

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.004/2013/2. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Irinkov D. Mihály ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Sándor Csaba ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. november 9. napján kelt 10.a.P.21.744/2011/29. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** az alábbiak szerint.

Elrendeli a **(település 1. neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan tulajdoni lapjának III/14. sorszám alatt az alperes **(alperes adatai)** javára 50 000 000 Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog törlését.

Megkeresi a Győr-Sopron Megyei Kormányhivatal Soproni Körzeti Földhivatalát az alperes - fent megjelölt - jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlése végett.

A felperes elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2 000 000 (kettőmillió) Ft első- és másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 900 000 (kilencszázezer) Ft elsőfokú és 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket az alperes köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S :

Az alperes ügyvezetése alatt álló **P. Kft.** a tulajdonát képező **(település 2. neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatt található kivett irodaház megjelölésű ingatlant értékesíteni kívánta a felperes részére 210 000 000 Ft + 52 500 000 Ft áfa vételárért. A 2004. június 2. napján kelt adásvételi szerződésben

foglaltak szerint a vételárból a szerződő felek 50 000 000 Ft-ot foglalónak tekintettek, amely azonban nem került átadásra. Ugyanakkor a foglaló megfizetésének biztosítására jelzálogszerződést is kötöttek, amely szerint a felperes hozzájárulását adta, hogy a tulajdonát képező **(település 1. neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlanra a **P. Kft.** javára 50 000 000 Ft erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az adásvételi szerződést a teljesítési határidő és a vételárrészletek tekintetében a szerződő felek 2004. november 3. napján módosították, a vételárat azonban a felperes a módosított szerződés szerinti határidőben sem teljesítette.

A **P. Kft.** a 2005. január 5. napján tartott taggyűlésen hozott határozatával a foglaló megfizetése iránti követelését az alperesre engedményezte.

A peres felek 2005. január 19. napján kölcsönszerződés elnevezésű okiratot írtak alá, az ebben foglaltak szerint az alperes a felperes részére 50 000 000 Ft kölcsönt nyújtott. E követelés biztosítására egyidejűleg jelzálogszerződést kötöttek a felperes tulajdonát képező fentebb megjelölt **(település 1. neve)-i** ingatlanra, amely alapján az alperes jelzálogjoga ugyancsak bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes és a **P. Kft.** 2005. január 29. napján az adásvételi szerződést felbontották. Az okiratban rögzítették, hogy a foglalón kívül a szerződő feleknek egymással szemben követelésük nincs, az adásvételi szerződés meghíúsulásáért kizárólag a felperes felel.

A felperes a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt P.20.065/2007. számon eljárást kezdeményezett a **P. Kft.**-vel szemben az adásvételi szerződés és a 2004. június 2. napján kelt jelzálogszerződés semmisségének megállapítása, valamint a **P. Kft.** javára bejegyzett jelzálogjog törlése iránt. A per 2007. február 7. napján tartott tárgyalásán az érintettek egyezségeket kötöttek, amelyben megállapodtak a **P. Kft.** jelzálogjogának törléséről. A bíróság jogerős végzésével jóváhagyott egyezség alapján a földhivatal a kft. jelzálogjogát törölte az ingatlan-nyilvántartásból.

A peres felek 2009. március 9. napján újabb megállapodást kötöttek, ebben rögzítették, hogy a 2005. január 19. napján kelt jelzálogszerződés a **P. Kft. (település 2. neve)-i** ingatlanára vonatkozó adásvételi szerződés biztosítékként került megkötésre. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2009. április 30. napjáig megfizet az alperesnek bruttó 7 000 000 Ft-ot abból a célból, hogy az alperes a felperes tulajdonában álló **(település 1. neve)-i** ingatlan tekintetében a javára bejegyzett jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot kiadja. Az alperes vállalta a hivatkozott nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezését. A felperes a megállapodásban foglaltakat nem teljesítette, a 7 000 000 Ft-ot nem fizette meg.

A felperessel, mint adóssal szemben 3. személy kérelmére végrehajtási eljárás indult, amelybe az alperes, mint a végrehajtási eljárás során lefoglalt ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultja bekapcsolódott. Erre figyelemmel a Soproni Városi Bíróság a 2010. november 30-án jogerőre emelkedett végzésével megállapította,

hogyan az alperes végrehajtási joga 2010. július 27. napján 50 000 000 Ft és járuléka erejéig megnyílt.

A felperes keresetében - a 2005. január 19. napján kelt kölcsönszerződés és jelzálogszerződés semmisségére alapítottnak - az alperes javára bejegyzett jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásából való törlésének elrendelését kérte eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Állította, hogy a kölcsönösszeg átadására nem került sor, így a Ptk. 523. § (1) bekezdésében részletezett jogszabályi feltételek nem teljesültek, következésképp kölcsönszerződés közöttük nem jött létre, mindez pedig a jelzálogszerződés érvénytelenségét is maga után vonja.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kiemelte, a jelzálogjog alapítására azért került sor, mert a felperes az adásvételi szerződésben rögzített kötelezettségének nem tett eleget, ami az adásvételi szerződés felbontását eredményezte. Miután a szerződés a felperes hibájából hiúsult meg, így a foglaló megfizetése alól nem mentesülhet. Lényegesnek ítélte, hogy a P. Kft. jelzálogjogának törlésére is a felperes kérelme alapján került sor, és ugyancsak a felperes kérte az új jelzálogszerződés megkötését. Hangsúlyozta, a felperes a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó földhivatali határozatot fellebbezéssel nem támadta meg, emellett az arra nyitva álló határidőn belül a törlési pert nem indította meg. Kiemelte, a jelzálogszerződés érvénytelenségére alapított kereset ingatlan-nyilvántartási törlési pernek minősül, így a felperes a törlési per megindítására nyitva álló határidő letelte után megalapozottnak nem hivatkozhat a szerződés semmisségére.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2 164 000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a 900 000 Ft eljárási illetéket az állam viseli.

Határozatának indokolása szerint a peres felek 2005. január 19. napján érvénytelen kölcsönszerződést kötöttek, az alperes részéről ugyanis a szerződésben foglaltaktól eltérően pénzáadás nem történt, ennek tényét maga is kifejezetten tagadta. Miután a peres felek ügyleti akarata kölcsönszerződés megkötésére nem terjedt ki, a jogügylet szűnt meg, így semmis. A felek valós akarata arra irányult, hogy a felperes a foglaló megfizetésére vállalt kötelezettségének biztosítására az alperes javára jelzálogjogot engedjen a tulajdonát képező ingatlanra. A kölcsönügylettel palástolt ún. leplezett szerződés lényege a felperes és a P. Kft. között 2004. június 2. napján létrejött adásvételi szerződésből eredő foglalófizetési kötelezettség elismerése volt azzal, hogy a követelés engedményezése folytán a felperesi tartozás az alperessel szemben állt fenn. A tartozáselismerő nyilatkozatot, mint leplezett jogügyletet érvényesnek tekintette, emiatt a jelzálogszerződés sem érvénytelen. Lényegesnek ítélte, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés engedményezésekor a zálogjog is átszállt az új jogosultra, azonban nem keletkezett új jelzálogjog, az megtartotta eredeti rangsorát.

Alaptalannak ítélte az alperesnek az Inyvtv. 63. §-ában foglalt határidő elmulasztására történő hivatkozását, kiemelve, hogy a közvetlenül szerződő felek egymás közötti

viszonyában a törlési per egyben érvénytelenségi pernek minősül, így a törlés iránti igény is addig érvényesíthető, ameddig az érvénytelenség iránti per megindítható.

Kiemelte, a megállapítási per Pp. 123. §-ában részletezett jogszabályi feltételei ugyanakkor nem állnak fenn, miután a felperesnek nincs olyan érdeke, ami a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítását megalapozná. Az alperes ez idáig jelzálogjoga alapján a felperessel szemben eljárást nem kezdeményezett, jelen perben viszontkeresetet sem terjesztett elő, mindezek hiányában pedig a felperesnek a megállapítási kereset előterjesztéséhez jogi érdeke nem fűződik.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása, a keresetének helyt adó döntés meghozatala, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, az eljárás megismétlése és ennek eredményeként újabb határozat meghozatala iránt. Fellebbezési érvelése szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság a 2005. január 19. napján kelt kölcsönszerződés semmisségét, arra azonban tévesen következtetett, hogy mindez nem eredményezi az annak biztosítékául létrejött jelzálogjog érvénytelenségét is. E két szerződés egymásra épült, egymástól függött, így a kölcsönszerződés semmissége nyilvánvalóan a jelzálogszerződést is érvénytelenné teszi. Az adásvételi szerződésből kitűnően foglalnak a tulajdonát képező **(település 1. neve)-i** ingatlanra - a **P. Kft.** javára - bejegyzett jelzálogjogot tekintették, e jelzálogjog törléséhez a kft. utóbb hozzájárult, a törlési engedély kiadására pedig arra figyelemmel került sor, mert a kft.-vel szemben tartozása nem állt fenn. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja, miszerint a kölcsönszerződés nem más, mint az adásvételi szerződésből eredő foglalófizetési kötelezettség tekintetében tett tartozáselismerő nyilatkozat, az adásvételi és azzal összefüggő jelzálogszerződésnek ugyanis az alperes nem alanya, így az adásvétellel összefüggésben az alperessel szemben tartozása nem áll fenn. Az alperes által csatolt taggyűlési jegyzőkönyv engedményezési szerződésnek nem tekinthető, az a Ptk. 328. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek nem felel meg, így az alperes nem szerezhette meg a **P. Kft.** követelését. Álláspontja szerint a jegyzőkönyv utólag készült, amit alátámaszt az a körülmény is, hogy sem a kölcsönszerződésben, sem az annak biztosítékául szolgáló jelzálogszerződésben az engedményezésről nem esik szó, arra még az adásvételi szerződést felbontó okirat sem utal. Kiemelte, közte és az alperes között számos jogügylet volt folyamatban, ugyanakkor a keresettel támadott kölcsön- és jelzálogszerződés semmilyen módon nem függ össze a **(település 2. neve)-i** ingatlan adásvételével és az azzal kapcsolatos foglalóval, így ezek együttes értékeléséből az elsőfokú bíróság téves következtetéseket vont le. Miután pedig a kölcsön- és jelzálogszerződés semmis, így az alperes jelzálogjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlésének jogszabályi akadálya nem lehet.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **alapos.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban részben téves jogi következtetésekre jutott, s ezért érdemi döntése sem helytálló az alábbiakra figyelemmel.

A felperes keresetében a tulajdonát képező ingatlanra az alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését kérte. A zálogjog - mint dologi biztosíték - célja és jelentősége abban áll, hogy meghatározott vagyontárgy lekötése útján fedezetet biztosítson a jogosult számára a követelés behajtásához. A zálogjog - az önálló zálogjog kivételével - járulékos jellegű jog, azaz egy alapjogviszonyt feltételez, az abból eredő kötelezettség teljesítésének biztosítására szolgál. Járulékos jellegéből következően amennyiben az alapjogviszony nem jön létre vagy érvénytelen, és ezért, avagy egyéb okból az abból származó követelés nem érvényesíthető bírósági úton, a zálogszerződés semmis (Ptk. 204. § (2) bekezdés). Erre figyelemmel helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor elsődlegesen a kölcsönszerződés, mint alapjogviszony érvényességét vizsgálta, s helyesen állapította meg, hogy az, mint színlelt jogügylet semmis. A felek ugyanis egyező előadást tettek atekintetben, hogy - az írásba foglalt kölcsönszerződésben rögzítettekkel szemben a felperes nem kért és nem is kapott kölcsönt az alperestől. Az az elsőfokú eljárás során sem volt vitatott a peres felek között, hogy a szerződés kapcsán pénzmozgás nem volt, az alperes maga is elismerte, hogy a felperesnek kölcsönt nem nyújtott, így e tekintetben hiányzott a peres felek kölcsönös és egybehangzó ügyletkötési akarata. Azt is helyesen tette az elsőfokú bíróság vizsgálat tárgyává, hogy a színlelt kölcsönszerződés mögött húzódik-e valamilyen leplezett jogügylet, és a peradatok helyes értékelése eredményeként jutott arra következtetésre, hogy a kölcsönszerződés a felperes tartozáselismerő nyilatkozatát leplezi, amely szerint elismeri, hogy a **(P.)** Kft.-vel szemben foglalo címén 50 millió Ft összegű fizetési kötelezettsége áll fenn, s tudomásul veszi, hogy az alperes és a Kft. közötti engedményezési szerződésre tekintettel a továbbiakban ezt az 50 millió Ft-ot az alperesnek köteles megfizetni. A jelzálogszerződés ennek a leplezett tartalmú tartozáselismerésnek, illetve az annak alapjául szolgáló engedményezett követelés teljesítésének a biztosításául szolgált. Mivel a tartozáselismerő bizonyíthatja, hogy tartozása nem áll fenn, bírósági úton nem érvényesíthető, vagy a szerződés érvénytelen (Ptk. 242. § (1) bekezdés), és mivel a kötelezett az engedménnyel szemben érvényesítheti mindazokat a kifogásokat, amelyek az engedményezővel szemben megillették (Ptk. 329. § (3) bekezdés), ezért a továbbiakban azt kellett vizsgálni, hogy az engedményezett követelés létrejött-e, illetve érvényes-e.

Az engedményezett követelés a felperes és a **(P.)** Kft. által kötött adásvételi szerződésben foglalo címén kikötött, felperest terhelő fizetési kötelezettség. A Ptk. 243. § (1) bekezdése értelmében a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalt lehet adni. A Ptk. hivatkozott rendelkezése nem határozza meg a foglalo fogalmát, azt viszont egyértelműen kimondja, hogy foglalonak csak a szerződéskötéskor átadott összeg minősül, feltéve, hogy azt a felek kifejezetten foglalként adták, illetve vették át, vagy az átadott összegnek ez a jellege a körülményekből kétségtelenül megállapítható. Abból, hogy a foglalo a

kötelezettségvállalást jelöli, szintén az következik, hogy foglalónak csak a szerződéskötéskor átadott dolgot, vagy pénzösszeget lehet minősíteni. A foglaló adása tehát reálszerződés, a foglaló adására vonatkozó megállapodás kötelmi jogviszonyt nem keletkeztet (BH2007. 91., EBH2006. 1530.). Nem elegendő a foglaló adásában megállapodni, ahhoz, hogy a dolog vagy pénzösszeg valóban foglalónak minősüljön, szükséges annak tényleges, azaz fizikális értelemben vett átadása is. Ezért ha a foglalót csak ígérik, de azt a szerződés megkötésekor nem adják át, azt utóbb nem lehet kikövetelni, mi több, az ilyen pénzösszeg nem is minősül foglalónak. A felek szerződési szabadsága ugyanis nem terjed ki arra, hogy foglalónak minősítsenek olyan pénzösszeget, amelyhez a jogszabályban írt joghatás nem fűződik. Jelen esetben a foglaló átadása nem vitásan nem történt meg, így magára a foglaló átadására vonatkozó kötelezettség sem jött létre, következésképpen a foglaló „ígéretének” biztosítására kötött jelzálogjog, mint a foglaló átadásának biztosítását célzó járulékos jog sem tekinthető jogi értelemben létrejöttnek. Ebből következően az alperes foglaló iránti igénye, azaz a tartozáselismerő nyilatkozatba foglalt követelés bírósági úton nem érvényesíthető, emiatt az annak biztosítására létrejött jelzálogszerződés is érvénytelen (Ptk. 204. § (2) bekezdés.).

Megalapozatlan az az alperesi hivatkozás is, miszerint a felperes az alperes jelzálogjogának törlését arra figyelemmel nem kérheti, mert az igénye perbeli érvényesítésére nyitva álló törvényes határidőt elmulasztotta, azaz a törlés iránti keresetét elkésetten terjesztette elő.

Az 1990. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását - többek között - érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Abban az esetben, ha a nyilvántartott jog jogosultja igényét a bejegyzéssel közvetlenül jogot szerzővel szemben érvényesíti, az érvénytelenségi és a törlési per között sem a perindítási jogosultság, sem a perindítási határidő tekintetében nincs különbség (3/2010. (XII. 6.) PK. vélemény 3. pont). Az Inytv. 63. § (1) bekezdése szerint ugyanis a másik szerződő féllel, azaz a közvetlen jogszerzővel szemben az érvénytelen bejegyzés törlése iránti keresetet addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának a Ptk. szabályai szerint helye van. Más a helyzet a további jogszerzők esetében, az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerint ugyanis azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt indítható törlési kereset. A perbeli esetben közvetlen jogszerzőről van szó, azaz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultságát az alperes közvetlenül a felperestől származtatta, így e tekintetben nem érvényesül a perindításra vonatkozó időbeli korlátozás, azaz a már kifejtettek szerint a felperes mindaddig kérhette és kérheti az érvénytelen bejegyzés törlését, ameddig az alapul szolgáló jogviszony érvénytelensége iránt pert indíthat. Jelen esetben a felperes által törölni kért zálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló jogviszony, azaz a jelzálogszerződés - a fentebb részletezettek szerint - semmis, s miután a szerződés semmisségére bárki határidő nélkül hivatkozhat (Ptk. 234. § (1) bekezdés), ez

irányadó a jelzálogjog érvénytelensége iránti per megindításának határidejére is. Erre figyelemmel az alperes megalapozottan nem hivatkozhat arra, hogy a felperes a törlési per megindításával elkésett.

A fentiekben kifejtettekre figyelemmel a felperes az alperes jelzálogjogának törlését megalapozottan kérte, ezért az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és az 1990. évi CXLI. tv. (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján elrendelte a felperes tulajdonát képező ingatlanra az alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését.

Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti megváltoztatása folytán a pernyertes felperes perköltség viselésére nem kötelezhető, az alperes pedig a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes első- és másodfokú eljárásban felmerült költségeit, amelynek összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

A sikeres fellebbezésre figyelemmel az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az 1990. évi XCIII. tv. 42. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (1) bekezdése szerint megállapítható elsőfokú és fellebbezési eljárási illeték viselésére.

Szeged, 2013. február 20.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró