

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Tárnok Cecília ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Keszthelyi Oszkár ügyvéd által képviselt alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2012. február 28. napján meghozott, 6.G.40.041/2011/8. számú ítélete ellen, a felperes részéről 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 19.050 (tizenkilencezer-ötven) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak külön felhívásra 48.000 (negyvennyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes 2007. október 3-án szállítási szerződést kötött az 'A' céggel. Ugyanezen a napon az alperes, mint jogosult keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötött a felperessel, mint kötelezettel. A szerződéssel a felperes zálogjogot engedett az ..., ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon az 'A' cég szállítási szerződésből eredő vételár tartozásának a biztosítására 21.000.000 forint erejéig. A szerződésben a felek rendelkeztek a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről is. A szerződést tartalmazó okiratot dr. B. J. ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte, azt a felek képviselői aláírásukkal látták el. A szerződő felek a zálogszerződés 7./ pontjában meghatalmazták dr. B. J. ügyvédet, a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Az alperes és az 'A' cég között elszámolási vita alakult ki, majd 2008. decemberében az általuk kötött szállítási szerződés megszűnt. Az alperes 2010-ben nyújtotta be a zálogszerződést a földhivatalba a zálogjog bejegyzése céljából. Az

Esztergomi Körzeti Földhivatal bejegyezte az alperes zálogjogát, a Komárom-Esztergom Megyei Földhivatal azonban a körzeti földhivatal határozatát megváltoztatta, és az alperes zálogjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy a zálogszerződés alkalmatlan az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, mert alaki hibában szenved; a szerződő gazdasági társaságok képviseletét ellátó magánszemélyek aláírása nem azonosítható, és nem került feltüntetésre a szerződő felek cégjegyzékszámára sem. Dr. B. J. ügyvéd 2011. április 13-án a felek képviselőinek bevonása nélkül az okiraton a szerződő felek képviselőinek a kézjegye alá írta olvashatóan a képviselők nevét, és kiegészítette a szerződést a felperes cégjegyzékszámával, majd ismét benyújtotta a szerződést a földhivatalhoz a zálogjog bejegyzése céljából. A körzeti földhivatal bejegyezte az alperes zálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes fellebbezése folytán eljáró megyei földhivatal az eljárást jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette. A felperes annak a megállapítása iránt terjesztett elő keresetet, hogy a zálogszerződés dr. B. J. által 2011. április 13-án eszközölt kiegészítése érvénytelen. Álláspontja szerint az ügyvéd által a szerződésbe írt kiegészítés a szerződés módosításának minősül, amire kizárólag a szerződő felek akarategysége alapján kerülhetett volna sor, az ügyvéd azonban nem volt jogosult a kiegészítésre. Kifejtette, hogy az ügyvéd álképviselőként járt el. Mivel az eljárást a felperes utólag nem hagyta jóvá, jognyilatkozatai jogszabályba ütköznek, emiatt semmisek. Hivatkozott arra, hogy az ügyvéd azért sem volt jogosult a szerződés kiegészítésére, mert a szerződő felek között érdekellentét állt fenn, ezért a képviseletüket nem láthatta el azonos jogi képviselő. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perrel felmerült költségei megfizetésére.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Védekezésében hivatkozott arra, hogy a zálogszerződés megfelel az alaki követelményeknek, annak tartalma a felek akaratát tükrözi. Okfejtése szerint az ügyvéd által a szerződést tartalmazó okiratra vezetett kiegészítés nem érintette a szerződés tartalmát, önmagában a kijavítás nem befolyásolta a felek szerződéses akaratát, és nem tért el attól. Emiatt a kiegészítés nem tekinthető szerződésmódosításnak. Kiemelte, hogy a kiegészítésre kizárólag abból a célból került sor, hogy a szerződés megfeleljen az alaki követelményeknek, és alkalmassá váljon az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

Az elsőfokú bíróság a kijavított ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 forint perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak felhívásra 900.000 forint le nem rótt illetéket. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az ügyvéd által eszközölt kiegészítések és kijavítások nem érintették a zálogszerződés tartalmi elemeit, nem módosították a szerződéses kikötéseket, semmilyen módon nem befolyásolták és nem sértették a felek szerződéses akaratát. Rámutatott, hogy a zálogszerződés 7./ pontjában a felek meghatalmazták dr. B. J. ügyvédet azzal, hogy teljes jogkörrel képviselje őket a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban. Ennek alapján úgy foglalt állást, hogy az ügyvéd eljárása nem tekinthető álképviseletnek. Álláspontja szerint a perbeli jogvita érdemi

elbírálása szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy a felperesnek már nem áll érdekében a zálogjog bejegyzése. Kifejtette, hogy a zálogszerződés a felek egyező akaratával jött létre, akarategységük pedig kiterjedt a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére is. Erre figyelemmel nem találta megalapozottnak azt a felperesi érvelést sem, hogy az ügyvéd ellenérdekelt feleket képviselt.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és keresetének teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Hivatkozott arra, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 69. §-a értelmében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló szerződés aláírójának magának kell olvashatóan feltüntetni a nevét az aláírása alatt, arra azonban nincs lehetőség, hogy az olvashatatlan aláírást más, kívülálló személy azonosítson be. Hangsúlyozta, hogy a bejegyzésre alkalmatlan zálogszerződés hiányosságai az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés d) pontja alapján azért nem voltak pótolhatók hiánypótlási eljárás keretében, mert azon a szerződő felek aláírását kellett utólag pótolni. Álláspontja szerint az aláírások pótlása a szerződés releváns adatokkal való kiegészítése, ezért az olvashatatlan aláírásokat kizárólag maguk az aláírók teheték volna beazonosításra alkalmassá. Kifejtette, hogy a zálogszerződés 7./ pontjába foglalt meghatalmazás nem terjedt ki arra, hogy az ügyvéd aláírásokat pótoljon, és maga tegye azonosíthatóvá a szerződésen lévő aláírásokat. Előadta, hogy az ügyvéd a szerződés kiegészítésekor tudott a szerződő felek közötti jogvitáról. Rámutatott, hogy az alperes az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott arra, hogy a szerződésbe foglalt meghatalmazás kiterjedt a szerződés kiegészítésére, és az csak az ítéletből derült ki, hogy az elsőfokú bíróság meghatalmazottnak tekinti az ügyvédet. Kifogásolta, hogy ebben a körben nem került sor bizonyításra.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott része nem volt, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ítéletet teljes terjedelmében vizsgálta felül. /Pp. 228. § (4)/

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a tényállásra alapított érdemi döntése is helyes. Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokaival az ítéltábla csak részben értett egyet, azt a felperesi fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel az alábbiak szerint kiegészíti, illetve pontosítja.

A felperes a keresetében azoknak a kiegészítéseknek az érvénytelenségét kérte megállapítani, amely kiegészítéseket dr. B. J. ügyvéd a peres felek között 2007. október 3-án létrejött zálogszerződésre 2011. április 13-án vezetett rá. A kereseti kérelem korlátaira figyelemmel a bíróságnak a perben nem arról kellett állástfoglalni, hogy az ügyvéd jogszerűen egészítette-e ki a szerződést, hanem kizárólag arról,

hogy a kiegészítések érvénytelenségének a megállapítására irányuló kereseti kérelem teljesíthető-e.

A felperes keresete a Pp. 123. §-a körébe tartozó megállapításra irányuló kereseti kérelem volt, ezért a perben elsősorban azt kellett volna az elsőfokú bíróságnak vizsgálni, hogy fennállnak-e a megállapítási kereset törvényben meghatározott feltételei.

A Pp. 123. §-a szerint, ha a kereseti kérelem számadási kötelezettség megállapítására irányul, a felperes ezzel együtt kérheti az általa előterjesztett számadás helyességének megállapítását is. Megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A Ptk. 239/A. § (1) bekezdése kimondja, hogy a fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné.

A Ptk. 239/A. §-a 2012. május 26-án lépett hatályba, az elsőfokú bíróság azonban az ítéletét már korábban, 2012. február 28-án meghozta. Emiatt a Ptk. 239/A. § alkalmazására az elsőfokú eljárásban nem volt lehetőség, ezért azt kellett vizsgálni, hogy az elsőfokú eljárásban maradéktalanul fennálltak-e a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában megszabott feltételei.

Az alperes jelzálogjogát az Esztergomi Körzeti Földhivatal bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A határozattal szemben a felperes fellebbezést terjesztett elő, ezért a határozat még nem emelkedett jogerőre.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdése értelmében keresettel kérheti a bíróságtól

- a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,
- b) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
- c) a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

Az Inytv. 62. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy keresetindításnak az (1) bekezdés b) és c) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

Ezeknek a törvényi rendelkezéseknek az alapján az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti kereset (Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pont) megindításának nem feltétele az, hogy a bejegyzés az ingatlanügyi hatósági

eljárásban ne legyen törölhető, vagy hogy a törlést a földhivatali eljárásban megkíséreljék. Az érvénytelen bejegyzés törlése iránti per megindítható akkor is, ha a fél a bejegyzés törlését nem kísérelte meg az ingatlanügyi hatósági eljárásban, és akkor is, ha a törlésre irányuló kérelmét még nem bírálták el. Erre figyelemmel a felperes kereseti kérelme akadály nélkül irányulhatott volna marasztalásra, az alperes jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlésére. A megállapítási kereset egyik feltétele, a marasztalás kizártsága tehát nem állt fenn az elsőfokú eljárásban sem.

A Ptk. 239/A. §-ának hatályba lépéséről a 2012. évi LI. törvény úgy rendelkezett, hogy azt a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekre is megfelelően alkalmazni kell. Ezért a másodfokú eljárásban vizsgálni kellett azt is, hogy a felperes megállapítási keresete teljesíthető-e a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján.

A Ptk. 239/A. § (1) bekezdése lehetőséget ad a félnek arra, hogy akkor is csupán a szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének a megállapítását kérje a bíróságtól, ha az érvénytelenség jogkövetkezményeként marasztalásnak lenne helye. Ebben az esetben is feltétele azonban a megállapítási keresetnek az, hogy a megállapítás a fél jogainak a másik féllel szembeni megóvása végett legyen szükséges.

A felperes abban a perben, amit a jelen per alperese indított ellene a zálogjogból való kielégítés tűrése iránt, a védekezésében hivatkozott a zálogszerződés érvénytelenségére. Amennyiben a védekezés megalapozott, a bíróság a keresetet elutasítja, és a felperes joga nem sérül azáltal, hogy érvénytelen zálogszerződés alapján kell tőrníe a kielégítést. Ebből azonban az következik, hogy a felperes jogainak a jelen per alperesével szembeni megóvásához elegendő a zálogjogból való kielégítés tűrése iránti perben előadott védekezése, és ahhoz nincs szükség külön megállapításra. Emellett nincs akadálya annak sem, hogy a felperes a védekezésében a jelen perben kifogásolt kiegészítések érvénytelenségére is hivatkozzon. A jogvédelem szükségessége, mint a megállapítási kereset másik feltétele sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem állt fenn.

A megállapítási kereset elbírálásához szükséges eljárási feltételek hiányában a felperes keresete nem teljesíthető, annak érdemi vizsgálatára már az elsőfokú eljárásban sem lett volna szükség.

Ennek folytán csak megjegyzi az ítéletábra, hogy azok a kiegészítések, amiket a peres felek között létrejött jelzálogszerződést magában foglaló okiratra az okiratot szerkesztő ügyvéd utólag rávezetett, nem tartalmaztak egyik szerződő fél nevében tett ügyleti akaratnyilvánítást, és nem változtatták meg sem a szerződés tartalmát, sem a felek kötelezettségvállalásának jogcímét. Ezért az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a kiegészítések nem tekinthetők szerződésmódosításnak.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése és 235. § (1) bekezdése értelmében szerződés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha az ügylet vagy valamelyik szerződő fél

szerződési nyilatkozata semmis, vagy ha valamelyik szerződő fél a szerződési nyilatkozatát eredményesen támadja meg. Mivel a perben vitatott kiegészítések nem tartalmaztak egyik fél részéről sem ügyleti akaratnyilvánítást, azok nem tekinthetők sem szerződés létrehozására, sem szerződés módosítására irányuló szerződési nyilatkozatnak. Emiatt a kiegészítések érvénytelenségének a megállapítására érdemi elbírálás mellett sem lett volna lehetőség.

Annak, hogy a kiegészítések nem tartalmazták a felek szerződés létrehozására vagy szerződés módosítására irányuló akaratnyilvánítását, sem más jognyilatkozatát, az a további jogkövetkezménye, hogy a kiegészítéseket az okiratra vezető ügyvéd a kiegészítések tekintetében nem minősül egyik fél ügyleti képviselőjének sem, mert egyikük nevében sem tett jognyilatkozatot. Ebben a körben a felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az ügyvéd a felek képviselőinek az aláírását, ezáltal a felek nyilatkozatait pótolta az okiraton. A felek képviselői ugyanis a jelzálogszerződést tartalmazó okirat aláírásával már korábban megtették a szerződési nyilatkozatukat, az ügyvéd csupán a nyilatkozattevők nevét írta az aláírásuk alá. Képviselő - a szerződő felek nevében tett jognyilatkozat - hiányában az álképviselő szabályai sem alkalmazhatók.

A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra is, hogy a szerződő felek érdekellentéte miatt az ügyvéd nem járhatott volna el. A zálogszerződés megkötésekor a felek között nem érdekellentét, hanem érdeazonosság volt, a szerződéssel az alperes és a 'A' cég üzleti kapcsolatát kívánták előmozdítani. A felperes zálogszerződés megkötéséhez és az alperes jelzálogjogának bejegyzéséhez fűződő érdeke csak később szűnt meg, akkor, amikor nyilvánvalóvá vált, hogy az alperes a zálogjoggal biztosított követelése érvényesítése céljából kielégítést fog keresni a zálogjog alapján. Ez az érdekmúlás azonban nem érinti a zálogszerződés érvényességét, és önmagában nem akadályozza a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését sem.

Annak az eldöntése pedig, hogy az aláírók nevének más által, utólag történő feltüntetése az okiraton megfelel-e az Inyvtv. 32-36. §-ában és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 69. §-ában az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben támasztott alaki követelményeknek az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozó kérdés és nem a szerződés érvényessége körében bírálendő el.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte másodfokú perköltség megfizetésére, míg a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2012. november 23.

Világhyiné Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

. Lente Sándor s. k.
k.
előadó bíró

Dr. Csóka István s.
bíró

A kiadmány hitelül:
Hilcz Ádámné
tisztviselő