



...

Fővárosi Ítéltábla

10.Gf.40.237/2022/16.

A Fővárosi Ítéltábla a Pivarnyikné dr. Juhász Emőke Ügyvédi Iroda (cím14, ügyintéző: Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd) által képviselt Felperes1 (Cím1.) I. rendű, Felperes3 (Cím3.) III. rendű, Felperes4 (Cím1.) IV. rendű és dr. Gál Zoltán ügyvéd (cím20) által képviselt Felperes2 (Cím3.) II. rendű felpereseknek a Dr. Róna András Ügyvédi Iroda (cím17, ügyintéző: dr. Róna András ügyvéd) által képviselt Alperes1 (cím2) I. rendű és a Csontos és Töröcsik Ügyvédi Iroda (cím21, ügyintéző: dr. Csontos Réka ügyvéd) által képviselt Alperes2 (cím18) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. május 10. napján kelt 26.G.44.319/2017/141. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 142. sorszám alatt benyújtott fellebbezés, az I. rendű és a III. rendű felperesek részéről Gf/3. sorszámon benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy az államnak járó 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint kereseti illetéket e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül kell megfizetni az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára;

kötelezi az I., III. és IV. rendű felpereseket, hogy e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 1.250.000 (Egymillió-kétszázötvenezer) forint csatlakozó fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára;

egyebekben a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

I.

A jogorvoslati kérelmek elbírálása körében irányadó tényállás szerint a II. rendű és a III. rendű felperesi gazdasági társaságoknak az I. rendű alperes és a perben nem álló cég¹ voltak a tagjai; a II. rendű és a III. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes törvényes képviselője (vezető tisztségviselője) egyaránt a perben nem álló törvényes képviselő² volt önálló képviseleti (cégjegyzési) joggal.

A Terület belterület helyrajzi számok helyrajzi számú ingatlanok a III. rendű felperes kizárólagos tulajdonát képezték, a Terület belterület helyrajzi számok¹ helyrajzi számú ingatlanok kizárólagos tulajdonjoga a II. rendű felperest illette meg.

2006. szeptember 4-i keltezéssel a II. rendű és a III. rendű felperesek tagjaiként az I. rendű alperes és a perben nem álló cég¹ mint eladók (kötelezettek), valamint a perben nem álló cég² és az ugyancsak perben nem álló cég³ mint vevők (vételi jog gyakorlására jogosultak) között a II. rendű és a III. rendű felperesek üzletrészeire és a velük szemben fennálló követelésekre vételi jogot alapító szerződések jöttek létre, amelyekben a szerződő felek egyebek között rögzítették a II. rendű és a III. rendű felperesek kizárólagos tulajdonában álló ingatlanok adatait, az üzletrészek vételárát, a jogosult számára 2007. június 30-áig biztosított vételi jog gyakorlásának a feltételeit.

A szerződések V.5.3. pontjában a felek kifejezetten megállapodtak abban is, hogy a kötelezettek (eladók) a vételi jog fennállása alatt is jogosultak az üzletrészeket megterhelni, s a cégnyilvántartásba bejegyeztetni, azonban a – tőkét, kamatot és költségeket is tartalmazó – terhek mértéke nem haladhatja meg a 750.000 euró összeget, s a megterheléskor a kötelezettek kötelesek olyan banki kötelezettségvállaló nyilatkozatot bemutatni, amely szerint amennyiben az üzletrészek és a követelések legfeljebb 750.000 euró összegű vételára megfizetésre került a bank által megjelölt bankszámlára való átutalással, úgy kiadják az ingatlanokat és az üzletrészeket terhelő terhek megszűnéséről és törléséről szóló nyilatkozatukat.

A vételi jogot alapító szerződéseket az eladók (kötelezettek) részéről törvényes képviselőként (igazgatóként) törvényes képviselő² írta alá.

A vételi jog jogosultjait a perben nem álló tanú² jelölte ki a közte, mint az ajánlat címzettje, valamint a II. rendű és a III. rendű felperesek és tagjaik, mint ajánlattevők között 2006. június 16-án „Bérleti és eladási ajánlat” elnevezéssel megkötött megállapodás alapján.

A jogosultak gyakorolták vételi jogukat, erről az I. rendű alperes 2007. július 2-án szerzett tudomást.

Az I. rendű alperes mint zálogjogosult 2007. június 12-én önálló zálogjogot alapító szerződéseket kötött a II. rendű és a III. rendű felperesekkel mint zálogkötelezettekkel a II. rendű és a III. rendű felperesek kizárólagos tulajdonában álló ingatlanokra az I. rendű alperes mint zálogjogosult javára második zálogjogi ranghelyen 500.000 euró erejéig. A szerződéseket a zálogjogosult és zálogkötelezettek részéről egyaránt törvényes képviselő írta alá törvényes képviselőként. A II. rendű és a III. rendű felperesek tulajdonát képező ingatlanokra az I. rendű alperes önálló zálogjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A vételi jog gyakorlásának jogszerűségével összefüggésben a vételi jogot alapító szerződés alanyai között kialakult jogvitában született eseti választottbíróági ítéletek a vételi jog gyakorlását jogszerűnek, a vételi jog kötelezettjeinek a vételi jog gyakorlásával létrejött üzlet rész adásvételi szerződésektől történt elállását jogszerűtlennek minősítették.

Az I. rendű alperes a 2010. december 22-i keltezéssel megkötött önálló zálogjog átruházási szerződéssel a II. rendű alperesre ruházta át a II. rendű felperes és a III. rendű felperes tulajdonában álló ingatlanokra bejegyzett önálló zálogjogát. A II. rendű alperes javára az önálló zálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A II. rendű és a III. rendű felperesek az I. rendű felperesre ruházták át ingatlanaik tulajdonjogát. Az I. rendű felperes tulajdonjogát 2017. július 25-i hatállyal bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt követően a helyrajzi számok¹ helyrajzi számú ingatlanok tekintetében az I. rendű felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2021. február 5-i határozata alapján törlésre és a II. rendű felperes tulajdonjoga visszajegyzésre került.

A II. rendű felperes 2019. július 19-i kezdő időponttal felszámolás alatt áll.

II.

Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott az I., II. és III. rendű felperesek 2017. december 20-án előterjesztett, többször, utoljára 2020. február 26-án pontosított keresetének – amelyben kérték a Terület belterület helyrajzi számok² helyrajzi számú ingatlanokra a II. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törlését, az I. rendű és a II. rendű alperesek ennek türéseire kötelezését, elsődlegesen az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 264. § (1) bekezdése és az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján az önálló zálogjog elévülésére hivatkozva; másodlagosan az I. rendű alperes mint zálogjogosult, valamint a II. rendű és a III. rendű felperesek mint zálogkötelezettek között 2007. június 12-én megkötött önálló zálogjogot alapító szerződések rPtk. 200. § (2) bekezdése szerinti, nyilvánvaló jóerkölsbe ütközés miatti semmisségére; harmadlagosan a rPtk. 200. § (2) bekezdése szerinti, a

jogszabály megkerülése miatti semmisségére, továbbá az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között az önálló zálogjog átruházása tárgyában 2010. december 22-én megkötött szerződés ebből eredő semmisségére hivatkozva, a semmisség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításával –, megállapította az önálló zálogjog alapítása tárgyában az I. rendű alperes, valamint a II. rendű és a III. rendű felperesek között 2007. június 12-én megkötött szerződések, továbbá az önálló zálogjog átruházása tárgyában az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között 2010. december 22-én létrejött szerződés semmisségét;

megkereste Hivatalát, hogy törölje a per tárgyát képező ingatlanokra a II. rendű alperes javára 500.000 euró erejéig bejegyzett önálló zálogjogot; az I. rendű és a II. rendű alpereseket ennek ténylegére kötelezte; az I. rendű és a II. rendű alperest az I. rendű és a II. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 6.235.700 forint, a II. rendű felperes részére 500.000 forint, az általános forgalmi adót is tartalmazó perköltség, az állam javára külön felhívásra 1.500.000 forint kereseti illeték egyetemleges megfizetésére kötelezte.

Határozata indokolásában a felperesek perbeli legitimációjára, keresetösségi jogára nézve az elsőfokú bíróság rögzítette, a per tárgyát a II. rendű és a III. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes mint szerződéses ügyletkötő felek közötti szerződéssel alapított önálló zálogjog törlése képezi. A kereset elbírálása az I. rendű felperes jogi helyzetét a helyrajzi számok helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaként, a II. rendű felperes jogi helyzetét a helyrajzi számok1 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaként nyilvánvalóan érinti, a II. rendű és a III. rendű felperesek jogi helyzetére továbbá az önálló zálogjogot alapító szerződés alanyaiként ugyancsak szükségképpen kihat. Az alperesek védekezésében előadottakkal szemben ezért a per tárgyát képező igény és mindhárom felperes között a per megindításakor és a per folyamán mindvégig fennállt a keresetösségi jog megalapozásához szükséges anyagi jogi kapcsolat, a keresetösségi jog hiánya egyik felperes esetében sem volt megállapítható.

A perbeli önálló zálogjog elévülésére alapított – elsődleges – kereseti kérelem megalapozottságát vizsgálva az elsőfokú bíróság kifejtette, a rPtk. 269. § (1) bekezdésében szabályozott önálló zálogjog olyan sajátos, kivételes, mindenkivel szemben hatályos abszolút dologi biztosíték, amely a zálogjogra irányadó általános szabályoktól eltérően nem járulékos jellegű, független az önálló zálogjoggal esetlegesen biztosított követeléstől, illetve az önálló zálogjogot alapító szerződésben meghatározott összeg erejéig a szerződéskötéskor fennálló követelés hiányában is kielégítést biztosít a zálogjog jogosultja számára az önálló zálogjoggal terhelt dologból. Az önálló zálogjog ezen sajátos jogi természetéből – az esetlegesen biztosított követeléstől való függetlenségéből, járulékokossága hiányából, abszolút dologi biztosíték jellegéből – az következik, hogy az önálló zálogjogra nem alkalmazható a rPtk. 264. § (1) bekezdése, amely szerint a zálogjoggal biztosított követelés elévülésével a zálogjog megszűnik. Ezt támasztja alá a rPtk. 269. § (5) bekezdése is, amely önálló zálogjog esetén a rPtk. 251-268. §-ainak megfelelő alkalmazását írja elő, önálló zálogjog esetén azonban a rPtk. 264. § (1) bekezdésének megfelelő alkalmazása a kifejtettek szerint kizárt. Az önálló zálogjog, mint az ingatlan tulajdonjogát terhelő dologi jogi igény a rPtk. 115. § hatálya alá tartozik, ezért nem évülhet el.

Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta a felperesek elsődleges kereseti kérelmét. Ezzel összefüggésben egyebekben arra is utalt, hogy a felperesek

semmilyen bizonyítékkal nem támasztották alá azt az állításukat, hogy a II. rendű felperes felszámolási eljárásában a II. rendű alperes hitelezői igénybejelentésének tárgyát a perbeli önálló zálogjoggal biztosított, azonban már elévült követelés képezte, a kifejtettekre tekintettel azonban az elsődleges kereseti kérelem elbírálása körében ennek nem is volt jelentősége.

Az önálló zálogjogot alapító szerződések nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségére alapított – másodlagos – kereseti kérelemmel összefüggésben az elsőfokú bíróság rámutatott, tekintettel arra, hogy a kereset tárgyát az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségével kapcsolatos, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazására irányuló igény képezi, a jelen per nem törlési per, ezért az Inyvtv. 62. § (2) bekezdésének [helyesen: 63. § (2) bekezdésének] a perindítási határidőre vonatkozó rendelkezései a perbeli esetben nem irányadóak, a felperesek 2017. december 20-án előterjesztett érvénytelenségi keresete érdemben elbírálható volt.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság kifejtette, a rPtk. 200. § (1) és (2) bekezdéseinek, valamint 4. § (1) bekezdésének együttes értelmezéséből az következik, hogy a felek szerződéses szabadsága nem korlátlan, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a szerződéses jogviszonyokban is érvényesülnie kell, a törvény az általánosan kialakult erkölcsi normákat sértő szerződéseket nem fogadja el érvényesnek.

A bírói gyakorlat szerint polgári jogi értelemben a jóerkölcs a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. Valamely szerződés nemcsak a tartalma miatt lehet ellentétes a jóerkölccsel, hanem a felek által a szerződéskötéssel megvalósítani kívánt célok is jóerkölcsbe ütközővé tehetik, ezért a jóerkölcsbe ütközés vizsgálatakor a bíróságnak a szerződéskötés körülményeit és a szerződéssel elérni kívánt célokat is értékelnie kell.

A szerződéssel elérni kívánt cél átláthatósága a gazdasági életben is alapvető követelmény, amelynek a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések esetén fokozottan kellett érvényesülnie tekintettel arra, hogy a rPtk. 269. § (1) bekezdésében szabályozott önálló zálogjog alapításának nem előfeltétele valamely mögöttes, biztosítandó követelés megléte, továbbá arra, hogy a zálogjogosult és a zálogkötelezett oldalon olyan gazdasági társaságok álltak, amelyek között a szerződéskötés időpontjában személyi összefonódás állt fenn – a zálogjogosult I. rendű alperes a zálogkötelezett II. rendű és III. rendű felperesek tagja is volt egyben – és amely társaságokat törvényes képviselőként ugyanaz a személy, törvényes képviselő2 képviselte, ami a bíróság megítélése szerint a gazdasági életben sem tekinthető tipikusnak és általában elfogadottnak.

Emellett a szerződéskötés körülményeit illetően az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem volt figyelmen kívül hagyható az sem, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződést zálogjogosultként aláíró I. rendű alperes a korábban 2006. szeptember 4-én megkötött, a II. rendű és a III. rendű felperesek üzletrészeire vételi jogot alapító szerződés V.5.3. pontjában a II. rendű és a III. rendű felperesek tagjaként és a vételi jog kötelezettjeként arra is

kötelezettséget vállalt, hogy a szerződésben meghatározott összeghatár erejéig banki terhen kívül más javára szóló teherrel a II. rendű és a III. rendű felperesi társaságok tulajdonában álló ingatlanokat sem terheli meg. Az, hogy a vételi jogot alapító szerződés V.5.3. pontja szerinti terhelési korlátozás a II. rendű és a III. rendű felperesek üzletrészei mellett a tulajdonukban álló ingatlanokra is kiterjedt, tanú2 tanúvallomása és törvényes képviselő2 személyes meghallgatása során előadottak alapján nem lehet kétséges.

A perbeli esetben – amint arra keresetükben a felperesek is hivatkoztak – az I. rendű alperes mint zálogjogosult, valamint a II. rendű és a III. rendű felperesek mint zálogkötelezettek közötti önálló zálogjogot alapító szerződések megkötésével olyan helyzet állt elő, hogy amennyiben a vételi jog jogosultjai a vételi jog gyakorlásával megszerzik a perbeli ingatlanok tulajdonjogával rendelkező II. rendű és III. rendű felperesek üzletrészeit és a társaságokkal szemben fennálló követeléseket, az I. rendű alperes mint zálogjogosult számára az ingatlanokon fennálló önálló zálogjog a II. rendű és a III. rendű felperesekben fennálló tagsági jogviszonya, tulajdonosi pozíciója megszűnését követően is olyan abszolút hatályú dologi jogi jogosultságot biztosított az ingatlanok felett, amellyel korlátozhatta a II. rendű és a III. rendű felperesek új tagjainak tulajdonosi jogosítványait.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindezekre – az önálló zálogjogot alapító szerződésekkel elérni kívánt cél átláthatóságának hiányára, a szerződéskötés körülményeire, valamint az EBH2003. 956. számú eseti döntésben foglaltakra – figyelemmel a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések céljukat és eredményüket tekintve sem az általánosan elvárt erkölcsi szabályoknak, sem az üzleti életben tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjének nem felelnek meg, mivel azok alapján az I. rendű alperes a II. rendű és a III. rendű felperesekben fennálló tagsági viszonya megszűnését követően is olyan jogosultságokkal rendelkezett a zálogkötelezett társaságok tulajdonában álló ingatlanok tekintetében, amelyek bizonytalanná és kiszámíthatatlanná tették a zálogkötelezett társaságok új tagjainak gazdasági helyzetét és alkalmasak lehettek gazdasági céljaik (az ingatlanok hasznosítása, eladása) meghiúsítására.

Az önálló zálogjogot alapító szerződésekkel elérni kívánt, az üzleti életben elfogadott gazdasági cél átláthatóságának hiánya körében az elsőfokú bíróság arra is utalt, hogy személyes meghallgatása során a szerződések megkötésekor az I. rendű alperes képviseletében is eljáró törvényes képviselő2, illetve a szerződéskötésnél ügyvédként közreműködő tanú1 tanúvallomásában sem az önálló zálogjogot alapító szerződések megkötésének körülményeire, sem arra nem emlékezett, hogy az ügylet mögött valójában milyen – az önálló zálogjog alapításának indokoltságát alátámasztó – kötelezettség állt.

Mindezen körülmények mérlegelése alapján az elsőfokú bíróság a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét a rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján megállapította és arra tekintettel, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződések semmissége folytán az e szerződésekkel alapított zálogjogok átruházása tárgyában az I. rendű és a II. rendű alperesek között megkötött szerződés is semmis, az érvénytelenség jogkövetkezményeként a rPtk. 237. § (1) bekezdése alapján elrendelte a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett önálló zálogjogok törlését és az alpereseket ennek türéseire kötelezte.

A felperesek harmadlagos – a jogszabály megkerülésére hivatkozással előterjesztett – kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta, lényegében arra tekintettel, hogy a felperesek annak indokaként is a jóerkölcsbe ütközés miatti semmisség körében előadottakra hivatkoztak.

III.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezést, az I. rendű és a III. rendű felperesek csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő.

Az I. rendű alperes fellebbezésében kérte elsődlegesen az 1952. évi III. törvény (rPp.) 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan a rPp. 252. § alapján a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását. Az elsőfokú ítélet indokolásának a zálogjog elévülése hiányára vonatkozó megállapítását nem vitatta.

Fellebbezése indokolásában egyebek között előadta, a keresetösségi jognak a per folyamán mindvégig fenn kell állnia, az I. rendű felperes esetében azonban ez a feltétel nem teljesült, mivel annak következtében, hogy a per tartama alatt a perbeli ingatlanok tekintetében megszűnt a tulajdonjoga, az önálló zálogjog törléséhez fűződő jogi érdeke és ezáltal keresetösségi joga is megszűnt.

Véleménye szerint az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette ítélete indokolásában azt, hogy a vételi jogot alapító szerződés V.5.3. pontjában szereplő terhelési korlátozás a II. rendű és a III. rendű felperesek tulajdonában lévő ingatlanokra is kiterjedt, téves és iratellenes azonban az a megállapítása, hogy a vételi jogot alapító szerződés V.5.3. pontja a banki terhen kívül kizárta a II. rendű és a III. rendű felperesek ingatlanainak a megterhelését. Ezzel szemben a vételi jogot alapító szerződés ezen pontja egyértelműen kifejezetten megengedte a II. rendű és a III. rendű felperesek ingatlanainak zálogjoggal való megterhelését anélkül, hogy kizárta volna azok banki terhen kívüli megterhelésének a lehetőségét. Egyebekben a II. rendű és a III. rendű felperesek a vételi jogot alapító szerződésnek szerződő félként nem is voltak alanyai.

Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor azt állapította meg, hogy a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések azért ütköznek nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, mert korlátozták a II. rendű és a III. rendű felperesek, illetve az új tagok tulajdonosi jogait. Ezzel összefüggésben a Kúria Pfv.V.21.112/2019/5. számú eseti döntésére is utalt, amely kimondta: az a szerződő fél, aki kifejezetten hozzájárulását adja valamely aktus megtételéhez, utóbb nem hivatkozhat eredményesen ezen aktus jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségére. A jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségre alapított kereset ezért sem lehet megalapozott. Eredményességét továbbá az is kizárja, hogy a perben nem nyert bizonyítást, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződések megkötésével mi volt az I. rendű alperes célja és ez a cél nem felelt meg a társadalom általánosan kialakult erkölcsi normáinak.

Az I. rendű alperes továbbá állította, a bizonyítékok mérlegelése során az elsőfokú bíróság a rPp. 206. §-ának rendelkezéseit megsértve értékelte az alperesek terhére azt, hogy sem törvényes képviselő², sem az önálló zálogjogot alapító szerződés megkötésénél ügyvédként közreműködő tanú meghallgatása során 15 év elteltével már nem emlékezett az önálló zálogjogot alapító szerződések céljára, a szerződéskötés körülményeire.

Jogszabálysértően járt el az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a semmisség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását alkalmazva egy olyan perben rendelte el az önálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését, amely per a zálogjog bejegyzését követően 10 év elteltével indult és így a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2. pontjában foglaltakkal ellentétesen a rPtk. 237. §-a szerinti jogkövetkezmények levonásakor nem vette figyelembe az elévülés időbeli korlátait.

Az I. rendű és a III. rendű felperesek csatlakozó fellebbezésükben akként kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását, hogy a bíróság ítéletével az elsődleges kereseti kérelem szerint, a rPtk. 264. § (1) bekezdése és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján, az elévülésre tekintettel rendelje el a II. rendű alperes javára a perbeli ingatlanokra bejegyzett önálló zálogjog törlését és kötelezze az alpereseket ennek tűrésére.

Egyebek között előadták, az eshetőlegesen előterjesztett másodlagos kereseti kérelemnek helyt adva az elsőfokú bíróság helytállóan rendelte el a II. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törlését az önálló zálogjogot alapító szerződések jóerkölsbe ütközés miatti semmisségére tekintettel, az ítéletben megállapított semmisségi ok fennáll. Ugyanakkor az önálló zálogjog elévülésére alapított elsődleges kereseti kérelem is megalapozott, téves jogi álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság, amikor az önálló zálogjog elévülését a rPtk. 115. §-a alapján dologi jogi jellegére tekintettel nem találta megállapíthatónak.

A perben tett korábbi nyilatkozataikat lényegében megismételve indokaik részletes kifejtésével hangsúlyozták, bár az önálló zálogjog a zálogjog absztrakt formájaként nem járulékos, hanem önálló polgári jogi jogosultság, főkötelem, a tulajdonjogi igényektől eltérően nem elévülhetetlen, mivel az absztrakt kielégítési jog biztosításán felül egyúttal egy kötelmi jogi jogviszonyt is létrehoz a felek között, amely kötelmi jogi jogviszonyból fakadó önálló polgári jogi igényre – eltérő, speciális jogszabályi rendelkezés hiányában – a rPtk. 324. § (1) bekezdése szerinti általános ötéves elévülési idő az irányadó. Az önálló zálogjog absztraktságából sem következik az, hogy időbeli korlát nélkül fennállhat.

A rPtk. 269. § (2) bekezdéséből nem vonható le olyan következtetés, hogy a kielégítési jog megnyílt, az önálló zálogjog felmondása hiányában az önálló zálogjogi jogviszonyból fakadó kötelmi jogi igény ne évülhetne el és miután az önálló zálogjogot alapító szerződés tartós jogviszonyt hoz létre a felek között, ezért az elévülés a szerződés megkötésének az időpontjában kezdődik. Mindebből következően a perbeli esetben az elévülés az önálló zálogjogot alapító szerződés 2007. június 12-i megkötése időpontjában megkezdődött és a rPtk. 324. § (1) bekezdése alapján az ettől számított öt év elteltével, 2012. június 12-én elévült az önálló zálogjogból fakadó kötelmi jogi igény. Az önálló zálogjog absztrakt, a váltójogi jogviszonyhoz hasonló jogi természete miatt az elévülést az önálló zálogjog 2010.

december 22-én a II. rendű alperesre történt átruházása nem szakította meg, amennyiben ekkor mégis megszakadt, az ettől számított további öt év elteltével, 2015. december 22-én az elévülés mindenképpen bekövetkezett.

Mindezek mellett az elsőfokú bíróság önálló zálogjog elévülésével kapcsolatos jogi álláspontja azért is téves, mert az okirati bizonyítékok, a II. rendű felperes felszámolási eljárásában a II. rendű alperes által előterjesztett – 93/F/2. sorszám alatt csatolt – hitelezői igénybejelentés, valamint az annak mellékletét képező – 93/F/3. sorszám alatt ugyancsak csatolt – közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat alapján egyértelműen megállapítható, hogy a perbeli önálló zálogjog mögött biztosított követelésként egy olyan követelés állt, amelynek elévülése 2013. október 18-án bekövetkezett, aminek következtében a rPtk. 269. § (5) bekezdése szerint az önálló zálogjogra is megfelelően irányadó rPtk. 264. § (1) bekezdése alapján a biztosított követelés elévülésével az önálló zálogjog is megszűnt.

Egyebekben azon túl, hogy a perbeli önálló zálogjoggal biztosított követelés elévülését okiratok csatolásával – az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal szemben – megfelelően alátámasztották, a perbeli önálló zálogjog mögött álló követelés elévülése tényként a rPp. 163. § (2) bekezdése alapján is megállapítható, mivel az erre vonatkozó felperesi tényállítást az alperesek a bíróság többszöri felhívása ellenére sem vonták kétségbe.

Az I. rendű és a III. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelmükben – a csatlakozó fellebbezésükkel nem érintett részében – kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, lényegében helyes indokai alapján.

Az I. rendű alperes fellebbezésében előadottakkal szemben hangsúlyozták, a keresetösségi jogot illetően az elsőfokú bíróság a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő jogi álláspontra helyezkedett és a vételi jogot alapító szerződés V.5.3. pontját helyesen értelmezve rögzítette ítélete indokolásában azt is, hogy a vételi jogot alapító megállapodás a perbeli ingatlanok banki terheken kívüli megterhelését is kizárta. Ezzel összefüggésben utaltak arra is, hogy a korábbi választottbírói eljárások során eljáró eseti választottbíró is ekként értelmezte a vételi jogot alapító szerződés V.5.3. pontját. Véleményük szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelése, mérlegelése során a rPp. 206. §-ában foglaltaknak megfelelően járt el.

Az I. rendű és a III. rendű felperesek, valamint a Felperes4 mint felperesi jogutód 2023. január 19-én Gf/8. sorszám alatt jogi képviselő útján előterjesztett közös beadványukban bejelentették és a tulajdoni lapok másolatával igazolták, hogy a perbeli ingatlanok közül az I. rendű felperes tulajdonában álló Terület belterület helyrajzi számok helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát adásvétel jogcímén a Felperes4 szerezte meg, a tulajdonosváltás az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került, az ingatlanok új tulajdonosa az I. rendű felperes jogutódjaként önként perbe kíván lépni, amihez az I. rendű felperes hozzájárult, nem kérte a perből történő elbocsátását. Minderre tekintettel a rPp. 61. § (1) bekezdése alapján kérték a Felperes4 felperesi jogutódkénti perbe lépésének a megállapítását.

A Fővárosi Ítéltábla a 2023. január 24-én megtartott tárgyaláson a rPp. 61. § (1) és (2) bekezdései alapján meghozott, fellebbezés hiányában 2023. február 24-én jogerőre emelkedett 10-I. sorszámú végzésével megállapította, hogy a perbe önként belépett Felperes⁴ az I. rendű felperes jogutódja és a perben IV. rendű felperesként vesz részt. Határozata indokolásában egyebek között rögzítette, a csatolt tulajdoni lap e-hiteles másolatából megállapította, hogy a Budapest belterület helyrajzi számok helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa jelenleg a Felperes⁴, aki a per tárgyához kapcsolódó ingatlanok tulajdonjogát adásvétel útján szerezte meg, azaz anyagi jogi jogutódlás következett be; a perben felperesi oldalon eljárásjogi szempontból bekövetkezett jogutódlás rPp.-ben rögzített feltételei fennállnak.

Az I. rendű alperes 2023. április 17-én Gf/13. sorszámon előterjesztett beadványában a rPp. 152. § (2) bekezdése alapján kérte a jelen per tárgyalásának a felfüggesztését a Fővárosi Törvényszék előtt 14.G.42.369/2022. ügyszámon folyamatban lévő per jogerős befejezéséig.

Arra hivatkozott, hogy a jelen másodfokú eljárásban megtartott tárgyalást megelőzően benyújtott tulajdoni lapokból szerzett tudomást arról, hogy valamennyi perbeli ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepel a perben félként részt nem vevő cég⁴ tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme, továbbá hogy e társaság által a Fővárosi Törvényszék előtt indított, valamennyi perbeli ingatlan tulajdonjogát érintő per van folyamatban. A folyamatban lévő másik per másolatban csatolt iratai – 2023. február 20-i keltezéssel benyújtott keresetváltoztatás, valamint a perben eljáró bíróság 2023. március 16-án kelt 15-I. számú végzése – alapján megállapítható, hogy a IV. rendű felperes tulajdonjoga a szerződés érvénytelensége folytán jó eséllyel visszamenőleges hatállyal törlésre kerül, továbbá hogy 2016-ra visszamenőleges hatállyal tulajdonjog átruházás jogcímén a II. rendű felperes tulajdonjogát is törlik az ingatlan-nyilvántartásból és a perbeli ingatlanok tulajdonosaként a cég⁴ kerül bejegyzésre.

A jelen per eldöntése szempontjából előzetes kérdésnek minősül az, hogy a perbeli ingatlanoknak a II. rendű és a IV. rendű felperesek-e a tulajdonosai vagy az nyer megállapítást, hogy a IV. rendű felperes nem szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogát, a II. rendű felperes pedig 2016-tól nem tekinthető tulajdonosnak, mindezekre tekintettel a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban lévő másik per jogerős befejezéséig a rPp. 152. § (2) bekezdése alapján indokolt a jelen per tárgyalásának a felfüggesztése.

Ugyancsak 2023. április 17-én előterjesztett Gf/14. sorszámú beadványában az I. rendű alperes a fellebbezésében foglaltakat kiegészítve a 3/2010. (XII. 6.) PK véleményben foglaltakra hivatkozással azt is hangsúlyozta, a rPtk. 117. § (1) bekezdésében, 118. § (1) és (2) bekezdéseiben, 119. §-ában, valamint az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 63. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a törlési per indítására nem jogosult felperesek által indított érvénytelenségi perben a jóhiszemű további jogszerző II. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjog a perindításra nyitva álló határidő elteltére figyelemmel nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.

A felperesek keresete mindezek mellett a Ptk. 269. § (3) bekezdésében meghatározott feltételek hiányában sem lehet eredményes a II. rendű alperessel, mint az önálló zálogjogot közvetlenül megszerző I. rendű alperes jogutódjával szemben.

A II. rendű alperes 2023. április 18-án előterjesztett Gf/15. sorszámú beadványában úgy nyilatkozott, egyetért az I. rendű alperes fellebbezésében és Gf/14. sorszámú fellebbezés kiegészítésében foglaltakkal. Kiemelte, az elsőfokú eljárásban előadottak szerint a II. rendű alperes mint későbbi jogszerző javára bejegyzett önálló zálogjog a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:187. §-ának rendelkezéseire tekintettel nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.

A csatlakozó fellebbezéssel összefüggésben előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezéssel érintett részében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, helyes indokaira tekintettel.

IV.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (3) bekezdése szerint a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés, valamint a fellebbezési és a csatlakozó fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül és sem a fellebbezést, sem a csatlakozó fellebbezést nem találta megalapozottnak az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok megsértése nélkül lefolytatott bizonyítás eredményeként a kereset elbírálásához szükséges tényállást feltárta és abból érdemben helytálló következtetést levonva adott helyt a felperesek keresetének az eshetőlegesen előterjesztett másodlagos – semmisségi – kereseti kérelem vonatkozásában.

IV.1.

Az I. rendű alperes per tárgyalásának felfüggesztése iránti kérelmére nézve a Fővárosi Ítéltábla álláspontja a következő.

A felperesek módosított keresete olyan eshetőlegesen előterjesztett, ebből fakadóan egymással látszólagos keresethalmazatban álló, egységes igényérvényesítésnek, egy keresetnek minősülő kereseti kérelmeket tartalmaz, amelyek önállóan, egymástól függetlenül nem, csak együttesen bírálhatók el, mivel a felperesek által megjelölt sorrendben előbb álló kereseti kérelem tárgyát képező igény esetleges eredményessége kizárja, szükségtelenné teszi a többi, sorrendben hátrább álló kereseti kérelem tárgyát képező igény érdemi vizsgálatát.

Az elsődleges kereseti kérelem tárgyát az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjára alapított, a perbeli ingatlanokra teherként bejegyzett önálló zálogjog törlésére irányuló igény képezi.

A másodlagos és a harmadlagos kereseti kérelmek a perbeli önálló zálogjog alapítása, valamint átruházása tárgyában megkötött szerződések semmiségből eredő érvénytelenségének a megállapítására és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása körében a II. rendű alperes önálló zálogjoga érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének a törlésére irányulnak.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjának a jelen perben irányadó, a perindítás időpontjában is hatályban volt rendelkezései értelmében a bejegyzett jog elévülésére vagy megszűnésére hivatkozással az érdekelt kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat szerint e jogszabályi rendelkezés alapján törlési per indítására az jogosult, akinek bejegyzett joga van az ingatlanon vagy akinek bejegyzett jogát az érvénytelen okirat alapján törölték, valamint az, akinek jogát később jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A perindítás – azaz a perbeli ingatlanokra teherként bejegyzett önálló zálogjog törlése iránti anyagi jogi igény érvényesítésére irányuló jognyilatkozatot tartalmazó kereset előterjesztésének – időpontjára, valamint arra tekintettel, hogy az ingatlan-nyilvántartásnak az ingatlanokra vonatkozó jogok keletkezése és változása szempontjából releváns alapvető – az ingatlan-nyilvántartás fogalmát, elveit rögzítő, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésére, a törlési és kiigazítási igény érvényesítésére, a jogvédelmi hatásra vonatkozó – szabályai a 2014. március 15-én hatályba lépett, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) Ötödik Könyvének Negyedik Részében kerültek rögzítésre, arra nézve, hogy az elsődleges kereseti kérelem tárgyát képező, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti törlési kereset szempontjából kit kell az igény perben történő érvényesítésére jogosult érdekeltnek tekinteni, a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezéseket tartalmazó 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 1. és 41. §-ában foglaltak alapján, a Ptké. eltérő rendelkezése hiányában a Ptk. Ötödik Könyvének rendelkezései az irányadóak.

E rendelkezések közül az ingatlanokon fennálló jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét deklaráló Ptk. 5:165. §-a mellett a bejegyzési elvet rögzítő Ptk. 5:168. §-ának van jelentősége, amelynek (1) bekezdése szerint törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe, (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, az átruházáson alapuló tulajdonjogot a jogátruházásról kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti.

Az ingatlannal kapcsolatos dologi jogok (köztük a tulajdonjog, zálogjog) keletkezéséhez, módosulásához, megszűnéséhez tehát e jogok keletkezésének, módosulásának, megszűnésének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, amiből az is

következik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként (dologi jog jogosultjaként) bejegyzett személyt mindaddig az ingatlan tulajdonosának (az ingatlanon fennálló dologi jog jogosultjának) kell tekinteni, amíg e joga megszűnését nem jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba.

A perben csatolt tulajdoni lap másolatokból kétségmentesen megállapítható, hogy a helyrajzi számok helyrajzi számú ingatlanoknak az I. rendű felperes, a helyrajzi számok1 helyrajzi számú ingatlanoknak a II. rendű felperes az elsőfokú eljárás tartama alatt mindvégig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa volt, így az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontjára alapított törlési igény érvényesítéséhez szükséges, a tulajdonosi minőségből fakadó érdekeltségen alapuló anyagi jogi jogosultsággal az elsőfokú eljárás során mindvégig rendelkeztek. A tulajdoni lap másolatok alapján nem kétséges az sem, hogy az elsőfokú eljárás befejezését követően a korábban az I. rendű felperes tulajdonában álló ingatlanokra a tulajdonjog a másodfokú eljárásban az I. rendű felperes perbeli jogutódjaként perbe lépett IV. rendű felperes javára került bejegyzésre, továbbá a perbeli ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai ez idő szerint is a II. rendű és a IV. rendű felperesek, erre tekintettel az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti törlési igény érvényesítéséhez szükséges keresetösségi joguk eredményesen nem tehető vitássá.

Mindezek mellett abból, hogy a rPtk. semmisségi szabályai alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat a szerződés semmisségéből eredő igények tekintetében a szerződés alanyain kívül annak a harmadik személynek a keresetösségi jogát is elismeri, akinek védelmezendő jogi érdeke fűződik a szerződés semmisségének a megállapításához, illetve a semmisség jogkövetkezményeinek a levonásához, az is következik, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonosaiként az I. rendű és a II. rendű, illetve a II. rendű és a IV. rendű felpereseknek mint „dologi kötelezetteknek” védelmezendő dologi jogi érdeke fűződött, illetve fűződik a II. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törléséhez, így keresetösségi joguk a rPtk. 200. § (2) bekezdésére és 237. § (1) bekezdésére alapított másodlagos, semmisségi kereset vonatkozásában is fennáll.

Az I. rendű alperes által a másodfokú eljárás során hivatkozott folyamatban lévő másik per eredménye abban az esetben is csak a jövőre nézve érintheti a II. rendű és a IV. rendű felperesek mint a perbeli ingatlanok ez idő szerint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosainak a keresetösségi jogát, ha annak eredményeként tulajdonjoguk törlésre kerülne az ingatlan-nyilvántartásból, jelenleg azonban a folyamatban lévő másik per eredménye a perbeli jogvita eldöntése szempontjából nem minősül előkérdésnek, nem szolgálhat alapul a jelen per tárgyalásának a rPp. 152. § (2) bekezdése szerinti felfüggesztésére.

IV.2.

A másodlagos fellebbezési kérelmében az I. rendű alperes a rPp. 252. §-a alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra

és újabb határozat hozatalára utasítását, a fellebbezésében azonban nem jelölt meg olyan konkrét eljárási szabálysértést, amely a rPp. 252. § (1)-(2) bekezdései alapján szükségessé tenné az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú eljárás megismétlését, ilyet a Fővárosi Ítéltábla hivatalból sem észlelt.

Az ítélet hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú eljárás megismétlésének a rPp. 252. § (3) bekezdése szerinti feltételei sem állnak fenn, mivel a semmisségi kereset elbírálása körében releváns tényállás feltárása érdekében szükséges bizonyítást az elsőfokú bíróság lefolytatta és ebben a körben a felek releváns tényelőadásaival összefüggésben – a később kifejtettek szerint – nem szükséges olyan további bizonyítás, amely a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítését vagy megismétlését tenné szükségessé.

A per tárgyalásának felfüggesztésére, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére alapul szolgáló ok hiányában a Fővárosi Ítéltábla érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

IV.3.

Érdemben helytálló, az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek és az alkalmazásuk körében kialakult bírói gyakorlatnak megfelelő álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság, amikor az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontjára alapított elsődleges kereseti kérelem tekintetében a keresetet megalapozatlannak találta. A döntés indokaira nézve ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla – a csatlakozó fellebbezésben előadottakra is tekintettel – szükségesnek tartja az elsőfokú ítélet jogi indokolásának pontosítását, kiegészítését a következők szerint.

A perbeli esetben az I. rendű alperes javára a II. rendű és a III. rendű felperesek tulajdonát képező ingatlanokra mint zálogtárgyakra önálló zálogjogot alapító szerződés, valamint annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően az önálló zálogjogot a II. rendű alperesre átruházó szerződés megkötésére egyaránt a Ptk. 2014. március 15-i hatályba lépését megelőzően került sor, amiből a Ptké. 1. és 50. §-ainak rendelkezései alapján – a felek eltérő megállapodása hiányában – az következik, hogy az önálló zálogjogra a rPtk. zálogjogi rendelkezései az irányadóak, amit egyebekben az is alátámaszt, hogy a Ptk. már nem szabályozza az önálló zálogjogot.

A rPtk. zálogjogi rendelkezései értelmében a zálogjog főszabályként valamely pénzben meghatározott vagy meghatározható követelés biztosítékaul szolgáló, a biztosított követeléshez kapcsolódó és ebből fakadóan járulékos jellegű dologi jog, amelynek alapján a zálogjogosult a zálogtárgyból (a zálogjoggal terhelt ingó- vagy ingatlan dologból, átruházható jogból vagy követelésből) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet abban az esetben, ha a kötelezett nem teljesít (rPtk. 251-252. §-ok, 259. §). Ingatlant terhelő zálogjog (jelzálogjog) szerződéssel történő alapítása esetén a zálogjog létrejöttéhez az erre irányuló írásba foglalt zálogszerződés mint a zálogjog megszerzésére kötelmi igényt

keletkeztető kötelmi hatályú ügylet (jogcím) mellett a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges (rPtk. 261-262. §-ok). A zálogtárgyból való kielégítés bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történhet, a kielégítési jog a végrehajtás alapjául szolgáló bírósági határozat jogerőre emelkedésével nyílik meg (rPtk. 255. §). A jelzálogjog a rPtk. 259. §-ában meghatározott eseteken kívül a követelés elévülésével is megszűnik [rPtk. 264. § (1) bekezdés].

Mindebből az következik, hogy amennyiben az ingatlant terhelő zálogjog (jelzálogjog) alapítása szerződéssel történik, a zálogjogot alapító szerződés megkötésével a zálogjog jogosultjának kötelmi jogi igénye keletkezik arra, hogy zálogjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, amely kötelmi jogi igény eltérő megállapodás hiányában a zálogjogot alapító szerződés megkötésével válik esedékessé és a rPtk. 324. § (1) bekezdése szerinti ötéves általános elévülési időn belül érvényesíthető.

A kielégítési jog megnyíltát követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjog jogosultja eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában ugyancsak az általános elévülési időn belül érvényesítheti kielégítési jogát, ezen igényérvényesítési határidő eltelte azonban nem a zálogjog, hanem a kielégítési jog elévülését eredményezi.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelés megszűnése nem a jelzálogjog elévülését, hanem megszűnését vonja maga után, ami a zálogjog (jelzálogjog), mint dologi jogi hitelbiztosíték járulékos jogi természetéből fakad.

Mindezzel szemben a rPtk. 269. §-ában szabályozott önálló zálogjog lényegadó sajátossága, hogy – amint arra a Kúria a 2/2021. PJE határozatának az indokolásában is rámutatott – olyan „puszta dologi adósság”, amely biztosítéki célú alapítása esetén sem járulékos jellegű és amelynek jogi sorsa ilyen esetben sem függ az alapügylet, a biztosított követelés jogi sorsától, az alapügyletből fakadó követelés érvényes létrejöttének, fennálltának kizárólag az önálló zálogjogon alapuló kielégítési jog gyakorlása körében lehet jelentősége. Az önálló zálogjog ezen lényegadó sajátosságából – jogi sorsának az esetlegesen biztosított követelés jogi sorsától való függetlenségéből – következően önálló zálogjog esetén a biztosított követelés elévülése nem eredményezi, nem eredményezheti az önálló zálogjog megszűnését, még kevésbé elévülését. A csatlakozó fellebbezés ezért nem vezethetett eredményre.

A kifejtettekből következően továbbá – a csatlakozó fellebbezésben előadottakkal szemben – az elsődleges kereseti kérelem elbírálása körében annak sem volt jogi relevanciája, hogy az önálló zálogjog mögött állt-e egy olyan alapjogviszony, amelyből származó – az önálló zálogjoggal biztosított – követelés már elévült, amint azt ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok rPp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő, okszerű mérlegelésével állapította meg a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések rPtk. 200. § (2) bekezdése szerinti, nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét. A Fővárosi Ítéltábla ebben a tekintetben mindenben egyetért az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtett jogi álláspontjával, ezzel összefüggésben az I. rendű alperes fellebbezésében előadottakra tekintettel kizárólag a következők rögzítését tartja szükségesnek.

A nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző szerződés semmisségét rögzítő rPtk. 200. § (2) bekezdése alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat szerint egy szerződés nem csak akkor nem felel meg a társadalom általános erkölcsi értékítéletének, illetve az üzleti, gazdasági életben is általánosan elfogadott erkölcsi normáknak, ha a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjével ellentétes célra irányul, hanem akkor sem, ha olyan eredményre vezet, amely sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét (BH2000. 260.; EBH2003. 956.; BDT2012. 2635.).

A keresettel támadott önálló zálogjogot alapító szerződések eredményeként a perbeli esetben olyan helyzet állt elő, hogy az I. rendű alperest – anélkül, hogy ennek a jóhiszeműség és tisztesség követelményét is kielégítő, méltányolható gazdasági, üzleti szempontokkal alátámasztott indokoltsága a perben bizonyítást nyert volna – azt követően is abszolút hatályú, akár saját egyoldalú nyilatkozatával [rPtk. 269. § (2) bekezdés] bármikor esedékessé tehető, 500.000 euró összeg erejéig az önálló zálogjoggal terhelt ingatlanokból végrehajtás útján kielégítési jogot biztosító sajátos dologi jogi rendelkezési jogosultság illette meg a II. rendű és a III. rendű felperesek tulajdonát képező ingatlanok felett, hogy ezekben a társaságokban tagsági viszonya üzletrészeinek a vételi jog jogosultjai részére történő átruházásával megszűnt.

Ez a helyzet nyilvánvalóan sérti az I. rendű alperes önálló zálogjogával terhelt ingatlanok tulajdonjogával rendelkező gazdasági társaságok és mindenkori tagjaik védelmező jogi érdekeit, ezért az önálló zálogjogot alapító szerződések az eredményükre tekintettel nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközőnek minősülnek, figyelemmel a szerződéskötés körülményeire, kiemelten arra, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződések megkötése időpontjában az I. rendű alperes mindkét zálogkötelezett társaságnak a tagja is volt egyben, továbbá a szerződéskötéskor az I. rendű alperes és a zálogkötelezett társaságok képviselőjében törvényes képviselőként ugyanaz a személy járt el.

Miután a zálogjogot alapító szerződések megkötése időpontjában a zálogkötelezett és a zálogjogosult gazdasági társaságok egyaránt ugyanahhoz az érdekcsoporthoz, érdekeltségi körhöz tartoztak, a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a szerződések jóerkölcsbe ütközése, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a megsértése szempontjából a perbeli esetben nincs jogi relevanciája annak, hogy az ingatlanok tulajdonosaként a II. rendű és a III. rendű felperesek a zálogjogot alapító szerződések megkötésével hozzájárultak ingatlanaik I. rendű alperes önálló zálogjogával történő megterheléséhez. A zálogjogot alapító szerződéseknek az

I. rendű felperes, illetve perbeli jogutódjaként a IV. rendű felperes nem voltak alanyai, így esetükben a hozzájárulásuk kérdésének nyilvánvalóan ugyancsak nem lehet jelentősége.

Akkor sem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződések jóerkölcsbe ütközés miatti semmissége folytán az I. rendű alperes önálló zálogjogának a II. rendű alperesre történt átruházása tárgyában megkötött szerződés is semmis.

Ennek indoka nyilvánvalóan az, hogy miután az önálló zálogjogot alapító szerződések semmisek, az I. rendű alperes javára érvényes jogcím hiányában nem jött, nem jöhetett létre önálló zálogjog a perbeli ingatlanokon, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Érvényesen létrejött önálló zálogjog hiányában átruházásának a rPtk. 269. § (3) bekezdésében meghatározott feltételei sem állnak fenn, az átruházása tárgyában megkötött szerződés ezért – a megfelelően ugyancsak irányadó rPtk. 117. § (1) bekezdésére is figyelemmel – jogszabályba ütközik és a rPtk. 200. § (2) bekezdésének első fordulata szerint semmis.

IV.5.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonása, az eredeti állapot helyreállítása körében a II. rendű alperes önálló zálogjoga érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének a törlésére nézve a Fővárosi Ítéltábla álláspontja a következő.

A felperesek másodlagos kereseti kérelmükben a perbeli önálló zálogjog alapítása és átruházása tárgyában megkötött szerződések semmisség miatti érvénytelenségének a jogkövetkezményeként az érvénytelen szerződésen mint érvénytelen jogcímen alapuló, érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésével kérték az eredeti állapot helyreállítását. A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában ezért keresetük érvénytelenségi és egyben törlési keresetnek is minősül, amiből az következik, hogy – bár a per tárgyát képező, a Ptk. hatálybalépését megelőzően megkötött szerződések semmisségére, az ebből eredő érvénytelenség jogkövetkezményeire a Ptké. 1. és 50. §-ai alapján, a felek eltérő megállapodása hiányában a rPtk. rendelkezései az irányadóak – a perbeli önálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlésének, az erre irányuló igény eredményes érvényesíthetőségének jogszabályi feltételeit illetően az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell irányadónak tekinteni, amelyeket 2014. március 15. napjától az Inytv. mellett a IV.1. pontban már kifejtettek szerint a Ptk. Ötödik Könyvének Negyedik Része tartalmaz.

A törlési per indítására jogosultak körét az Inytv. 62. §-a állapítja meg. Az (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja értelmében érvénytelenség címén az kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti.

A Ptk. 5:165. §-ának a bejegyzett jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények tekintetében az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét deklaráló rendelkezései mellett az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalmára nézve a Ptk. 5:171. § (1) bekezdése azt is kimondja, ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy ha valamely tény oda feljegyezték, senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A (2) bekezdés szerint az (1) bekezdésben foglaltak az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is megfelelően irányadók.

A Ptk. 5:174. §-a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelméről rendelkezik. Az (1) bekezdés értelmében a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi állapottól eltér. A (2) bekezdés ugyanakkor azt is rögzíti, hogy a jóhiszemű szerző az (1) bekezdésben foglalt védelemre nem hivatkozhat azzal szemben, aki ellene az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt vagy az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett bejegyzési igény alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségének vagy ezen igény elévülésének a megállapítása iránt pert indít. Ugyanez irányadó arra az esetre is, ha az ingatlan-nyilvántartásba a kérelem benyújtása előtt a törlési vagy kiigazítási pert feljegyezték.

Az ingatlan-nyilvántartási állapotnak az anyagi jogi jogállapothoz történő igazítására irányuló törlési és kiigazítási igények eredményes érvényesítésének jogszabályi feltételeivel kapcsolatos rendelkezéseket a Ptk. 5:184. és 5:187. §-ai tartalmazzák.

Ezen igényeknek az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely jogot közvetlenül megszerző személlyel szembeni érvényesíthetőségére nézve a Ptk. 5:184. §-a rendelkezik. Az (1) bekezdés értelmében a közvetlen jogszerzővel szembeni törlési és kiigazítási igény nem évül el, ugyanakkor a (2) bekezdés szerint az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a közvetlen jogszerzővel szemben is csak addig indítható per, amíg helye van a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának.

A Ptk. 5:187. §-a az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatásáról rendelkezik, azt az esetkört szabályozza, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jogosultságát (a tulajdonjogot vagy más dologi jogi jogosultságot) a közvetlen jogszerző harmadik személyre ruházza át. E szabályok értelmében a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet az anyagi jog szerint jogosult, valamint a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat, illetve az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették. Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből az következik, hogy közvetlenül szerződő felek egymás közötti viszonyában – függetlenül attól, hogy az igényt érvényesítő felet az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja szerinti dologi jogi jogosultként megilleti a törlési per indításának a joga vagy sem – az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely dologi jogi jogosultságot közvetlenül szerzővel szemben az ingatlan-nyilvántartás szabályai nem korlátozzák az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló szerződés semmisség miatti jogkövetkezményeként az eredeti állapotnak az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésével történő helyreállítását.

Amennyiben a közvetlen jogszerző a bejegyzés alapjául szolgáló érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjogát vagy más dologi jogosultságát harmadik személyre ruházta át, e harmadik személlyel mint további jogszerzővel szembeni igényérvényesítés esetén az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás – a törlési kereset előterjesztésére jogosult igényérvényesítési lehetőségének időbeli korlátozottsága, illetve a törlési keresetindítási joggal nem rendelkező, kizárólag érvénytelenségi per indítására jogosult igényérvényesítési jogosultságának kizártsága – csak abban az esetben érvényesül, ha a jogszerzés jóhiszemű volt és ellenérték fejében történt.

A rosszhiszemű, illetve ingyenes további jogszerző nem részesül az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatásában. Vele szemben az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog vagy más dologi jogosultság törlése iránti igény – a törlési kereset előterjesztésére jogosultak, illetve a kizárólag érvénytelenségi keresetindítási joggal rendelkezők részéről egyaránt – mindaddig érvényesíthető, amíg helye van a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának. Ez semmis szerződés esetén a rPtk. 234. § (1) bekezdésére figyelemmel azt jelenti, hogy az igény érvényesítésének nincs időbeli korlátja. A rPtk. 117. § (1) bekezdésében foglaltakból következően továbbá a dologi jogi jogosult igényérvényesítésének eredményessége az elévülés időbeli korlátaitól sem függ.

A jelen esetben a perben nem merült fel adat arra nézve, hogy a II. rendű alperes mint további jogszerző részéről a perbeli önálló zálogjog megszerzésére ellenérték fejében került sor, ezt maguk az alperesek sem állították, ezért – a korábban már részletesen kifejtettek szerint – a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás nem érvényesül, függetlenül attól, hogy a közte és az I. rendű alperes közötti önálló zálogjog átruházási szerződés megkötésekor jóhiszemű volt-e vagy sem. Vele szemben tehát az önálló zálogjog törlése iránti igény attól függetlenül időbeli korlát nélkül érvényesíthető, hogy a felperesek az Inytv. 62. § (1) bekezdésének a rendelkezései szerint jogosultak-e törlési per indítására vagy sem.

A korábban már ugyancsak részletesen kifejtettek szerint ugyanakkor az I., II. és a IV. rendű felpereseknek védelmezendő dologi jogi érdeke fűződött, illetve fűződik a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett önálló zálogjog törléséhez, így dologi jogi jogosultként a Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja alapján is törlési per indítására jogosultak minősülnek, ennek következtében igényérvényesítésük eredményességét az elévülés időbeli korlátai sem befolyásolhatják.

A jogkövetkezmények levonása, a törlési igény érvényesíthetősége körében egyebekben a 2014. március 15-éig hatályban volt rPtk. és Inyvtv. rendelkezései sem szolgálhatnak alapul eltérő jogi következtetés levonására. Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla csak utal a 3/2010. (XII. 6.) PK véleményben foglaltakra.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes fellebbezését is megalapozatlannak találta.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése szerint – indokait részben kiegészítve, pontosítva – azzal hagyta helyben, hogy az államnak járó kereseti illetéket e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül kell megfizetni az állami adó- és vámhatóság rendelkező részben megjelölt számú illetékbevételei számlája javára [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) és d) pontok].

Tekintettel arra, hogy sem az I. rendű alperes fellebbezése, sem az I., III. és IV. rendű felperesek csatlakozó fellebbezése nem vezetett eredményre, a Fővárosi Ítéltábla a peres felek által a másodfokú eljárásban előlegezett költségekre is figyelemmel a rPp. 81. § (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik; az I. és a III. rendű felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt csatlakozó fellebbezési illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett, annak megfizetésére az I. és a III. rendű felperesek mellett a másodfokú eljárás során az I. rendű felperes perbeli jogutódjaként perbelépő IV. rendű felperest is egyetemlegesen kötelezte.

A Fővárosi Ítéltábla a 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének c) és e) pontjai alapján tájékoztatja a felpereseket, hogy a peres eljárás során illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt eljárási illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

Budapest, 2023. április 18.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.

előadó bíró

Dr. Matosek Edina s.k.

bíró