



Balassagyarmati Törvényszék

22.P.ügyszám10/2023/28-I. szám

A Balassagyarmati Törvényszék Wichmann Ügyvédi Iroda (dr. Wichmann Ákos ügyvéd) (cím1) által képviselt felperes1 (cím2) felperesnek – alperes1 (cím3) I.r., alperes2 (cím4) II.r., Hollósiné dr. Prohászka Dóra ügyvéd (cím5) által képviselt alperes3 (cím6), III.r., alperes4 (cím7, th.: cím8), IV.r., NAV Megyei Adó- és Vámigazgatósága dr. Lestyán Anikó jogtanácsos (cím9) által képviselt Magyar Állam V.r. és dr. Tóth Gabriella ügyvéd (cím10) által képviselt helység3 Község Önkormányzata (irányítószám helység3, cím11) alperesek ellen jelzálogjog érvényesítése iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

Kötelezi a törvényszék az I. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a helység1 061/4, 061/9 és 074/1 hrsz-ú; a II. r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes a helység1 089/37 hrsz-ú; a III. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a helység1 061/4, 061/5, 061/6, 061/9, 061/16, 074/1 és 089/41. hrsz-ú; a IV. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a helység1 061/5, 061/6. és 061/16. hrsz-ú; az V. r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes a helység1 061/5 és 061/6 hrsz-ú; és a VI. r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes a helység1 061/5, 061/6 és 061/16 hrsz-ú ingatlanokból a 2005. november 24-én létrejött kölcsönszerződés ingatlan fedezettel megnevezésű szerződés alapján fennálló követelését 70.000.000,- (Hetvenmillió) Ft, annak 2005. november 25-től 2006. december 24-ig számított évi 11 % mértékű ügyleti kamata és 2006. december 25-től a kifizetés napjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamata erejéig bírósági végrehajtás útján kielégítse.

A fentieket meghaladóan a törvényszék a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a törvényszék a III. rendű alperest, hogy a felpereseknek 15 napon belül fizessen meg 2.170.000,- (Kétmillió-százhetvenezer) Ft ügyvédi munkadíjat.

A le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

A törvényszék az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal hely Járási Földhivatalát, hogy a Balassagyarmati Törvényszék 22.P.ügyszám4/2017/24. számú végzésével a helység1 tulajdoni lapon 061/4, 061/5, 061/6, 061/16, 074/1, 089/37 és 089/41 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok vonatkozásában elrendelt perfeljegyzést törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amely fellebbezést előterjesztése esetén a Balassagyarmati Törvényszéken kell elektronikus úton benyújtani a Fővárosi Ítéltáblához címzetten.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, a meg nem fizetett illeték megfizetésére, a teljesítési határidőre vagy az ítélet indoklására irányul. A felek kérelmére a Fővárosi Ítéltábla tárgyalást tart. A felek a fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett kérelmükben kérhetik, hogy a Fővárosi Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el. A Fővárosi Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselő kötelező.

I n d o k o l á s

- [1] A törvényszék az eljárás adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg: A felperes mint hitelező valamint néhai alperes5 mint adós és a III.r. alperes valamint néhai név, néhai névné és név1 mint készfizető kezesek között Budapesten, 2005. november 24-én létrejött Kölcsönszerződés ingatlanfedezettel megnevezésű szerződés alapján a felperes a szerződés keltének napján kölcsönadott néhai alperes5nek 76.000.000,- Ft-ot egy év időtartamára. Az adós a szerződés aláírásával elismerte a kölcsönösszeg átvételét. A szerződésben évi 11 % ügyleti kamatot kötöttek ki, rögzítve, hogy annak mértékét nem tartják eltúlzottnak. Az adós kötelezettséget vállalt arra, hogy a tartozását 2006. december 24. napjáig visszafizeti a hitelezőnek az ügyleti kamattal együtt, ami a kölcsön lejártakor 84.360.000,- Ft.
- [2] A kezesek a szerződésben az adós hitelező felé fennálló tartozásáért készfizető kezesi felelősséget vállaltak, egyúttal felelősségvállalásuk jeléül a tulajdonukat képező következő ingatlanok vonatkozásában jelzálogjogot és vételi jogot (opció) engedtek a hitelező javára: név kezes a helység1 061/5. és 061/16. hrsz-ú ingatlanokra (opciós vételár 1.000.000-1.000.000,- Ft), névné kezes a helység1 061/6. hrsz-ú ingatlanra (opciós vételár 3.000.000,- Ft), név1 a helység1 061/4. és 061/9. hrsz-ú ingatlanokra (opciós vételár 1.000.000,- és 10.000.000,- Ft), alperes5 a helység1 089/37, 089/41. és 074/1. hrsz-ú ingatlanokra (opciós vételár 4.000.000,- , 3.000.000,- és 30.000.000,- Ft) a III.r. alperes pedig a helység2 2664 hrsz-ú ingatlanra (opciós vételár 8.000.0000,- Ft). A szerződésben készfizető kezesként és a tulajdonát képező helység1 061/7. és 061/8. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában jelzálogjog és opciós jog kötelezettjeként került feltüntetésre név2 is, aki azonban a szerződést nem írta alá. A szerződés VII/1. pontja szerint a jelen szerződés megszűnik, ha: Adós a tartozását megfizette, Adós Hitelező részére megfelelő más biztosítékot nyújt, az opciós időszak lejár, illetve egyéb törvény által írt esetekben. A VII/4. pont szerint a szerződő felek meghatalmazták a név4 Ügyvédi Irodát a szükséges

földhivatali teendők ellátásával.
A szerződést a ügyvédi iroda részéről név³ ügyvéd ellenjegyezte. A szerződés helység³ Község Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján 2006. május 8-tól 2006. május 23-ig kifüggesztésre került.

- [3] A fenti szerződés alapján a helység¹ 061/4, 061/5, 061/6, 061/9, 061/16, 074/1, 089/37. és 089/41. hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjára 2006. március 9-én bejegyzésre került a felperes jelzálogjoga 70.000.000,- Ft és járulékaik erejéig a szerződésben foglaltak szerint, valamint vételi joga a javára bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
- [4] A felperes 2006. június 6-án a helyi Körzeti Földhivatalhoz benyújtott kérelmében vételi jogával élve a fenti ingatlanok tekintetében tulajdonjogának véltel jogcímén történő bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba.
- [5] alperes⁵ adós, valamint a III. r. alperes, név és névne készfizető kezesek 2010-ben keresetet terjesztettek elő a felperessel szemben a bíróság¹on a fenti szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt.
- [6] A helyi Körzeti Földhivatal ügyszám¹²/2009. sz. határozatával a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elbírálása vonatkozásában az eljárását felfüggesztette a bíróság¹on indult per jogerős befejezéséig.
- [7] A bíróság¹ 2010. október 18-án kelt Pp.V.ügyszám/2010/5. számú ítéletével a keresetet elutasította. Határozatát azzal indokolta, hogy a per felperesei a bíróság tájékoztatása és felhívása ellenére nem tettek eleget a bizonyítási kötelezettségüknek. A fellebbezés folytán eljárás Ítéletőzta 2011. május 31-én kelt 4.Pf.ügyszám¹/2011/4. számú végzésével a bíróság¹ ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgylására és újabb határozat hozatalára utasította, amit azzal indokolt, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a per felperesei az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően elálltak a keresetüktől.
Ezt követően a bíróság¹ az előtte PPV.ügyszám²/2011. ügy ügyszámon folytatódó eljárásban 2013. május 28-án meghozott 16. sorszámú, 2013. augusztus 31-én jogerőre emelkedett végzésével a pert a felperések keresetétől történt elállására figyelemmel megszüntette.
- [8] A felperes kérelmére folytatódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban a helyi Járási Hivatal Járási Földhivatala ügyszám¹³/2013. számú határozatával elutasította a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét, amit azzal indokolt, hogy egyéb hiányosság mellett a szerződés nem tartalmaz tulajdonjog bejegyzési engedélyt arra az esetre, ha a hitelező vételi jogával élni kíván, amely hiányosság esetén az Inyvtv. 39. § f.) pontja alapján nincs helye hiánypótlási felhívásnak. A felperes fellebbezése folytán eljárás megyei Földhivatala az elsőfokú határozatot helyben hagyta.

A felperes a jogerős földhivatali határozat bírósági felülvizsgálatát kezdeményezte. A bíróság² 2014. szeptember 18-án kelt és ugyanekkor jogerőre emelkedett 2.K.ügyszám3/2014/17. számú ítéletével a keresetet, mint alaptalant elutasította.

- [9] név¹ 061/4. és 061/9. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában fennállt tulajdoni illetőségét házastársi közös vagyon megosztása címén 2014-ben alperes⁵ szerezte meg, ezen ingatlanokra a III.r. alperes javára egyidejűleg 20 éves időtartamra bejegyzett haszonélvezeti joggal terhelten. Ezen túlmenően a III.r. alperes javára 2014-ben 20 év időtartamra haszonélvezeti jog került bejegyzésre a 074/1. hrsz-ú ingatlanra is.
- [10] név 2015. november 9-én és névné 2017-ben elhunyt.
- [11] A felperes 2017. december 29-én keresetet terjesztett elő alperes⁵, alperes³ és név alperesek ellen annak tűrésére történő kötelezésük iránt, hogy a felperes a szerződés alapján fennálló követelését a helység¹ 061/4, 061/5, 061/9, 061/16, 074/1, 089/37. és 089/41. hrsz-ú ingatlanokból a bejegyzett jelzálogjoga alapján bírósági végrehajtás útján kielégíthesse. Keresetében a felperes előadta, hogy követelésének az alperesekkel szembeni érvényesítése folyamatos volt, ezért a szerződés lejártától számított öt évet meghaladó időmúlás nem eredményezte a követelése és ezzel az rPtk. 264. § (1) bekezdése alapján a jelzálogjoga elévülését.
- [12] Tekintettel arra, hogy név még a per megindítását megelőzően, 2015. november 9-én elhunyt, vonatkozásában a törvényszék a pert 2018. június 22-én jogerőre emelkedett 20.P.ügyszám4/2017/11. számú végzésével megszüntette.
- [13] A törvényszék felhívására a felperes csatolta a 2005. november 24-én létrejött Kölcsönszerződés ingatlanfedezettel megnevezésű szerződést, a Ítélet tábla 4.Pf.ügyszám1/2011/4. számú végzését és a bíróság¹ PPV.ügyszám2/2011/16. számú, pert megszüntető végzését, továbbá a bíróság² 2.K.ügyszám3/2014/17. számú ítéletét, és a per tárgyát képező ingatlanok hatályos tulajdoni lapjának csatolását követően keresetét kiterjesztette a helység¹ 061/5., 061/6. és 061/16. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában ajándék jogcímén 2017-ben 20 év időtartamra haszonélvezeti jogot szerzett alperes⁴ra valamint a 061/5. és 061/6. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 2018. október 11-én kelt határozattal 718.115,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog jogosult államra, és pontosított keresetében alperes⁵t a helység¹ 061/5, 061/6, 061/16. hrsz-ú ingatlanok tekintetében mint tulajdonost, a helység¹ 061/4, 061/9. és 074/1. hrsz-ú ingatlanok tekintetében mint haszonélvezőt; alperes³t a helység¹ 061/5, 061/6. és 061/16. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában mint tulajdonost és a 061/4, 061/9. és 074/1. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában mint haszonélvezőt; alperes⁴t a helység¹ 061/5, 061/6. és 061/16. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában mint haszonélvezőt és a z V. rendű alperest a helység¹ 061/5. és 061/6. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jog jogosultját annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a 2005. november 24-én

létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló követelését az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga alapján az ingatlanokból bírósági végrehajtás útján kielégítse. Ezen túlmenően a felperes ügyvédi munkadíja mint perköltsége megfizetésére kérte az I. és II.r. alperesek egyetemleges kötelezését, előadva, hogy ők azok, akik a szerződést adósként és készfizető kezesként aláírták, míg a szerződést készfizető kezesként aláíró név és névne elhunytak, név pedig – tulajdonjog illetőleg az ingatlanokra vonatkozó egyéb jogosultság hiányában – nem áll perben.

A felperes úgy nyilatkozott, hogy a per tárgyát képező szerződés alapján fennálló követeléséből semmilyen összeg nem került részére megfizetésre.

- [14] A törvényszék a felperes kereseti kérelmét alaposnak ítélte, és az eljárásra irányadó rPtk. 255. § (1) bekezdése és 256. § (1) bekezdése valamint rPp. 164. § (1) bekezdése alapján P.ügyszám4/2017/31. számú ítéletével a kereseti kérelemnek helyt adva kötelezte alperes5 és alperes3 alpereseket a perbeli ingatlanok vonatkozásában fennálló tulajdonjogukra, továbbá alperes3 alperest és a szerződéskötésben részt nem vevő alperes4 és a z V. rendű alpereseket az ingatlanok felperes javára történt elzálogosítását követően szerzett jogukra figyelemmel annak tűrésére, hogy a felperes a követelését az ingatlanokból mint zálogtárgyakból bírósági végrehajtás útján kielégítse. Döntését a törvényszék azzal indokolta, hogy a felperes az általa csatolt szerződéssel és tulajdoni lapokkal bizonyította a követelése fennállását és annak biztosítékául a perbeli ingatlanok vonatkozásában jelzálogjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzését, míg az alperesek a felperes kereseti kérelmével szemben érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő. A törvényszék az rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte alperes5 és alperes3 alpereseket egyetemlegesen a felperes ügyvédi munkadíja mint perköltsége megfizetésére, melynek összegét a per tárgyának a szerződés szerinti 84.360.000,- Ft-os értékére figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM sz. rendelet 3. § (1) bekezdésének a.) és b.) pontjai valamint (6) bekezdése alapján – az alperesek érdemi ellenkérelmének hiányára tekintettel mérsékelt összegben – állapította meg. alperes5, alperes3 és alperes4 alpereseket a felperes illetékfeljegyzési jogosultsága folytán le nem rótt illeték $\frac{3}{4}$ részének megfizetésére kötelezte az állam javára, és megállapította, hogy a z V. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett illeték további $\frac{1}{4}$ részét az állam viseli.

- [15] Az ítélet ellen alperes3 alperes nyújtott be fellebbezést, melyben arra hivatkozott, hogy a tárgyalásra, melyen az elsőfokon eljáró bíróság ítéletet hozott, elindult, de út közben a gépkocsija meghibásodott, ezért nem jelent meg. És igaz ugyan, hogy mivel a jogi képviselőt a perben kötelező, megjelenése esetén sem tehetett volna hatályos érdemi nyilatkozatot, azonban pártfogó ügyvéd kirendelése iránti kérelmet kívánt előterjeszteni. Fellebbezésében előadta továbbá, hogy a kölcsönszerződés létrejöttét követően, 2005. januárjában a ügyészség a felperes és társai ellen közokirat hamisítás és csalás gyanúja miatt nyomozást rendelt el, és álláspontja szerint ezen eljárás lényeges adatokat tartalmaz a felperest és a per tárgyát képező kölcsönszerződés létrejöttét illetően, aminek ismerete elengedhetetlen a pereli tényállás szempontjából. Ezért indítványozta volna a büntető eljárás anyagának beszerzését. Hivatkozott továbbá a fellebbezésében arra, hogy a szerződés VII/4. pontja alapján a szerződő felek a név4 Ügyvédi Irodát, ezen belül név4 ügyvédet bízták meg a földhivatalai eljárással. Ennek ellenére az okiratot a ügyvédi iroda, ezen belül név3 ügyvéd ellenjegyezte és ő járt el a földhivatali eljárásnál is, ő nyújtotta be az ingatlan-nyilvántartási kérelmet. Ezért a felperes jelzálogjoga és vételi joga nem kerülhetett volna bejegyzésre, arra a helyi Községi Földhivatal

részéről jogszabályszerűen került sor. A fellebbezéshez csatolta a kölcsönszerződés földhivatalhoz benyújtott példányának a fénymásolatát, előadva, hogy annak utolsó oldalán a ügyvédi iroda utólagos feljegyzése található, mely szerint külön kérelemben kereste meg a helyli Körzeti Földhivatalt. Továbbá a földhivatalhoz benyújtott szerződés több helyen tartalmaz javítást, míg a törvényszékhez a felperes által benyújtott példány nem, továbbá az utolsó oldala sem tartalmazza az utólagos megjegyzést.

- [16] A fellebbezés folytán eljár Ítélet 2019. október 10-én kelt 17.Pf.ügyszám5/2019/5-II. számú végzésével a törvényszék fenti ítéletét teljes terjedelmében hatályon kívül helyezte és a törvényszéket mint elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes másodfokú perkiöltségét 500.000,- Ft-ban, alperes3 alperesét 635.000,- Ft-ban, a fellebbezést benyújtott alperes3 alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték összegét 2.500.000,- Ft-ban állapította meg. Az ítélet végzése indokolásában a megismétlésre kerülő eljárásra előírta a törvényszéknek, hogy mindenekelőtt le kell vonnia a névne alperessel szembeni keresetindítás illetve keresettől való felperesi elállás jogkövetkezményeit. Ezt meghaladóan, figyelemmel arra, hogy a bírósági végrehajtás elrendeléséhez, a végrehajtható okirat kiállításához az szükséges, hogy a végrehajtandó határozat a kielégítendő tartozást összességében, pontosan megjelölje, a felperestől meg kell követelnie az rPp. 121. § (1) bekezdés e) pontja szerinti határozott kereseti kérelem előterjesztését, ennek birtokában lehet felhívni az alpereseket határidő tűzésével a keresetre vonatkozó nyilatkozataik, érdemi védekezésük előterjesztésére. Az alperesi nyilatkozatok, ellenérelem ismeretében tájkoztatni kell a feleket a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről, a felajánlott és indokoltnak mutakozó bizonyítást le kell folytatni. Az Ítélet végzésének indokolásában írtak szerint a törvényszék elmulasztotta a pertárgyérték vizsgálatát is. Figyelmen kívül hagyta, hogy a jelzálogjog érvényesítése iránti perben a pertárgy értékeként a követelés (járulékok nélküli) összegét, vagy ha a zálogtárgy értéke ennél kisebb, ez utóbbi értéket kell figyelembe venni. Az elsőfokú bíróság azonban nem követelte meg a felperestől sem a követelés összegének megjelölését, sem a zálogtárgyak keresetlél benyújtásakor forgalmi értékének meghatározását, így a pertárgyérték felperes által megjelölt 80 millió forintos összege nem volt ellenőrizhető.

- [17] A törvényszék előtt P.ügyszám6/2019. ügyszámon folytatódó eljárásban meghozott, 2019. december 20-án jogerőre emelkedett P.ügyszám6/2019/4. számú végzésével a pert névne vonatkozásában megszüntette, megállapítva, hogy névne a kereset rá történt kiterjesztését megelőzően elhunyt. A törvényszék felhívta a felperest, hogy az Ítélet végzésében foglaltaknak megfelelően pontosan jelölje meg a zálogtárgyakból kielégítendő tőke-, kamat- és költségkövetelését, valamint összességében jelölje meg a zálogtárgyaknak a keresetlél benyújtásakor forgalmi értékét. E felhívásnak a felperes nem tett eleget, amiről a törvényszék tájékoztatta az alpereseket, erre figyelemmel alperes3 alperes jogi képviselő útján előterjesztett ellenkérelemben saját vonatkozásában a kereset elutasítását kérte az rPp. 124. § (2) bekezdésének a) és 130. § (1) bekezdésének i) pontja alapján, előadva, hogy mivel a felperes nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet, nem tudja előterjeszteni az érdemi védekezését.

A kitűzött tárgyaláson a peres felek szabályszerű idézés ellenére nem jelentek meg, a felperes előzetesen nem kérte a tárgyalás távollétében történő megtartását, ezért a Törvényszék

P.ügyszám7/2019/6. számú végzésével megállapította, hogy az eljárás 2020. január 29-től szünetel.

- [18] A felperes kérelmére a szünetelő eljárás P.ügyszám8/2020. számon folytatódott, a felperes kereseti kérelmét akként pontosította és egészítette ki, hogy a helység1 061/5. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában alperes3t mint tulajdonost, alperes4t mint haszonélvezőt, a z V. rendű alperest mint végrehajtási jog jogosultját és helység3 Község Önkormányzatát mint végrehajtási jog jogosultját; a helység1 074/1. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában alperes5t mint tulajdonost és alperes3t mint haszonélvezőt, a helység1 089/41. hrsz-ú ingatlan tekintetében alperes5t mint tulajdonost, a 089/37. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában szintén alperes5t mint tulajdonost, a helység1 061/9. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában alperes5t mint tulajdonost és alperes3t mint haszonélvezőt, a helység1 061/4. hrsz-ú ingatlan tekintetében alperes5t mint tulajdonost és alperes3t mint haszonélvezőt, a helység1 061/6. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában alperes3t mint tulajdonost, alperes4t mint haszonélvezőt, a z V. rendű alperest mint végrehajtási jog jogosultját és helység3 Község Önkormányzatát mint végrehajtási jog jogosultját, és a helység1 061/16. hrsz-ú ingatlan tekintetében alperes5t mint tulajdonost, alperes4t mint haszonélvezőt és helység3 Község Önkormányzatát mint végrehajtási jog jogosultját kérte kötelezni annak tűrésére, hogy a kölcsönszerződésből származó követelését az ingatlanokból bírósági végrehajtás útján kielégíthesse. A helység1 061/16 és 089/41. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a törvényszék felhívása ellenére kereseti kérelmét annak ellenére nem kívánta kiterjeszteni a államra, hogy ezen ingatlanok vonatkozásában a z állam javára 2024. február 5-én 2.789.026,- Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre. A felperes úgy nyilatkozott, hogy mivel a kölcsönszerződésben 76 millió forint tőketartozás került megjelölésre és annak a visszafizetési határidőig, azaz 2006. december 24-ig számított 11 %-os ügyleti kamata, ezért a fennálló tartozás összegét 84.360.000,- Ft-ban és annak 2006. december 25-től a kifizetésig számított törvényes mértékű késedelmi kamatában jelöli meg, míg az ingatlanok keresetindításkori forgalmi értékét az általa a termőföld-kalkulátorból lekért adatok alapján, azoknak megfelelően a következők szerint jelölte meg: 061/5. hrsz. 841.000,- Ft, 074/2. hrsz. 10.496.000,- Ft, 089/41. hrsz. 89.000,- Ft, 089/37. hrsz. 48.000,- Ft, 061/9. hrsz. 3.842.000,- Ft, 061/4. hrsz. 1.007.000,- Ft, 061/6. hrsz. 3.364.000,- Ft, 061/16. hrsz. 411.000,- Ft, azaz mindösszesen 20.098.000,- Ft. Csatolta az ingatlanok hatályos tulajdoni lapjainak másolatát.
- [19] Tekintettel arra, hogy alperes5 alperes elhunyt, a törvényszék 2021. március 4-én jogerőre emelkedett P.ügyszám8/2020/28. számú végzésével megállapította, hogy az eljárás 2020. december 6-án félbeszakadt alperes5 alperes jogutódainak a perbelépéséig illetve perbevonásáig.
- [20] név5 hely közjegyző 2022. szeptember 21-én jogerőre emelkedett 13013/N/ügyszám9/43. számú végzésével a perbeli ingatlanok közül az alperes5 tulajdonában volt helység1 061/9., 061/4. és 074/1. hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogát végrendeleti öröklés címén alperes1nak, a helység1 089/37. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát alperes2nak, míg a helység1 089/41. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát törvényes öröklés címén alperes3nak adta át. A felperes alperes1 és alperes2 örökösöket alperesként perbevonta, míg alperes3 már alperesként perben állt. Keresetét velük szemben az alperes5vel szemben előterjesztettnek megfelelően tartotta fenn

az örökléssel érintett ingatlanok vonatkozásában. Perköltség igényt csak a kereset elutasítását kérő III. r. alperessel szemben terjesztett elő.

- [21] A törvényszék a P.ügyszám10/2023. új ügyszámra iktatott perben 2023. június 16-án jogerőre emelkedett végzésével megállapította, hogy néhai alperes5 I. r. alperes perbeli jogutódai a helység1 061/9., 061/4. és 074/1. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában alperes1 I. r. alperes, a helység1 089/37. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában alperes2 II. r. alperes, a helység1 089/41. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában alperes3, akinek megjelölése III. r. alperesre változik, erre figyelemmel alperes4 alperes megjelölése IV. r. alperesre, a IV. rendű alperes megjelölése V. r. alperesre és helység3 Község Önkormányzata alperes megjelölése VI. r. alperesre változik.
- [22] Az I., II. és IV. r. alperesek jogi képviselőükről a törvényszék tájékoztatása és a következményekre történt felhívása ellenére nem gondoskodtak, a felperes kereseti kérelmével szemben ellenkérelmet nem terjesztettek elő.
- [23] Az V. r. alperes szintén nem terjesztett elő érdemi ellenkérelmet, míg a VI. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy nem ellenzi a vele szemben előterjesztett kereseti kérelemnek történő helytadást.
- [24] A III. r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Ellenkérelmének indokaként előadta, hogy álláspontja szerint a felperes követelése az rPtk. 325. § (1) bekezdése alapján elévült, erre figyelemmel a 264. § (1) bekezdése alapján a felperes által érvényesíteni kívánt jelzálogjog megszűnt. A kölcsönszerződés VII. 1. pontjára hivatkozással előadta, hogy álláspontja szerint a szerződés legesőbb az opciós időszak lejártával, azaz 2006. december 31. napjával megszűnt, ezt követően a felek további szolgáltatások teljesítésével már nem tartoznak, a jelzálogkötelezettek tekintetében a zálogjog megszűnik, ahogy a szerződés VIII. 1. pont (helyesen VII. 1. pont) a) és b) alpontjában foglalt esetekben is. A III. r. alperes vitatta azt is, hogy a jelzálogjog érvényesen létrejött. Az rPtk. 262. § (1) bekezdésére hivatkozott, mely szerint a jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Előadta, hogy a perben benyújtásra került egy javításokat tartalmazó és egy azokat nem tartalmazó szerződés is, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés iránti kérelmet a földhivatali eljárásra meghatalmazott jogi képviselőtől eltérő, erre a felektől meghatalmazással nem rendelkező jogi képviselő nyújtotta be, ezért a szerződés nem volt alkalmas a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.
- A III. r. alperes vitatta az ingatlanoknak a felperes által a termőföld-kalkulátor alapján megjelölt forgalmi értékét is, előadva, hogy a felek a szerződésben meghatározták, kölcsönösen elfogadták az ingatlanok forgalmi értékét, az értékaránytalanság miatti megtámadási jogukról lemondtak. A felperes elfogadta, hogy az ingatlanok forgalmi értéke fedezi az általa követelt összeget. A szerződés megkötése óta eltelt időben az ingatlanok forgalmi értéke nem csökkent, ellenkezőleg, lényegesen emelkedett. Mindezekre figyelemmel a szerződésben meghatározott fogalmi értéknél alacsonyabb érték nem lehet megalapozott. Ezen túlmenően a szerződés alapján az ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzett jelzálogjog csak 70.000.000,- Ft és járulékalai erejéig biztosíthat kielégítés jogot a felperes által

84.360.000,- Ft-ban és annak késedelmi kamatában megjelölt követelésével szemben. Arra hivatkozva, hogy a perben a felperes által csatolt és a III. r. alperes által bemutatott szerződés több ponton is eltérő, az utólagos módosítások tartalma nem tisztázott, és az sem, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre milyen tartalmú szerződés alapján került sor, a földhivatal megkeresését indítványozta a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok megküldése iránt.

A III. r. alperes nyilatkozata szerint a felperes nem részletezte, hogy milyen jogalapon és jogcímen kéri a kötelezést a jelzálogjog érvényesítésének a tűrésére, tekintettel arra, hogy a kölcsönszerződés megkötésekor még nem volt tulajdonos illetőleg hasznélvező a szerződésben megjelölt ingatlanok vonatkozásában, azoknak a későbbiek során vált hasznélvezőjévé, illetve jogutódlás folytán tulajdonosává, a helység2 ingatlan pedig, melynek a szerződéskötéskor tulajdonosa volt, nem képezi a jelen per tárgyát.

[25] A III. r. alperes csatolta a hely Járásbíróság P.ügyszám11/2024/15. számú jogerős ítéletét, előadva, hogy ítéletével a járásbíróság a III. r. alperes ellen helység3 Község Önkormányzata által kezdeményezett végrehajtást – melynek alapján helység3 Község Önkormányzatának végrehajtási joga a perbeli ingatlanokra bejegyzésre került – megszüntette, és a III. r. alperes tudomása szerint a végrehajtó kezdeményezte az önkormányzat végrehajtási jogának törlését, erre tekintettel az önkormányzat perbenállása szükségtelenné válik.

[26] A felperes III. r. alperes ellenkérelmére tett nyilatkozata szerint a per tárgya annak ellenére nem a vételi jog érvényesítése, hogy az kikötésre került a szerződésben, hanem az annak bejegyzésével egyidejűleg, 2006-ban bejegyzett jelzálogjog érvényesítése. Ezért önmagában arra való hivatkozás, hogy a vételi jog lejárt, alaptalan. A per szempontjából a felperes álláspontja szerint sem a szerződéskötés, sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés körülményei nem relevánsak már, hiszen az ingatlan-nyilvántartási per megindításának 2 éves jogvesztő határideje a bejegyzés időpontjára figyelemmel 2008-ban lejárt. Ezért a III. r. alperes bejegyzés alapjául szolgáló okirattal kapcsolatos érvei nem vehetők figyelembe, így nem indokolt azok beszerzése a földhivataltól. A III. r. alperes elévülésre hivatkozásával kapcsolatosan előadta, hogy a kereset 2017-ben történt benyújtásakor kifejezetten foglalkozott az elévülés kérdésével, melyet megszakított a szerződés érvénytelenségével kapcsolatosan folyamatban volt per, a jelen per pedig a keresetlevél benyújtásától folyamatos. Mindezek miatt álláspontja szerint a követelés nem évült el. Nyilatkozata szerint azon perbeli ingatlanok vonatkozásában, melyek a szerződéskötéskor nem voltak a III. r. alperes tulajdonában és nem terhelte a hasznélvezeti joga sem, a III. r. alperes a jogutódlása folytán köteles a bejegyzett jelzálogjog érvényesítésének a tűrésére, tekintettel arra, hogy amikor a hasznélvezeti jogot vagy öröklés címén a tulajdonjogot megszerezte, tudomást szerzett arról, hogy az adott ingatlant a felperes javára bejegyzett jelzálogjog terheli.

[27] Tekintettel arra, hogy a felperes keresetével érvényesített követelés a 2005. november 24-én kelt szerződéssel jött létre, a perre az rPtk. rendelkezései az irányadók.

- [28] Az rPtk. 255. § (1) bekezdése értelmében a zálogtárgyból való kielégítés – ha jogszabály kivételt nem tesz – bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik. A 256. § (1) bekezdése szerint a kielégítési jogot – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik.
- [29] A perre irányadó rPp. 164. § (1) bekezdése alapján a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.
- [30] A lefolytatott bizonyítás eredményeként a bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperes keresete nagyobb részében alapos.
- [31] A felperes az általa csatolt szerződéssel és tulajdoni lapokkal igazolta követelése fennállását és annak biztostékaul a perbeli ingatlanok vonatkozásában jelzálogjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzését. Az alperesek a szerződés létrejöttét, a kölcsönadás tényét, a kölcsön összegét, lejártának időpontját nem vitatták.
- [32] Az rPtk. 324. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt évülnek el, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A (2) bekezdés alapján a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. A 325. § (1) bekezdése értelmében az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. A 326. § (1) bekezdése kimondja, hogy az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. A 327. § (1) bekezdése értelmében a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása – ideértve az egyezséget is -, végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést. A (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után az elévülés újból megkezdődik.
- [33] A felperes által e célból csatolt okiratok tartalma alapján a bíróság alaptalannak ítélte a III. r. alperes követelés elévülésére történt hivatkozását. Ezen okiratok szerint ugyanis a helyi Közös Földhivatal 2006. március 9-i határozatával jegyezte be a jelzálogjogot és a vételi jogot a felperes javára a perbeli ingatlanok vonatkozásában. A felperes kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz a javára bejegyzett vételi jog alapján a perbeli ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogának bejegyzése iránt. A földhivatal a felperes beadványát rangsorban megelőző egyéb beadványok elintézése után az eljárást ügyszám12/2009. számú határozatával felfüggesztette, tekintettel arra, hogy időközben alperes5, név, névné valamint a III. r. alperes keresetét terjesztettek elő a bíróságon a kölcsönszerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt. A felfüggesztésre a per jogerős befejezéséig került sor. A per a bíróság1 2013. augusztus 31-én jogerőre emelkedett PPV.ügyszám2/2011/16. számú végzésével megszüntette, mert a per felperesei a keresetüktől elálltak. Az ezt követően folytatódó eljárásában a földhivatal a kérelmet ügyszám13/2013. számú határozatával elutasította azzal az indokkal, hogy egyéb hiányosság mellett a szerződés nem tartalmazott tulajdonjog

bejegyzési engedélyt arra az esetre, ha a hitelező vételi jogával élni kíván, amely hiányosság esetén az Inyvt. 39. § f) pontja alapján nem volt helye hiánypótlási felhívásnak. A határozat ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melynek folytán eljáró megyei Földhivatala az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes a jogerős földhivatali határozat bírósági felülvizsgálatát kérte. Keresetét a bíróság 2014. szeptember 18-án kelt és ugyanekkor jogerőre emelkedett K.ügyszám3/2014/17. számú ítéletével elutasította.

[34] A felperes követelése 2006. december 25-én vált esedékessé, tekintettel arra, hogy alperes kölcsönvevő a szerződés 5.) pontja szerint a kölcsönt 2006. december 24-ig volt köteles visszafizetni a felperesnek. A javára bejegyzett vételi jog alapján a felperes a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével a kölcsönszerződés alapján fennálló követelését kívánta érvényesíteni az általa a földhivatalnál 5 éven belül kezdeményezett eljárással, tekintettel arra, hogy a kölcsönvevő, alperes a kölcsönt a szerződésben foglalt határidőig nem fizette vissza részére. E követelésének érvényesítése mindaddig, amíg a vételi jog bejegyzése iránti kérelmének elintézése jogerősen le nem zárult a bíróság ítéletének 2014. szeptember 18-án történt jogerőre emelkedésével, folyamatos volt, amely eljárás az elévülést megszakította. A elévülési idő 2014. szeptember 19-én újra kezdődött, és a jelzálogjog érvényesítése iránti kereseti kérelem – mellyel a felperes szintén a kölcsönszerződés alapján fennálló követelését kívánja érvényesíteni – 2017. december 29-én történt előterjesztéséig az elévülés nem következett be.

[35] Az ingatlanügyi hatóság határozata elleni bírósági jogorvoslati kérelem benyújtására az Inyvt. 58. § (1) bekezdésének korabeli (2006-2008. évi) hatályos rendelkezései a határozat kézhezvételétől számított harminc napos határidőt biztosítottak annak, akinek jogát a határozat sérti, arra az esetre pedig, ha a határozatot részére bármely okból nem kézbesítették, a bejegyzéstől számított egy éven belül kérhette a határozat részére történő kézbesítést, és a kézbesítéstől számított 15 napon belül terjeszthette elő a bírósági jogorvoslati kérelmet. A 30 napos határidő elmulasztása miatt az rPp. szabályai szerint lehetett igazolási kérelmet előterjeszteni, de a bejegyzéstől számított egy év elteltével nem volt helye igazolásnak. Tekintettel arra, hogy az ezen jogszabályi rendelkezésekben a 2006-ban kelt, a jelzálogjogot bejegyző határozatra vonatkozó bírósági jogorvoslati kérelem benyújtására biztosított határidő már eltelt, alaptalannak találta a bíróság a III. r. alperes arra történt hivatkozását is, hogy a földhivatal jogszabályellenesen jegyezte be a jelzálogjogot a felperes javára a kölcsön biztosítékeként. Ezért nem adott helyt a bejegyzéssel kapcsolatos okiratok beszerzése iránti bizonyítási indítványnak. E körben azonban megjegyzi a bíróság, hogy a P.ügyszám4/2017/31. számú ítélete ellen a III. r. alperes által korábbi jogi képviselője útján benyújtott fellebbezéshez a III. r. alperes csatolta a helyi Városi Földhivatalhoz a felperes által benyújtott bejegyzés iránti kérelmet és kölcsönszerződést (azokon szerepel a földhivatal 2006. január 26-i érkeztetési bélyegzője), ezért sem volt indokolt ezen okiratok ismételt beszerzése a földhivaltól. A fellebbezéshez csatolt, a földhivaltól beszerzett kölcsönszerződés ingatlanfedezettel pedig csupán annyiban különbözik a felperes által a perben P.ügyszám4/2017/22. szám alatt csatolt szerződéstől, hogy a földhivatalhoz benyújtott példányon név2 kezes és az ő tulajdonát képező helység1 061/7. és 061/8. hrsz-ú ingatlanok 2006. január 26-i dátummal kihúzásra (a szerződésből törlésre) kerültek (Szerződő felek I/7. pont, A kölcsön fedezete IV/1.9. pont és Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések V/1. és 2. pont név2re vonatkozó rendelkezései) azzal a megjegyzéssel, hogy név2 nem jelent meg a szerződéskötésnél, így a szerződést nem írta alá,

valamint alperes³ kezés helység² 2664. hrsz-ú ingatlana szintén 2006. január 26-i dátummal kihúzásra (a szerződésből törlésre) került (A kölcsön fedezete IV/1.11. pont és Ingatlannyilvántartási rendelkezések V/1. és 2. pont), utóbbi ingatlan azzal a megjegyzéssel, hogy a rendelkezés és alperes³ kérelme más földhivatalt érint, (azaz a helység² ingatlan nem a helyi Közzét Földhivatal illetékességi területéhez tartozik), ezért az eljáró ügyvéd külön kérelemben kereste meg a helyi Földhivatalt. A földhivatalhoz benyújtott szerződéspéldányon lévő ezen módosítások nem érintik a szerződés lényeges rendelkezéseit, név² aláírása nélkül a javítás nélküli példány sem tér el tartalmában a javított, a földhivatalhoz benyújtott példánytól, és a nem a helyi Földhivatal illetékességi területéhez tartozó helység² ingatlan kihúzása a szerződés ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseiből azzal, hogy az eljáró ügyvéd ezen ingatlan tekintetében külön kérelmet nyújt be az illetékes helyi Földhivatalhoz, szintén nem érinti a szerződés érvényességét a perbeli ingatlanok, az azokra a szerződéssel alapított jogok tekintetében.

Ugyanígy nem érinti a kölcsönszerződés és az azzal alapított jogok érvényességét az sem, hogy a szerződést a későbbiekben ki nyújtotta be a földhivatalhoz. A földhivatal eljárása pedig a fent írtak alapján a bíróság előtt már nem támadható.

- [36] A III. r. alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a szerződés VII/1. pontjának c.) alpontja alapján az opciós időszak lejártával a szerződés megszűnése a jelzálogjog megszűnését is eredményezte, amit a felperes nem fogadott el, hiszen bejegyzett jelzálogjoga alapján kereseti kérelmét fenntartotta.
- [37] Az rPtk. 207. § (1) bekezdése kimondja, hogy a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akarata és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Az e jogszabályi rendelkezéshez fűzött miniszteri indoklás szerint értelmezésre akkor van szükség, ha a nyilatkozat nem egyértelmű, hanem ellentmondásos, homályos, nem szakszerű, ezért vitás, hogy mit akart a nyilatkozó kifejezni.
- [38] A szerződés II/5. pontja szerint alperes⁵ adós a kölcsönt 2006. december 24-ig volt köteles visszafizetni a járulékaival együtt a felperesnek. A szerződés V/1. pontja értelmében az adós és a kezesek ahhoz járultak hozzá, hogy a hitelező vételi joga az ingatlanok vonatkozásában 2006. december 31. napjáig terjedő időtartamra kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Azaz abban az esetben, ha alperes⁵ adós a kölcsönt a szerződés szerinti 2006. december 24-i határidőig nem fizeti vissza, vételi jogát a felperes 2006. december 25-től 2006. december 31-ig volt jogosult gyakorolni a szerződés alapján.
- [39] A szerződés VII/1. pontjában a felek közösen rendezték a szerződés megszűnésének eseteit. Ennek megfelelően az a.) alpont szerint a tartozás megfizetése nem vitásan a tartozást annak biztosítékaival együtt megszünteti. A b.) alpont szerint az adós által a hitelező részére más biztosíték nyújtása már nem értelmezhető úgy, hogy az a kölcsönszerződést megszüntette, hiszen éppen a tartozás fennállása miatt merült fel más biztosíték nyújtásának lehetősége az adós részéről. Ezen alpont alapján az adós részéről más biztosíték nyújtása csupán az opciós

és a jelzálog szerződés, azaz a vételi jog és a jelzálogjog megszűnését eredményezhette a perbeli ingatlanok vonatkozásában. A c.) alpont pedig az opciós jog lejártával csupán az opciós szerződés és ezáltal a vételi jog megszűnését eredményezhette a kölcsön visszafizetésének hiányában, a kölcsönszerződés és a jelzálogszerződés megszűnését nem. Ettől eltérő értelmezés ellentétes lenne a szerződő felek szerződéskötéskori akaratával, mely arra irányult, hogy az adós és a kezesek a kölcsön visszafizetésének biztosítékeként opciós és jelzálogjogot biztosítsanak az ingatlanaik vonatozásában a felperes javára. A vételi jog meghatározott ideig történő biztosítása azonban nem eredményezi azt, hogy annak lejártával a jelzálogjog is megszűnik. Tekintettel arra, hogy az opciós jog gyakorlásának a határidejét a felek a szerződés V/1. pontjában rögzítették, amennyiben a jelzálogjog gyakorlását is határidőhöz kötötték volna, azt a vételi joghoz hasonlóan szintén rögzítették volna a szerződésben. A jelzálogjog vonatkozásában azonban a szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz, az V/2. pont úgy rendelkezik, hogy az adós és a kezesek a jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a fent felsorolt ingatlanok vonatkozásában a hitelező javára, valamennyi ingatlan vonatkozásában első ranghelyen 70.000.000,- Ft és járulékai erejéig jelzálogjog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Ezen túlmenően a szerződés illetőleg a jelzálogjog megszűnésére a 2017. december 29-én indult jelen perben a III.r. alperes először az ítélethozatal napján, a tárgyalást megelőzően, 2024. szeptember 17-én benyújtott beadványában hivatkozott, ami szintén azt támasztja alá, hogy a per folyamán ő maga sem tekintette megszüntnek a kölcsönszerződést és a jelzálog-szerződést sem. Továbbá életszerűtlen is lett volna a felperes részéről olyan szerződés megkötése, mely alapján amennyiben az általa nyújtott nagy összegű kölcsön részére nem kerül visszafizetésre a szerződésben rögzített határidőig, az azt követő 7 napban gyakorolhatja a vételi jogát, azt követően pedig a jelzálogjoga is megszűnik, azaz az általa nyújtott nagy összegű kölcsön visszafizetésének semmilyen biztosítéka nem marad.

- [40] Nem releváns a jogvita eldöntése szempontjából, hogy a III. r. alperes a szerződéskötéskor sem tulajdonosa, sem haszonélvezője nem volt még a perbeli ingatlanoknak, hiszen azok vonatkozásában a felperes jelzálogjogának bejegyzését követően, azzal terheltten szerzett öröklés címén tulajdonjogot 2017-ben, a jelen per megindítását megelőzően a helység1 061/5, 061/6, 061/16, és szintén öröklés címén 2022-ben a helység1 089/41 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, illetőleg még 2014-ben 20 éves időtartamra haszonélvezeti jogot az alperes5től az I. r. alperes által örökölt helység1 061/6. és 061/9. és 074/1. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.
- [41] A Pügyszám4/2017/31. számú ítélet ellen a III. r. alperes által benyújtott fellebbezésben tett indítványra figyelemmel a törvényszék beszerezte és ismertette az ott hivatkozott, a Járásbíróság előtt folyamatban volt, már jogerősen befejeződött büntető ügy iratait, melynek alapján megállapította, hogy a büntető eljárásnak sem a perbeli Kölcsönszerződés ingatlanfedezettel, sem a perbeli ingatlanok nem képezték tárgyát, ezért a büntető eljárás, annak eredménye nem érinti a perbeli szerződés érvényességét.
- [42] A hely Járásbíróság III. r. alperes által csatolt Pügyszám11/2024/15. számú jogerős ítélete ellenére a VI. r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jogot törlésére a perbeli ingatlanokról

még nem került sor, ezért a VI. r. alperessel szemben is indokolt volt a felperes kereseti kérelmének fenntartása.

- [43] A per tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékének a perben abból a szempontból van jelentősége, hogy egyrészt a jelzálogjog bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba a perbeli ingatlanok vonatkozásában nem a szerződés szerinti 76.000.000,- Ft és járulékai, hanem 70.000.000,- Ft és járulékai erejéig került sor, ezért az alperesek tülésre kötelezése csak ez utóbbi összeg és járulékai erejéig történhet; másrészt a pertárgytérték meghatározása szempontjából.

Jelzálogjog érvényesítése iránti perben a per tárgyának értéke az rPp. 24. § (2) bekezdésének f) pontja és 25. § (4) bekezdése szerint a követelés járulékok nélküli összege, vagy ha zálogtárgy értéke ennél kisebb, ez utóbbi értéket kell figyelembe venni. A jelzálog szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés járulékok nélküli összege 70.000.000,- Ft, ezzel szemben a szerződésben a felek a per tárgyát képező ingatlanok értékét összesen 53.000.000,- Ft-ban határozták meg. Nem vált a szerződés részévé név2 helység1 061/8. és 061/7. hrsz-ú ingatlana, melyek értéke a szerződésben írtak szerint összesen 15.000.000,- Ft, és alperes3 helység4 2664. hrsz-ú ingatlana, melynek értéke a szerződés szerint 8.000.000,- Ft volt. (Egyébként ezen összegeket hozzáadva a szerződés tárgyát képező ingatlanok 53.000.000,- Ft-os értékéhez, teszi ki az ingatlanok szerződésben meghatározott értéke a kölcsönszerződésben írt 76.000.000,- Ft kölcsönösszeget.) Ebből kifolyólag a perbeli kölcsönt biztosító zálogtárgyak értéke alacsonyabb, mint a követelés járulékok nélküli összege. Azaz a per tárgyának értéke a zálogtárgyak perindításkori, azaz 2017. december 29-i forgalmi értéke. A felperes ezen értéket a perbeli ingatlanok vonatkozásában a termőföld-kalkulátor alapján határozta meg, nevezetesen, az interneten elérhető termőföld kalkulátorba beírta a perbeli ingatlanok adatait (művelési ágát, területét, elhelyezkedését és a 2017. évszámot), és a kalkulátor által ennek alapján számított forgalmi értékeket összeadva a per tárgyát képező ingatlanok perindításkori forgalmi értékét mindösszesen 20.098.000,- Ft-ban jelölte meg, amit a III. r. alperes vitatott, előadva, hogy a felek a szerződésben meghatározták és kölcsönösen elfogadták az ingatlanok forgalmi értékét, az értékaránytalanság miatti megtámadási jogukról lemondtak. A felperes is elfogadta, hogy az ingatlanok értéke fedezi az átlala követelt összeget. Az ingatlanok értéke a szerződés megkötése és a perindítás között eltelt időben nem csökkent, hanem lényegesen emelkedett, ezért a szerződésben meghatározottnál alacsonyabb forgalmi érték nem lehet megalapozott.

- [44] A felperes által csatolt termőföld-kalkulátor adatok között az ingatlanok művelési ágán, területén és elhelyezkedésén kívül egyéb adat nem szerepel az ingatlanok vonatkozásában, többek között az sem, hogy azok milyen állapotban vannak, művelés alatt állnak-e, rendelkeznek-e bármilyen növekménnyel, tartozékkal. A szerződés VI/4. pontjában a felek a vételi jog gyakorlása esetére rögzítették, hogy a fedezeti ingatlanok valamennyi növekményükkel és tartozékokkal együtt a vételi jog gyakorlásától számított három napon belül a hitelező birtokába kerülnek. A VI/1. pont szerint pedig az adós és a kezesek kijelentették, hogy a szerződéskötés napján fennálló tartozás összege megegyezik valamennyi fedezeti ingatlan opciós vételárának az összegével. A szerződést mind az adós, mind a kezesek, mind a felperes mint kölcsönadó jóváhagyólag aláírta, a szerződés IV/1.12. pontjában rögzítve, hogy az opciós vételárakat minden ingatlan vonatkozásában értékarányosnak tekintik, és a IV/1.13. pont szerint kifejezetten lemondtak arról, hogy az

opciós vételárak bármelyikét is értékaránytalanság jogcímén megtámadják. Helytállóan hivatkozott a III. r. alperes arra, hogy az ingatlan-árak, köztük a termőföldek árai is, a szerződéskötés és a perindítás közötti időszak alatt nem csökkentek, hanem emelkedtek. Mindezekre figyelemmel a törvényszék a felperes által a termőföld-kalkulátor alapján megjelölt 20.098.000,- Ft-hoz képest a perbeli ingatlanok perindításkori forgalmi értékét a szerződés szerinti összesen 53.000.000,- Ft-ban fogadta el, ami kisebb, mint a felperes követelésének összege, ennek megfelelően a per tárgyának értékét 53.000.000,- Ft-ban határozta meg.

- [45] A fentiekre tekintettel a törvényszék a felperes kereseti kérelmének a javára bejegyzett 70.000.000,- Ft összegű jelzálogjog és járulécai erejéig helyt adott, ezt meghaladóan, azaz további 6.000.000,- Ft és évi 11 %-os ügyleti kamata erejéig - melyek összegét kiszámítva jelölte meg a felperes a követelését 84.360.000,- Ft-ban és annak 2006. december 25-től a kifizetésig számított törvényes mértékű késedelmi kamatában -, elutasította.
- [46] Tekintettel arra, hogy a per tárgyát képező ingatlanok perindításkori forgalmi értéke a felperes által megjelölt követelésnél és még a bejegyzett jelzálogjoga alapján érvényesíthető, az ítélet rendelkező része szerinti követelésnél is alacsonyabb, a felperes attól függetlenül, hogy a szerződés szerinti 76.000.000,- Ft és járulécai követeléshez képest csupán 70.000.000,- Ft és járulécai követelést érvényesíthet a bejegyzett jelzálogjoga alapján bírósági végrehajtás útján, teljes egészében pernyertesnek minősül az összes perbeli ingatlan vonatkozásában általa kért tűrésre kötelezést illetően.
- [47] A fentiekre tekintettel a törvényszék az rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a kereset elutasítását kérő III. r. alperest a felperes ügyvédi munkadíja mint perköltsége valamint az rPp. 252. § (4) bekezdése alapján a Ítélet tábla 17.Pf.ügyszám5/2019/5-II. számú végzésével a felperes javára a fellebbezési eljárásra megállapított 500.000,- Ft összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére. A felperes I. fokú eljárásra vonatkozó ügyvédi munkadíjának összegét a törvényszék a 32/2003. (VIII.22.) IM sz. rendelet 3. § (1) bekezdésének a.) és b.) pontjai alapján - és arra tekintettel, hogy a III. r. alperes a perbeli ingatlanok közül csak a 089/7 hrsz-ú, 4.000.000,- Ft értékű ingatlan vonatkozásában nem rendelkezik tulajdonjoggal vagy haszonélvezeti joggal, a többi ingatlan vonatkozásában a tűrésre kötelezése iránti kereseti kérelem alaposnak bizonyult, az 53.000.000,- Ft-os teljes pertárgyértékből ezen 4.000.000,- Ft-ot levonva - 49.000.000,- Ft alapulvételével 1.670.000,- Ft-ban határozta meg.
- [48] Az alperesek pervesztesek lettek, azonban az I., II., IV. és VI. r. alperesek nem terjesztettek elő érdemi ellenkérelmet, míg az V. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. Az V. és VI. r. alperesek személyes illetékmentesek, a III. r. alperes pedig személyes költségmentességben részesült. Mindezekre figyelemmel a felperes illetékfeljegyzési jogosultsága folytán le nem rótt 1.500.000,- Ft elsőfokú eljárási illetéket valamint a Ítélet tábla 17.Pf.ügyszám5/2019/5-II. számú végzésével megállapított 2.500.000,- Ft összegű fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

- [49] Az ítélet elleni fellebbezés lehetősége az rPp. 233. § (1) bekezdésén, 234. § (1) és (2) bekezdésén és 256/A. §-án alapul.

Balassagyarmat, 2024. október 1.

dr. Nádai Mónika sk.

bíró