

A Kúria a Dr. Lukovits Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lukovits Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a Tarr Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Tarr Imre ügyvéd által képviselt I. r. és a Kelemen Mészáros, Sándor és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Balázs Gábor ügyvéd által képviselt II. r. alperes ellen jelzálogjog törlése iránt a Fővárosi Bíróságnál 16.G.41.724/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.355/2011/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Fővárosi Bíróságnak a 18. sorszámú végzésével kijavított 16.G.41.724/2009/17. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 4.000.000 (Négymillió) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes tulajdonában állott a b.-i X/10 hrsz-ú ingatlan 2024/1886251 részhányada. Az ingatlan jelenleg X/123 hrsz. alatt szerepel az ingatlannyilvántartásban és a felperest ebből 18685/75059 hányadrész illette meg a későbbi telekalakítás következtében.

1998. március 3-án a felperes mint megbízó és az I. r. alperes jogelődje a Polgári Bank Rt. között megbízási szerződés jött létre bankgarancia vállalására. A szerződésben a bank visszavonhatatlan garanciát vállalt a Vám- és Pénzügyőrség Országos Parancsnokságával mint kedvezményezettrel szemben a megbízónak készfizető kezesség vállalásából keletkező vámfizetési kötelezettsége teljesítéséért, az árút terhelő adók együttes összege, összesen 50.000.000 forint erejéig. A szerződés száma 54/BG/001/98. szám volt. A bankgarancia vállalásáról szóló szerződéskötéskor a megbízó felhatalmazta a bankot, hogy az említett szerződés alapján kifizetett összeggel és annak kamataival a számláját megterhelje, illetve, hogy azonnali beszédési megbízással a számlájáról az összeget beszedje. Az

azonnali beszédési megbízás érvényesítése elnevezésű okirat ugyancsak 1998. március 3-án kelt, száma 54/BG/001/98/C volt. 1998. március 3-án a felperes és az I. r. alperes jogelődje között jelzálogjogot alapító szerződés is létrejött, amelyben rögzítették, hogy a közöttük 1998. március 3-án 54/BG/001/98. számon létrejött kölcsönszerződés (továbbiakban: alapszerződés) alapján a zálogkötelezettet a bankkal szemben 50.000.000 forint és járulékai erejéig fizetési kötelezettség terheli és ennek biztosítására a B., Gy. utca 1. ingatlanra, amelynek hrsz-a X/6 jelzálogjogot alapítanak. A jelzálogszerződés száma 54/BG/001/98/D volt. Emellett a felek 54/BG/001/98/E szám alatt óvadéki szerződést is kötöttek ugyancsak az alapszerződés, az 54/BG/001/98. számú szerződés biztosítékául.

A bankgarancia 1998. március 3-ától 1999. március 3-ig volt igénybe vehető, ezalatt az idő alatt a felperesnek közvámraktári tevékenységből keletkező vámbefizetési kötelezettsége nem keletkezett, ezzel kapcsolatban a vámhatóság a bankgarancia lehívását nem igényelte.

A bankgarancia lejártát követően a felperes megpróbálta a bankgaranciát meghosszabbíttatni, ez azonban nem vezetett eredményre.

A bankgarancia megállapodás lejártát követően, 2000. június 7-én a felperes mint eladó és a II. r. alperes mint vevő között a felperes tulajdoni hányadára vonatkozóan ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amelyben a felperes átruházta az őt megillető tulajdoni hányad tulajdonjogát a II. r. alperesre. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanhányad megegyezik azzal, amelyre vonatkozóan a felperes a bankgarancia szerződéssel kapcsolatban az I. r. alperes jogelődjének jelzálogjogot engedélyezett. Az I. r. alperest illető jelzálogjog bejegyzésére 2003. július 7-én kelt határozattal került sor, amely határozat visszautal arra, hogy a bejegyzés az 1998. március 3-án kelt kölcsönszerződés alapján történt meg. 2009. április 17-én a földhivatal a II. r. alperes tulajdonában álló 18685/75059 tulajdoni hányadra bejegyezte az I. r. alperes javára szóló jelzálogjogot 50.000.000 forint és járulékai erejéig.

Mind a II. r. alperes mind pedig a felperes kezdeményezte az I. r. alperesnél azt, hogy a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt adja ki. A felperes levelében jelezte, hogy az I. r. alperesnek, illetve jogelődjének nem tartozik. A bankgaranciához kapcsolódó jelzálogjog már az ingatlanhányad értékesítése előtt megszűnt, így az I. r. alperest az ingatlannyilvántartási bejegyzés jogszerűen nem illeti meg.

Az I. r. alperes 2009. augusztus 17-i levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy álláspontja szerint a jelzálogjog alapjául egy

kölcsönszerződésen alapuló tartozás szolgál. Az 54/BG/001/98. számú kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta és felhívta a felperest, hogy tegyen eleget fizetési kötelezettségének.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a B., jelenleg X/123 hrsz-ú ingatlan 18685/75059 tulajdoni hányadára vonatkozóan az I. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését rendelje el és keresse meg a földhivatalt ennek az ingatlannyilvántartásban történő átvezetése érdekében. Az I. és II. r. alperest ennek tűrésére kérte kötelezni, perköltség igénye csak az I. r. alperessel szemben volt. A felperes hivatkozott az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdésének b) pontjára. Utalt arra, hogy az ingatlannyilvántartásba bejegyzett érdekelt, aki igazolni tudja, hogy az I. r. alperes javára bejegyzett jog megszűnt. A keresetindítási jog emellett arra tekintettel is megilleti, hogy a II. r. alperessel szemben az ingatlan tehermentességéért a Ptk. 370. § (1) bekezdése alapján jogszavatosságot vállalt és a szerződés 5) pontja értelmében a II. r. alperes igényére köteles az ingatlan tehermentesítéséről gondoskodni. Utalt arra, hogy a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 266. § (3) bekezdése értelmében a zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik, így rendelkezett a jelzálogszerződés 10) pontja is. Miután a felperesnek a bankgarancia szerződésen kívül más kötelezettségvállalása az I. r. alperes jogelődjével szemben nem volt és a bankgarancia szerződés 1999. március 3-án megszűnt, így megszűnt az azt biztosító jelzálogjog szerződés is.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes és a jogelődje között kölcsönszerződés jött létre, ebből ered a követelés biztosítására szolgáló jelzálogjog szerződés. A felperes nem igazolta, hogy a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, így a jelzálogjog mint biztosíték változatlanul fennáll.

A II. r. alperes a felperes keresetének teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helytadott és megállapította, hogy a II. r. alperes tulajdonában álló perbeli ingatlanhányadra az I. r. alperes javára 50.000.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog megszűnt. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a jelzálogjog törlése érdekében, illetve az I. és II. r. alperest a fentiek tűrésére kötelezte. A 18. sorszámú kijavító végzéssel rendelkezett a perköltség viseléséről. Az elsőfokú bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdésére tekintettek az I. r. alperest terhelte azon tényállítás bizonyítékokkal való alátámasztása, hogy a jelzálogszerződés kölcsönszerződésből eredő követelés biztosítására szolgált, tehát a felperes és az I. r. alperes jogelődje között

50.000.000 forint kölcsön vonatkozásában kölcsönszerződés jött létre. Emellett bizonyítania kellett volna az I. r. alperesnek azt is, hogy a kölcsönt folyósította a felperes részére, így ilyen jogcímen követelése áll fenn a felperessel szemben. Az alperes a perben a kölcsönszerződést nem tudta bemutatni, a kihallgatott tanúk sem támasztották alá azt, hogy a kölcsönszerződés létrejött volna. Ugyanakkor a jelzálogszerződés szövege kifejezetten azt tartalmazza, hogy a felek között 1998. március 3-án 54/BG/001/98. számú kölcsönszerződés jött létre, amely alapján az zálogkötelezettet fizetési kötelezettség terheli a bankkal szemben. E szerződés a bankgarancia vállalására vonatkozó megbízási szerződés volt, a „BG” megnevezés is nyilvánvalóan a bankgarancia szó rövidítése. Bár a földhivatali határozat utal arra, hogy a bejegyzés kölcsönszerződés alapján történt, ennek tényleges meglétét, illetve a kölcsön folyósításának tényét ez az utalás nem bizonyítja. Ugyanakkor a peres időszakban a felperes bankszámláját vezető CIB Bank Zrt., amely bankszámlaszám az I. r. alperes jogelődjének is rendelkezésére állt azt igazolta, hogy 1998. - 99. évben a felperes számlájára 50.000.000 forint jóváírás nem érkezett. Az elsőfokú bíróság ebből arra a következtetésre jutott, hogy az I. r. alperesnek nem áll fenn kölcsönszerződés alapján követelése a felperessel szemben. A bankgarancia szerződés pedig, miután a kedvezményezett részéről vállalási időszakban lehívás nem történt, megszűnt és ebből sem származott követelése az I. r. alperes jogelődjének a felperessel szemben. Ebből következik, hogy a Ptk. 266. § (3) bekezdése alapján a jelzálogjog megszűnt és így a bejegyzett jelzálogjog törlését kell elrendelni.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. r. alperes nyújtott be fellebbezést, amelynek folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította, rendelkezett továbbá a felmerült perköltség viseléséről. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyes tényállást állapított meg, azonban az abból levont érdemi következtetésekkel a másodfokú bíróság nem értett egyet. Bár más indokokkal a másodfokú bíróság egyetértett az I. r. alperessel abban, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt törlési keresetindítási feltételek a jelen perben nem állnak fenn. Kifejtette, hogy bár az Inyvtv. szövege többször változott, annak tartalma, a jogalkotói cél nem. Az ingatlannyilvántartás mindenkor szabályozása alapján a keresetindításra csak az ingatlannyilvántartási érdekelt jogosult. Az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonos azonban nem a felperes, hanem a II. r. alperes, ezért a felperes nem minősül ingatlannyilvántartási érdekeltnek, hiszen semmilyen bejegyzett jogát nem érinti a bejegyzett jelzálogjog.

A másodfokú bíróság ugyanígy nem látta megállapíthatónak a felperes érdekeltségét a Ptk. 370. § (1) bekezdése alapján. A felperes tényállítása szerint ugyanis a biztosított követelés megszűnése

folytán már megszűnt a jelzálogjog, tehát a bejegyzés csak látszat, mert ez a jog már valójában a felperes szerint nem létezik. Ezen állítás valósága esetén a felperes által átruházott hányadon nem volt semmiféle korlátozó jog, így tehermentesítésre sincs szükség, tehát a felperest jogszavatossági kötelezettség nem terheli.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert a felperes mindkét általa megjelölt jogcímen jogosult volt a kereset megindítására. A felperes az Inyvtv. szerinti törlési kereset megindítására azért volt jogosult, mert az ügyben érdekeltnek minősül. A Legfelsőbb Bíróság BH2005.253 számú közzétett eseti döntésében elvi éllel szögezte le, hogy az ingatlan eladója, - aki a vevővel szemben az adásvételi szerződés alapján tehermentesítésre köteles - a zálogjog megszűnése végett törlési pert indíthat a zálogjogosult ellen. A jelen ügyben a felperes mint eladó az adásvételi szerződés 5) pontjában kifejezetten szavatosságot vállalt az ingatlan tehermentességéért. A szerződés e pontja szerint a vevő jogosult választani, hogy a szerződéstől eláll-e, vagy az eladót hívja fel az ingatlan tehermentesítésére. A II. r. alperes az ingatlan tehermentesítését kérte. Az I. r. alperes törlési engedélyének hiányában az ingatlannyilvántartási eljárás keretében történő törlésre nem volt lehetőség, ezért volt szükség az I. r. alperes ellen a kereset előterjesztésére. A felperesnek az ingatlannyilvántartási szabályok szerint is volt keresetelési joga. Az említett Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének b) pontja szerint ugyanis a bejegyzés törlését az az érdekelt kérheti, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott.

A felperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság megalapozatlan határozatot hozott abban a kérdésben is, hogy a felperes jogosult-e kérni a már megszűnt jelzálogjog ingatlannyilvántartási törlését. A felperes szerint az Inyvtv. 5. § (2) bekezdése értelmében vélelem szól az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogok és tények fennállása mellett. Abban az esetben, ha más jogi tény folytán megszűnt jelzálogjog van bejegyezve, a jog megszűnése ellenére a jog fennállását vélelmezni kell. Az Inyvtv. 8. §-a szerint az ingatlannyilvántartásba jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére - ha a törvény másként nem rendelkezik - csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor. A megszűnt jelzálogjog törlésének okirati alapja az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése szerint a törlési engedély lehet. Törlési engedély hiányában a már megszűnt, de még bejegyzett jelzálogjog törlésére jogerős bírósági határozat alapján kerülhet sor.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

A másodfokú bíróság elsősorban arra tekintettel utasította el a felperes kereseti kérelmét, hogy az általa megjelölt jogcímenek kereshetőségi joga nincs. A Kúria ezzel a megállapítással nem ért egyet. Mind a korábbi, mind a hatályos ingatlannyilvántartási rendelkezések egységesek abban a kérdésben, hogy a bejegyzett jog törlését az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján csak olyan személy kérheti, akinek az ingatlannyilvántartásba be van vagy be volt jegyezve bármilyen joga. Az állandó bírói gyakorlat értelmében tehát az a tény, hogy időközben a tulajdonjog bejegyzése a II. r. alperes javára megtörtént, nem zárja el a felperest, mint bejegyzett volt tulajdonost attól, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) és b) pontja szerinti törlési keresetet indítson az I. r. alperes ellen. (Ezt a kialakult bírói gyakorlatot erősítette meg a Legfelsőbb Bíróság az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010 (XII.6.) PK véleményében is (lásd 1. pont). A felperes tehát az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési kereset indítására is jogosult lenne. Azt pedig, aki a szűkebb körben meghatározott a) pont szerinti per indítására jogosult, „nyilvántartott jog”-al rendelkezik, a b) pont szerint tágabb körben meghatározott „érdekelt”-nek kell tekinteni. A felperes emellett jogszerűen hivatkozott a BH2005.253 számú eseti döntésben foglaltakra is, amelyben a Kúria jogelődje kifejtette, hogy a jogszavatosságra kötelezett eladó is jogosult az ingatlan tehermentesítése érdekében törlési keresetet indítani, ha annak egyéb törvényi feltételei fennállnak. A jelen ügyben a 2000. június 7-i szerződésben a felperes az 5) pontban kifejezetten jogszavatosságot vállalt, a II. r. alperes pedig felhívta őt az ingatlan tehermentesítésére.

A kifejtettek alapján tehát a felperesnek az ügyben a kereshetőségi joga fennáll. A Kúriának azt kellett ezért megvizsgálnia, hogy az elsőfokú bíróság döntése megfelel-e a jogszabályoknak, az I. r. alperes zálogjoga ténylegesen megszűnt-e. A felperes a perben igazolta, hogy bankgarancia szerződést kötött az I. r. alperes jogelődjével, ennek különböző biztosítékai voltak, többek között a perbeli ingatlanhányadra jelzálogjogot alapító szerződést kötöttek. Az I. r. alperes sem vitatta, hogy a bankgarancia szerződéssel kapcsolatosan kifizetést nem teljesített, a bankgarancia lehívására nem került sor, a felperes pedig igazolta, hogy az I. r. alperes jogelődjénél bejelentett számlájára a CIB Bankhoz semmiféle átutalás nem történt 1998. - 99. évben az I. r. alperes jogelődje részéről. Miután a bankgarancia szerződés 1999. március 3-án megszűnt, így az azt biztosító jelzálogjog szerződés is megszűnt, ahogy arra helytállóan utalt az elsőfokú bíróság felhívva a Ptk

akkor hatályos 266. § (3) bekezdésében foglaltakat.

Az I. r. alperes a fentieket nem vitatva arra hivatkozott, hogy a felperessel a jogelődje az említett szerződések mellett egy kölcsönszerződést is kötött, amelynek kapcsán az 50.000.000 forint folyósítására sor került. A felperes ezen összeggel tartozik, így a jelzálogjog törlésének nincs jogi alapja, a jelzálogjog ugyanis nem a bankgarancia szerződést, hanem a kölcsönszerződést biztosította. Álláspontja szerint ezt igazolja a jelzálogszerződés 1) pontja, amelyben „kölcsönszerződés” megjelölés szerepel mint alapszerződés, ahogyan a földhivatali határozatban is. Ugyanakkor az I. r. alperes a kölcsönszerződést fellelni nem tudta, a kölcsönszerződés létrejöttét más úton, tanúbizonyítás útján sem tudta igazolni a perben. A Kúria álláspontja szerint nem életszerű, hogy az I. r. alperes, illetve jogelődje - amely pénzügyi vállalkozás - élő szerződésenként tartja nyilván a felperes szerződését, ugyanakkor szerződéspéldánnyal nem rendelkezik, arra vonatkozóan, hogy a kölcsönkövetelés visszafizetésének mik voltak a feltételei nyilatkozni nem tud, illetve mintegy 11 évig a felperest semmiféle teljesítésre nem hívta fel. Az I. r. alperes valójában arra alapította a kölcsönszerződés létét, hogy a jelzálogjog szerződés 1) pontjában szerepel a „kölcsönszerződés” kifejezés. Ugyanakkor egyértelműen megállapítható, hogy a szerződés 1) pontjában a szerződés száma megegyezik az 1998. március 3-án kötött 54/BG/001/98. számú bankgarancia szerződés számával, ezt jelölték meg a felek alapszerződésenként, amelyet biztosít a jelzálogszerződés. Az elsőfokú bíróság alappal hivatkozott ítéletében arra, hogy a felperes a kereseti kérelmének alapjául szolgáló tényeket megfelelően igazolta. Abban az esetben, ha az I. r. alperes más jogviszony fennállását is állítja, amelynek alapján a jelzálogjoga nem törölhető, úgy ennek a bizonyítása az I. r. alperes kötelezettsége lett volna.

A Kúria álláspontja szerint ez a perbeli bizonyítás nem vezetett eredményre. Egyébként abban az esetben, ha az I. r. alperes a kölcsönszerződés fennállását igazolni tudná is, azt is bizonyítania kellene, hogy az ismeretlen tartalmú kölcsönszerződést is biztosította a jelzálogjog szerződés. A jelen jelzálogszerződés, - amely az iratok között szerepel - ugyanis kifejezetten az 54/BG/001/98. számú alapszerződést biztosította, ez pedig a bankgarancia szerződés volt, amely 1999. március 3-án megszűnt. Ezt egyértelműen igazolja a perben 11. sorszám alatt becsatolt irat. Ebből megállapítható, hogy 1999. március 3-át követően a felperes és az I. r. alperes jogelődje között vita alakult ki a bankgarancia meghosszabbítása kapcsán. 1999. március 16-án dr. B. P. írt a felperes képviselőjében levelet az I. r. alperes jogelődje fiókvezetőjének, amelyben kifejezetten utalt arra, hogy abban az esetben, ha a megbízó cég hitelképtelennek minősülne is „elegendő fedezetet nyújtott a csepeli ingatlan jelzálogjoga és a 10.000.000

forint összegű pénzletét". A perbeli ingatlanra kötött jelzálogszerződés tehát egyértelműen bizonyítottan a bankgarancia szerződésből eredő esetleges jövőbeni fizetési kötelezettségek teljesítését kívánta biztosítani.

Miután a kifejtettek alapján az a kötelezettség, amelynek biztosítására a felek a jelzálogjog szerződést megkötötték megszűnt, így helytállóan utalt arra a felperes a kereseti kérelmében, hogy az I. r. alperes javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jog megszűnt, így annak törlését kell elrendelni.

A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítélet jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívüli eljárásban a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság jogszabályoknak megfelelő ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Miután a felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, így a felperest pernyertessége folytán megilleti a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek összege, amelyet a pervesztes I. r. alperes köteles megfizetni a részére a Pp. 239. és 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. Ennek összege a felperes által lerótt 2.500.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékből, valamint a felperesi jogi képviselő ügyvédi költségéből áll. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) (5) és (6) bekezdése alapján - az ügyvédi munkával arányban állóan - határozta meg azzal, hogy az összeg az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A fellebbezési eljárási illetéket az I. r. alperes leróta, pervesztessége folytán a Pp. 239. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint azt viselni tartozik. A II. r. alperessel szemben a felperesnek perköltség igénye nem volt, így erről a Kúria nem rendelkezett.

Budapest, 2012. május 24.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelül:
tisztviselő