóló kioktatás nem volt megfelelő, így az a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, ami a teljes szerződés érvénytelenségét eredményezi, lévén, hogy főszolgáltatás körébe tartozó szerződéses rendelkezés.
- [22] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, aki teljes helytadás iránt fellebbezett, így az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdésére tekintettel első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése.
- [23] A felperes fellebbezése nem megalapozott.
- [24] A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy egyetért a felperesi fellebbezésben foglaltakkal abban a körben, hogy az elsőfokú ítélet indokolása nem koherens, és számos belső ellentmondás terheli,

többek között tartalmaz utalást arra, hogy a zálogszerződés érvénytelen, ugyanakkor a végkövetkeztetése szerint mégis a felmondás jogszerűségének bizonyíthatatlansága miatt utasítja el a keresetet. Ezzel együtt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság döntésével, azaz a kereset elutasításával egyetértett, ugyanakkor hiányosságai miatt az elsőfokú bíróság indokai helyett a most kifejtett - egyébként részben az elsőfokú ítéletben is megjelenő - indokok [35]-[43] alapján.

- [25] A Fővárosi Ítélet tábla az ítélet tényállását a következőkkel egészíti ki [26]-[32], és pontosítja [33].
- [26] A ... Zrt. és az alperesek a kölcsönszerződésükkel azonos napon, 2008. július 8-án kötötték meg az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződést is. Ennek 2. pontja szerint a szerződés aláírásával az alperesek mint zálogkötelezettek a Ptk. 269. §-a szerint a ... Zrt. mint zálogjogosult javára önálló zálogjogot alapítottak az 1. pontban hivatkozott, a... helyrajzi számú ingatlan adásvételét tartalmazó szerződés teljesedését követően az alperesek kizárólagos tulajdonába kerülő ingatlanra, amely az alapul szolgáló követeléstől függetlenül átruházható A 3. pont szerint a szerződés alapján a zálogjogosult 89.916 CHF összeg erejéig jogosult az önálló zálogjoggal terhelt ingatlanból kielégítést keresni. A 11. pontnak megfelelően a zálogjogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult, amennyiben megítélése szerint az ingatlanból való kielégítés késedelme esetén a kielégítést veszélyeztetve látja. A zálogkötelezett kijelentette, hogy a zálogjogosult javára fennálló kölcsönkövetelés maradéktalan visszafizetéséig a jelen szerződés, illetve az önálló zálogjog felmondására irányuló jogát nem gyakorolja. A 12. pont szerint a zálogjogosultnak a zálogjoga alapján történő kielégítéshez a jelen szerződés felmondása szükséges, amely felmondási ideje a felmondás kézhezvételétől számított 15 nap. A felmondás egyben kifejezi a zálogjogosult értesítését, hogy a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően kielégítési jogát gyakorolni, az ingatlant értékesíteni kívánja. A 16. pont alapján az ingatlan értékesítésének bevétele a zálogjogosultat illeti meg, de köteles a zálogkötelezettel írásban elszámolni, és követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt, valamint az írásbeli elszámolást kiadni.
- [27] Az ugyanezen a napon a ... Zrt. mint hitelező és az alperesek mint adósok között létrejött devizaalapú LTP-vel kombinált GO-00202/0807. számú kölcsönszerződés szerint a ... Zrt. 10.000.000 forint folyósítás napján, folyósítási árfolyamon számolt deviza ellenértékének megfelelő összegű CHF-alapú kölcsönt nyújtott az alpereseknek. A kölcsönszerződés 2.1.i) pontja alapján a kölcsön folyósításának feltétele volt a biztosítéki szerződések megkötése, és az, hogy a biztosítéki szerződésekkel létrehozott biztosítékok bejegyzése megkezdődjön. A szerződés 4.1. pontjának megfelelően a szerződés biztosítéka az önálló zálogjog, amely az adósnak a kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségei megfizetése biztosítékaul az adós és/vagy biztosítéknyújtó által a hitelezővel külön zálogszerződésben ingatlant terhelő önálló zálogjog alapítását jelenti, mely szerződés a jelen kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi. Az adós tudomásul veszi, hogy az önálló zálogjog a refinanszírozó bank javára átruházásra kerülhet. A kölcsönszerződés 5.1. pontja rögzíti a felmondási eseményeket, azaz a felmondási okokat, az 5.2. pont szerint pedig a felmondási események bármelyikének vagy azok közül többnek a bekövetkezése azzal a következménnyel jár, hogy: a) a hitelező jogosulttá válik a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására, vagy az adóstól további biztosíték bevonását kérheti; b) az adósnak a hitelezővel szemben fennálló összes tartozása a felmondás kézhezvételének napján lejárttá és esedékessé válik; és c) a hitelező jogosulttá válik a kölcsönszerződésben kikötött valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére és/vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére. Az 5.3. pont alapján a hitelező azonnali hatályú felmondása esetén az adósnak és/vagy biztosítéknyújtónak a hitelező kérésére az ingatlant át kell adnia a hitelező vagy megbízottja részére a kölcsönszerződés megszűnésétől számított három hónapon belül. A kölcsönszerződés 7.1. pontja rögzíti, hogy a kölcsönszerződés csak a mellékleteivel és a

hitelező üzletszabályzatával együtt érvényes és képez egy kölcsönszerződést. A felek a kölcsönszerződés összes mellékletét a jelen kölcsönszerződés elválaszthatatlan és azzal teljes egységet képező részének tekintik, és tudomásul veszik, hogy azok osztják a kölcsönszerződés jogi sorsát. A 7.3. pont szerint a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi a hitelező üzletszabályzata és kondíciós listája is, az adós kijelentette, hogy az üzletszabályzatot és a kondíciós lista egy példányát átvette, az abban foglalt rendelkezéseket részletesen elolvasta, ismeri, és azokat magára nézve kötelező erejűnek fogadja el. A kölcsönszerződés mellékletét képezi - többek között - az ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződés.

- [28] A ... Zrt. 2007. január 1-től hatályos hitelezési üzletszabályzata a kölcsönszerződés részévé vált. A II.1.1. pont rögzíti, hogy a ... Zrt. jogosult ingatlanok megvásárlásának finanszírozása, vagy ingatlanok fedezete mellett szabadfelhasználásra pénzkölcsönt nyújtani. A II.1.2. pont szerint az üzletszabályzat célja, hogy a hitelező és az adós közötti kölcsönjogviszony elemeit, valamint a hitelező és a biztosítéknyújtó közötti biztosítékok tartalmát részletesen szabályozza a teljesség igényével annak érdekében, hogy a kölcsönszerződésben alapvetően az egyedi feltételek kerüljenek meghatározásra. Amennyiben az üzletszabályzat és a kölcsönszerződés rendelkezései között eltérés található, akkor a kölcsönszerződés rendelkezései az irányadóak. A II.1.4. pontnak megfelelően az üzletszabályzat a hitelező és az adós között létrejött valamennyi kölcsönszerződés és ügylet vonatkozásában szerződéses feltételnek minősül, melyet a hitelező az első kölcsönszerződés megkötése alkalmával átad az adós részére. Az üzletszabályzat egyben a biztosítéknyújtó és a hitelező jogviszonyát is szabályozza, ennek megfelelően az üzletszabályzat egy példánya a biztosítéknyújtó részére is átadásra került. Az üzletszabályzat X.4.3. pontja szerint az üzletszabályzat a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi, és a kölcsönszerződés csak mellékleteivel együtt érvényes.
- [29] A IV.1.5. pont rögzíti, hogy az adós és/vagy a biztosítéknyújtó a kölcsön biztosítékeként a kölcsönszerződéshez mellékletként csatolt szerződésekben részletezett feltételekkel önálló zálogjogot és vételi jogot alapít a hitelező javára a megvásárlásra kerülő, vagy tulajdonát képező tehermentes, vagy a kölcsön összegéből tehermentesítésre került ingatlanra, illetve a fedezeti ingatlanokra. A VII.2. pont szabályozza a kölcsön biztosítékeként kikötött önálló zálogjogot. A VII.2.1. pont szerint az adós és/vagy a biztosítéknyújtó a hitelező által az adósnak nyújtott kölcsön és járulécai megfizetésének biztosítékaul önálló zálogjogot alapít a hitelező javára az ingatlanokra, illetve azt önálló zálogjoggal terheli meg. Az önálló zálogjogra vonatkozó szerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. A VII.2.3. pontnak megfelelően az adós és/vagy biztosítéknyújtó hozzájárul ahhoz, hogy a zálogból való kielégítési jogának megnyíltától számított 18 hónapon belül a zálogjogosult az önálló zálog közvetlen végrehajtásával elégítse ki követelését. A VII.2.7. pont alapján a zálogjogosult az önálló zálogjogra vonatkozó zálogszerződés felmondása után jogosult az önálló zálogjoga alapján az ingatlanokból történő kielégítéshez. A felmondási idő 15 nap. A VII.2.8. pont előírja, hogy amennyiben a kölcsönszerződés a jelen üzletszabályzat IX.1.1. pont d), e) bekezdései szerint (azaz a hitelező felmondása, vagy az ingatlanban bekövetkezett, helyre nem állítható kár esetén) megszűnik, az adósnak és/vagy biztosítéknyújtónak a zálogjogosult kérésére az ingatlanokat a zálogjogosult által küldött értesítés kézhezvételétől számított három hónapon belül át kell adnia a zálogjogosult vagy megbízottja részére. A VII.2.9. pont azt rögzíti, hogy amennyiben a kölcsönszerződés az üzletszabályzat IX.1.1. pontja a)-c) bekezdéseiben meghatározottak szerint szűnik meg (azaz a futamidő letelte, a felek közös megegyezése, vagy a hitelező vagy az adós elállása esetén), akkor, amennyiben az adós a hitelező felé fennálló valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tett, az adós és a zálogjogosult a kölcsönt biztosító önálló zálogjogot alapító szerződéseket közös megegyezéssel megszüntetik, a hitelező az önálló zálogjog törléséhez szükséges nyilatkozatot haladéktalanul kiállítja, és az adósnak

és/vagy a biztosítéknyújtónak megküldi.

- [30] Az üzletszabályzat az egyedi kölcsönszerződéssel egyezően tartalmazza a IX.4.3. pontjában, hogy a felmondási esemény bekövetkezésének jogkövetkezménye egyrészt az, hogy a hitelező jogosulttá válik a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására, vagy pótlólagos biztosítékok bevonását kérheti, másrészt az adós összes, hitelezővel szemben fennálló tartozása lejárttá és esedékessé válik, valamint a hitelező azonnali hatályú felmondása esetén jogosulttá válik a kölcsönszerződésben kikötött valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére és/vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére. A IX.4.4. pont szerint amennyiben az adós az elmulasztott fizetési kötelezettségét követő második törlesztési napig nem teljesíti a kamatokkal és a késedelmi kamattal növelt fizetési kötelezettségét, akkor a kölcsönszerződést a hitelező automatikusan azonnali hatállyal felmondja, amely egyidejűleg az önálló zálogjogból történő kielégítési jog megnyílásáról szóló tájékoztatásnak is minősül. A IX.4.6. pontnak megfelelően a hitelező azonnali hatályú felmondása következtében az önálló zálogjogból történő kielégítés esetén, annak közlésétől számított három hónapon belül köteles az adós és/vagy biztosítéknyújtó a hitelező kérésére az ingatlanokat átadni, és legkorábban az azonnali hatályú felmondást követő 30. napon, de legalább a tervezett értékesítést 15 nappal megelőzően a zálogjogosult az adóst és/vagy a biztosítéknyújtót az értékesítés választott módjáról, helyéről és idejéről írásban értesíti. A IX.4.7. pont azt rögzíti, hogy ha a kölcsönszerződés az abban foglaltaknak megfelelően felmondásra kerül, a hitelező és zálogjogosult saját választása szerint jogosult eldönteni azt, hogy a kölcsönszerződés biztosítékaként alapított mely jogával kíván élni. A IX.4.8. pont szerint a hitelező azonnali hatályú felmondása esetén a feleket egymással szemben elszámolási kötelezettség terheli. A IX.4.8. b) pont rögzíti, hogy a zálogjogosult az azonnali felmondás után az önálló zálogjogot alapító szerződéseket jogosult felmondani, és az ingatlanokat zálogszerződésben meghatározott módon értékesíteni. Az adós és/vagy biztosítéknyújtó az önálló zálogjogot alapító szerződés aláírásával lemond azon jogáról, hogy a zálogjog érvényesítése során befolyt vételár összegét vitassa. A c) pont szerint az elszámolást az önálló zálogjog érvényesítése esetén a vételár befolyását követően kell lefolytatni. A hitelező vagy megbízottja emellett további számlát állít ki az adós és/vagy biztosítéknyújtó részére a kölcsönszerződésből eredő egyéb követeléseiről (késedelmi kamat, egyéb költségek, ideértve az ingatlanok kiürítése és értékesítése során felmerülő költségeket). A d) pont alapján az elszámolásnál figyelembe kell venni az önálló zálogjog gyakorlása során az értékesítésből befolyt vételár összegét, az értékesítés napján fennálló teljes tőke-, kamat- és díjtartozást, valamint az adós esetleges egyéb tartozását, fizetési kötelezettségeit, a kölcsönszerződés szerinti késedelmi kamatokat, továbbá az ingatlanok kiürítése és értékesítése során felmerülő költségeket. Az e) pontnak megfelelően amennyiben az ingatlanok önálló zálogjog alapján történő értékesítése során befolyt összeg az adósnak a kölcsönszerződésből eredő összes tartozását meghaladja, abban az esetben a hitelező a különbözetet a c) pont szerinti elszámolás napját követően az adós és/vagy a biztosítéknyújtó részére köteles megfizetni.
- [31] A ... Zrt. az önálló zálogjogot 2008. július 9. napján ruházta át a felperesre. Ebben a szerződésben a felek rögzítették, hogy köztük 2007. március 23-án együttműködési keretmegállapodás jött létre, és ugyanezen a napon hitelszerződést is kötöttek. A ... Zrt. és az I. rendű alperes között 2008. július 9. napján létrejött ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződés alapján a ... Zrt. javára a ... helyrajzi szám alatti ingatlanra önálló zálogjog került megalapításra, amely zálogjogot a ... Zrt. a felperesre ruházta. A felperes a megállapodás aláírásával megerősítette, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést megismerte, a zálogszerződésben foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismerte el. A felperes az ingatlant terhelő zálogjogot 2008. július 14-i hatállyal megszerezte.
- [32] 2016. július 12-én a felperes tájékoztatta az alpereseket, hogy a kölcsönszerződésből eredő

követelést, annak minden járulékával együtt engedményezés útján megszerezte a ... Zrt. engedményezőtől, és annak jogutódává vált. A kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás összege 19.249.149 forint, ebből a lejárt tartozás 2.615.711 forint. A levélben a felperes az alpereseket a lejárt követelés teljesítésére szólította fel.

- [33] A tényállást a Fővárosi Ítéltábla annyiban pontosítja, hogy a 2017. október 19. napján kelt felmondásában a felperes a zálogszerződést a Ptk. 269. § (2) bekezdésében megjelölt és a zálogszerződés 11. és 12. pontjaiban biztosított joga alapján mondta fel 15 napos felmondási idővel. A felmondást a felperesek átvették.
- [34] A Fővárosi Ítéltábla a fenti tényeket a keresetlevélhez, valamint az alperesek 7. sorszámú ellenkérelméhez csatolt okiratok (az önálló zálogjogot alapító szerződés, a kölcsönszerződés, a hitelezési üzletszabályzat, az ingatlan tulajdoni lapja), illetve a 11. sorszámú irathoz csatolt önálló zálogjogot átruházó szerződés alapján állapította meg.
- [35] Az önálló zálogjogot alapító szerződés, az egyedi kölcsönszerződés és az annak részét képező üzletszabályzat ugyanazon felek között, ugyanazon a napon létrejött megállapodások. A felperes hivatkozása szerint az önálló zálogjogi jogviszony tartalmát kizárólag a külön okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés rendelkezései határozzák meg, a többi okiratba foglalt szabályokra nem kell tekintettel lenni, miután azok más jogviszonyra, a kölcsönszerződésre tartozó megállapodást tartalmaznak. A Ptk. 205. § (1) bekezdésére és a 207. § (1) bekezdésére figyelemmel azonban egy szerződés tartalmának megállapítása során nem annak van ügyszó, hogy az adott jognyilatkozatot milyen okiratba foglalták, azaz hogy az adott jognyilatkozatot tartalmazó nyomtatott papírlapon milyen megnevezés szerepel, hanem annak, hogy mi a nyilatkozat tartalma. Ha egy adott jognyilatkozat ugyan nem az önálló zálogjog megnevezésű szerződéses okiratban szerepel, azonban tartalma alapján az önálló zálogjog szabályait, az abból eredő jogokat és kötelezettségeket rögzíti, az akkor is az önálló zálogjogot szabályozó megállapodás része, ha a felek nem ilyen fejlécű okiratba írták bele. Mindebből az következik, hogy önmagában azért, mert született egy önálló zálogjogot alapító szerződés megnevezésű önálló okirat, még nem zárható ki, hogy az azonos felek között, azonos napon létrejött egyéb szerződéses okiratokban szerepeljenek tartalmilag az önálló zálogjogot szabályozó rendelkezések.
- [36] Jelen esetben az önálló zálogjogot alapító szerződés hangsúlyozza annak függetlenségét minden más jogviszonytól, azonban mind a 11., mind a 16. pontja egyértelműen utal arra a kölcsönkövetelésre, amelynek biztosítékaul a zálogjog létrejött. A szerződés egyrészt kizárja, hogy a zálogkötelezett a kölcsönkövetelés maradéktalan visszafizetéséig felmondhassa a zálogszerződést, másrészt elszámolási kötelezettségre utal, amely azonban a biztosított követelés figyelembevételével nem értelmezhető, hiszen pontosan a biztosított követeléssel, annak járulékaival és a biztosíték érvényesítésének költségeivel kell elszámolnia kielégítés esetén a zálogjogosultnak. Ezen szabályokból önmagában még valóban nem következik más, mint hogy az önálló zálogjog biztosítéki célú.
- [37] Ugyanakkor az ítéltábla áttekintette a kölcsönszerződés és a hozzá tartozó üzletszabályzat tartalmát, és ezekből azt a következtetést vonta le, hogy jelen esetben mégis helytálló az alperesek hivatkozása, hogy a zálogjogviszony tartalmát nem kizárólag az önálló zálogjogot alapító szerződés megnevezésű okirat, hanem annak a kölcsönszerződésben és az üzletszabályzatban található szabályokkal együtt történő értelmezése alapján kell megállapítani. Az egyedi kölcsönszerződés és az üzletszabályzat bizonyos részei ugyanis egyértelműen tartalmazzák a zálogjogi jogviszonyra tartozó előírásokat is, és ezért e rendelkezéseket a zálogjog tartalmának megállapítása során nem

lehet figyelmen kívül hagyni.

- [38] A felek a kölcsönszerződésben és az üzletszabályzatban egyértelműen utaltak arra, hogy azokban nem csupán a kölcsönjogviszonyt szabályozzák. Az egyedi kölcsönszerződés 7.1. pontja szerint a mellékleteket - amelyek között található az önálló zálogjogot alapító szerződés is - a kölcsönszerződés elválaszthatatlan és azzal teljes egységet képező részének tekintik, és tudomásul veszik, hogy a mellékletek - többek között a zálogszerződés - osztják a kölcsönszerződés jogi sorsát. Arra, hogy a zálogszerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan része, utal a biztosítékok definícióját tartalmazó 4.1. pont is. A kölcsönszerződés részét képező üzletszabályzat a saját célját, azaz a szabályozás tárgyi hatályát a II.1.2. pontban akként határozza meg, hogy a hitelező és adós közötti kölcsönjogviszony, valamint a hitelező és a biztosítéknyújtó közötti biztosítékok tartalmát szabályozza a teljesség igényével. Ugyan itt csak a hitelező és a biztosítéknyújtó viszonyáról van kifejezetten szó, és utóbbi a fogalommeghatározások szerint nem azonos az adóssal, de a jelen esetben az adós nyújtotta a biztosítékot is, így a szabályozás logikájából az következik, hogy ha az üzletszabályzat a biztosítékok tartalmát részletesen szabályozza, akkor azt nem csak arra az esetre kívánja megtenni, ha a biztosítékot egy, az adóstól eltérő személy nyújtotta, hanem abban az esetben is, ha maga az adós. Ezt támasztja alá a II.1.4. pont is, amely szerint az üzletszabályzat a hitelező és az adós között létrejött valamennyi kölcsönszerződés és ügylet - azaz egyéb ügylet - vonatkozásában szerződéses feltételnek minősül, és kifejezetten tartalmazza, hogy az üzletszabályzat egyben a biztosítéknyújtó és a hitelező jogviszonyát is szabályozza, márpedig ebben az esetben megdől a felperes azon hivatkozása, hogy a biztosítékokra, azaz az önálló zálogjogra nem találhatók előírások a kölcsönszerződésben. Ezen rendelkezésekkel tehát a felek egyértelműen kifejezték azt, hogy a kölcsönszerződés, illetve hitelezési üzletszabályzat megnevezésű okiratokban a jogviszonyaik teljes körét, azaz többek között a biztosítékokat szabályozó megállapodást is rendezni kívánták.
- [39] A kölcsönszerződés egyértelműen tartalmaz zálogjogról szóló rendelkezéseket a biztosítékokat szabályozó VII. fejezetében, valamint a IX.4.4., IX.4.6. és IX.4.8. pontjaiban. Ezekben a felek megerősítik, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi. Szerepel bennük az, hogy a hitelező jogosult az önálló zálogjogot átruházni az adós vagy biztosítéknyújtó hozzájárulása nélkül, hogy az adós hozzájárul ahhoz, hogy a zálogjogosult, kielégítési jogának megnyíltától számított 18 hónapon belül az önálló zálogjog közvetlen végrehajtásával keressen kielégítést, valamint hogy a zálogjogból történő kielégítés a zálogszerződés felmondása útján történik, a felmondási idő 15 nap. Az üzletszabályzat előírja, hogy amennyiben a kölcsönszerződés a hitelező felmondása vagy az ingatlanban bekövetkezett károsodás miatt megszűnik, az adósok a zálogjogosult kérésére az ingatlanokat a zálogjogosultnak kötelesek átadni, és egyéb megszűnés esetére is szabályozza a zálogjogosult és az adósok jogviszonyát, illetve a kielégítési jog gyakorlásának módját, és a zálogjogosultat terhelő elszámolási szabályokat is rendezi. Mindezek kétségtelenül kizárólag az önálló zálogjogi jogviszonyról szóló, a kölcsönszerződésre egyébként nem tartozó rendelkezések, ami alátámasztja azt az értelmezést, hogy a felek eredeti szándéka az volt, hogy a biztosítéki célú önálló zálogjogi és a kölcsönjogviszonyt egységesen, az üzletszabályzatban szabályozzák, függetlenül attól, hogy született az önálló zálogjogról külön okirat is.
- [40] Mindebből következik, hogy amikor a ... Zrt. a Ptk. 269. § (3) bekezdésének megfelelően az önálló zálogjogot a felperesre ruházta, akkor azt azzal a tartalommal tudta megtenni, amilyen tartalommal az adósokkal szerződött. Ezt pedig a fent kifejtettek szerint nemcsak az önálló zálogjogot alapító szerződéses okiratban, hanem a kölcsönszerződésben és az üzletszabályzatban található, erre a jogviszonyra irányadó szabályok is meghatározzák. Ez független attól, hogy a tartalomnak a más okiratban található részéről a felperest az átruházó tájékoztatta-e, avagy sem, miután a tájékoztatás

esetleges hiányossága kizárólag a felperes és a ... Zrt. jogviszonyára tartozó kérdés. Ebből az következik, hogy a felperesre is irányadók a kölcsönszerződésben és az üzletszabályzatban található, de tartalmuk szerint az önálló zálogjogot szabályozó rendelkezések.

- [41] Ezt követően a Fővárosi Ítéltábla megvizsgálta, hogy szerepel-e az egyéb okiratokban olyan megállapodás, amely - az alperesi hivatkozás szerint - befolyásolja a zálogjogosult felmondási jogát.
- [42] Az egyedi kölcsönszerződés 5.2.c) pontjában, valamint az üzletszabályzat IX.4.3.c), IX.4.4., IX.4.6., IX.4.7., IX.4.8., különösen a IX.4.8.b) pontjában foglalt rendelkezésekből egyértelmű, hogy a felek az önálló zálogjog felmondását a hitelező (vagy későbbiekben a zálogjogosult) részére csak azzal a feltétellel tették lehetővé, hogyha a kölcsönszerződés azonnali hatállyal felmondásra kerül. A Ptk. 269. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a zálogjogosult kielégítéséhez, ha a felek másként nem állapodnak meg, felmondás szükséges, a felmondás ideje, eltérő megállapodás hiányában 6 hónap, tehát mind a kielégítési jog megnyíltát megalapozó jogi tény, mind a felmondási idő tekintetében lehetséges eltérő megállapodás. Jelen esetben a kielégítési jog megnyílt körében ilyen nem volt, a felek az önálló zálogszerződés (helyesen: zálogjog) felmondását tették a kielégítési jog megnyíltához szükséges jogi ténynek, ugyanakkor a felmondást két tekintetben is eltérően szabályozták. Egyrészt a felmondási időt lerövidítették 15 napra, másrészt pedig a fenti rendelkezések szerint egy feltételtől is függővé tették, mégpedig az önálló zálogjog felmondását megelőzően be kell következnie a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásának. Ez a rendelkezés összhangban van az önálló zálogjog - nem vitásan - biztosítéki céljával, és nem ellentétes az önálló zálogszerződés - egyébként a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerint szintén általános szerződési feltételnek minősülő - 12. pontjával sem. A felperes a 9. sorszámú beadványában egyértelműen arra hivatkozott, hogy a felmondásra ezen a jogi alapon került sor, a 12. pont pedig pusztán annyit szabályoz, hogy a zálogjogosult kielégítéséhez felmondás szükséges, a felmondási idő 15 nap. Nem ellentétesek, hanem ezt kiegészítik azok a további felmondási feltételt tartalmazó rendelkezések, amelyek ugyan a hitelezési üzletszabályzatban mint okiratban találhatók, de tartalmilag a zálogjogot (is) szabályozzák.
- [43] A zálogjog átruházására a felperes javára sor került a Ptk. 269. § (3) bekezdésének megfelelően, de miután a fenti felmondási feltétel - tartalma szerint - az önálló zálogjogra is vonatkozó szabály, így a zálogszerződés (helyesen: zálogjog) felmondásának szabályai összességében a zálogszerződésből és a hitelezési üzletszabályzatból állapíthatóak meg, azaz a felperes azzal a tartalommal szerezte meg a zálogjogot, hogy annak felmondására csak a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását követően kerülhet sor. Ebből az következik, hogy a zálogjog felmondását a felperes maga is csak így gyakorolhatja, azonban jelen esetben ez a feltétel nem áll fenn, hiszen még maga sem állította, hogy a kölcsönszerződést valaha felmondták volna. Minderre tekintettel viszont a felperest nem illeti meg az önálló zálogjog felmondásának joga, tehát felmondása a szerződési feltételeknek nem felel meg, ebből kifolyólag joghatás kiváltására sem alkalmas. Így felmondás hiányában a felperes kielégítési joga a Ptk. 269. § (2) bekezdése és a szerződés rendelkezései szerint nem nyílt meg, ezért az abból történő kielégítést sem követelheti. Minderre tekintettel a kereset elutasításának volt helye, és nem - ahogy a felperes hivatkozott - a per megszüntetésének, miután jelen esetben nem az állapítható meg, hogy a felperes követelése biztosan létezik és érvényesíthető, pusztán nem esedékes, hanem a megállapított tényállás alapján az érvényesített jog a felperest jelenleg nem illeti meg.
- [44] A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [45] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. §

(1) bekezdésének megfelelően köteles megfizetni az alperesek részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése és a csatolt megbízási szerződés alapján 30.000 forint áfamentes ügyvédi munkadíjat, tekintettel arra, hogy a másodfokú eljárás során tárgyalás nem volt, az alperesek egy beadványt nyújtottak be, a megbízási szerződésben írt egyéb összeget pedig az elsőfokú bíróság már megállapította javukra. A felperes az illetéket a fellebbezéséhez megfizette.

Budapest, 2020. szeptember 8.

Dr. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Gyuris Judit s.k.
bíró