

A Pécsi Ítéltábla a dr. Magyar György ügyvéd (fél címe 2) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Hári Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (alperes címe) alperes ellen jelzálogjog érvényesítése és egyéb iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék 2012. november 5. napján kelt 6.P.20.164/2012/16. számú ítélete ellen az alperes által 19. sorszámon előterjesztett és 23. sorszámon kiegészített fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy az alperes 15.000.000 (tizenötmillió) forint és ennek 2010. április 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kamatai, valamint 540.000 (ötszáznegyvenezer) forint eljárási költség vonatkozásában, de legfeljebb 24.000.000 forint erejéig köteles a **s-i 000/1 és 000/3** helyrajzi számú ingatlanokból történő kielégítés tülésére.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 508.000 (ötszáznyolcezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes, mint kölcsönadó és jelzálogjogosult, az alperes, mint jelzálog-kötelezett és a perben nem álló **K.K.**, mint adós 2009. október 13. napján jelzáloggal biztosított kölcsönszerződést kötöttek. A felperes **K.K.** adósnak 24.000.000 forintot adott kölcsön azzal, hogy azt az adós legkésőbb 2010. április 16. napjáig köteles visszafizetni. A felek megállapodtak, hogy a pénzkövetelés biztosítására a jelzálog-kötelezett alperes kizárólagos tulajdonát képező **s-i 000/1 és 000/3** helyrajzi számú ingatlanokra 24.000.000 forint erejéig jelzálogjogot alapítanak. A szerződő felek a magánokiratba foglalt megállapodást közjegyző előtt írták alá.

K.K. adós késedelembe esett, a felperes vele szemben fizetési meghagyás kibocsátását kérte. A dr. **Sz.M.R. b-i** közjegyző által 11075/Ü/31420/2011/4. számon kibocsátott fizetési meghagyás 24.000.000 forint, annak 2010. április 17. napjától a

kifizetés napjáig járó, a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kamatai, 300.000 forint eljárási díj és 240.000 forint ügyvédi díj vonatkozásában 2011. november 25. napján jogerőre emelkedett.

A felperes jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmét a bejegyzéshez az Inytv.32.§ (3) bekezdésében előírt alakiság - közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat - hiányában a földhivatal elutasította.

A felperes felhívta az alperest, hogy működjön közre a megállapodás ügyvédi ellenjegyzés mellett történő okiratba foglalásában. A felhívásnak az alperes nem tett eleget, kitérő válaszában jelezte, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban hatósági és szakhatósági eljárások vannak folyamatban, mely eljárások befejeztével az ingatlanfedezet biztosítása témakörében ajánlatot fog adni.

2012. augusztus 14. napján K.K. adós 9.000.000 forint kölcsönt visszafizetett.

Az elsőfokú bíróság a módosított keresetet teljesítve megállapította, hogy a peres felek között S-on 2009. október 13. napján érvényes zálogszerződés jött létre. Megkereste a Z Kormányhivatal Z Földhivatalát, hogy a s-i 000/1 és 000/3 helyrajzi számú ingatlanokra 24.000.000 forint erejéig a felperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Az alperest a fentiek, valamint annak tűrésére kötelezte, hogy a tulajdonát képező s-i 000/1 és 000/3 helyrajzi számú ingatlanokat terhelő jelzálogjoga alapján a felperes a K.K-val szemben 15.000.000 forint és járulékaik erejéig fennálló követelését bírósági végrehajtás útján kielégítse. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.149.760 forint perköltséget. 1.500.000 forint feljegyzett kereseti illeték megfizetésére kötelezéssel utóbb az ítéletet kiegészítette.

Az elsőfokú bíróság a színlelt ségre, jogszabály megkerülésére, uzsorára, feltűnő értékaránytalanságra és tévedésre hivatkozó alperesi érvénytelenségi kifogást megalapozatlannak találta. A peres felek egyező előadása, K.K. és B.Z. tanúvallomásai alapján megállapította, hogy a felperes és K.K. szerződési akarata kölcsönszerződés megkötésére irányult, a felek azt biztosító zálogszerződést kívántak kötni, mely szempontból irreleváns, hogy az alperes, K.K. és B.Z. előzetesen milyen közös befektetésben állapodtak meg, K.K. a kölcsönt ténylegesen mire használta fel. Az alperes azon hivatkozását, hogy csupán 15.000.000 forint kölcsönadásában állapodtak meg, az elsőfokú bíróság nem látta igazoltnak, mert míg B.Z. tanú azt állította, hogy a felperes a 15.000.000 forint összegű kölcsönnyújtást előtte elismerte, K.K. tanúvallomása azt bizonyította, hogy a felperes a szerződésnek megfelelően 24.000.000 forint kölcsönt adott.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy jogszabályba ütközés, illetve uzsora alapjául szolgáló tényállítást az alperes nem tett, ezen hivatkozásait nem fejtette ki, tévedés fennálltát nem igazolta, feltűnő értékaránytalanság pedig fogalmilag szóba sem kerülhet. A zálogszerződés érvényességét az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre való alkalmatlansága nem érintette. Miután az alperes a korábbival azonos tartalmú okiratot az ügyvédi ellenjegyzés pótlása körében felhívás ellenére nem írta alá, a BH 2006.194. számon közzétett eseti döntésnek megfelelően helye volt a jognyilatkozat Ptk. 295.§ alapján történő pótlásának. Ennek folytán a bíróság az alperest a jelzálogjog bejegyzésének tűrésére kötelezte és a Ptk. 262.§ (3) bekezdésének megfelelően, az Inytv. 30.§ (1) bekezdésére, 34.§ (1) bekezdésére is

figyelemmel a bejegyzés végett az illetékes földhivatalt megkereste. A felperes zálogjog érvényesítése iránti kereseti kérelmét a Ptk. 251.§ (1) és (3) bekezdése alapján, a Ptk. 255.§ (1) bekezdésére is figyelemmel alaposnak találta, miután a követelés esedékessé vált, a zálogtárgyból való kielégítés joga megnyílt.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezett, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Továbbra is arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződés jogszabályba ütközik, jóerkölcsbe ütközik, feltűnő értékaránytalanság, színleltség okán, illetve a tévedése folytán is érvénytelen. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban előterjesztett, de az elsőfokú bíróság által elutasított ingatlanforgalmi szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát annak alátámasztására, hogy az ingatlanok tényleges forgalmi értéke többszörösen meghaladja a ténylegesen nyújtott kölcsön összegét. A színleltség és jogszabály megkerülése körében arra hivatkozott, hogy a felperes tudta, a nyújtott kölcsön valójában egy közös befektetési célt leplez, melynek biztosítására kötött ki a maga javára az alperes jelzálogjogot. Állította továbbra is, hogy 24.000.000 forint összegű kölcsön helyett a felperes csak 15.000.000 forintot adott, ebből a közös befektetésre 7.000.000 forintra volt szükség, a többi összeggel K.K. nem számolt el. A feltűnő értékaránytalanság abban az összefüggésben áll fenn, hogy 24.000.000 forint kölcsönösszeg és zálogjogi fedezetérték áll szemben 7.000.000 forinttal.

Az alperesnek a közös befektetéshez szükséges 7.000.000 forint biztosításán túl nem állt szándékában K.K. által szerződésszegő módon saját célra felhasznált 8.000.000 forint visszafizetésére is zálogjogi biztosítékot adni, így kifejezetten tévedésben volt, amit a felperes felismerhetett, mivel tudta, hogy K.K.-nak nincs pénze a visszafizetéshez és vagyona a biztosítékadáshoz.

Kifogásolta, hogy a perben nem merült fel adat a K.K.-val szemben indított végrehajtásra, holott szerinte az a jelen perben előterjesztett kereset előfeltétele, így a kereset ebből a szempontból is alaptalan.

Előadta továbbá, hogy a Z Vízgazdálkodási Társulat a perbeli ingatlanokon kialakított záportározó üzemeltetője és használója. A víztársulat az alperessel kötött használati (üzemeltetői) szerződés és hatósági határozat alapján üzemelteti a vízi létesítményt, mely körülmény a zálogjog esetleges későbbi érvényesítésének a zálogtárgyból történő kielégítésnek akadálya lesz. Állította továbbá, hogy a korábbi egyezségi ajánlatában vállalt telekmegosztást elvégezte, így a s-i 000/1 és 000/3 helyrajzi számú ingatlanok területe megváltozott, az ítélet ebből az okból is végrehajthatatlan. Továbbra is kérte R.T. és neje tanúkénti kihallgatását, akik az alperesi ellenkérelem és fellebbezés hivatkozásait, mint közvetlen tanúk igazolni tudják.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy a kölcsön mikénti felhasználásával kapcsolatos körülmények rá nem tartoznak.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg és abból levont következtetései is helytállóak.

Az érvénytelenségi kifogás alaptalanságával összefüggésben kifejtett jogi indokokkal a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetért. Súlytalan maradt az alperes Ptk.200.§ (2) bekezdésére (jogszabályba ütköző, illetve jogszabály megkerülésével kötött szerződés) alapított érvénytelenségi hivatkozása, mivel az alperes nem tudott megjelölni olyan jogszabályt, melyet a megkötött megállapodás sértene, vagy amelynek megkerülését célozná.

Fellebbezésében az alperes azzal összefüggésben hivatkozott a jogszabály megkerülésére, hogy a felperes tudott a közös befektetési célról és arról, hogy a kölcsön ezt a célt „leplezi”. A leplezés színleltségre utalhatna, a színleléssel pedig gyakorta valamely jogszabály következményei alól kívánják kivonni magukat a szerződő felek. A felperesi hivatkozás azonban továbbra sem konkretizálja, hogy a „közös befektetési célt” mely jogszabály miatt tartották volna a felek nyíltan fel nem vállalhatónak. A színleltség egyebekben speciális érvénytelenségi jogcím, így amennyiben a felek valós szerződési akarata és szerződési nyilatkozataik közötti tudatos disszonancia megállapítható, az nem jogszabályba ütközés, hanem színleltség miatt eredményezheti a megállapodás érvénytelenségét.

A színleltségre való hivatkozást illetően mind a peres felek, mind a meghallgatott tanúk vallomásaiból teljesen egyértelmű, hogy a felperes kölcsönt nyújtott, mely kölcsön visszafizetésére nyújtott biztosítékot az alperes. Az alperes maga sem állította, hogy a felperes a közös befektetés részese lett volna, amennyiben pedig akár az alperesnek, akár az adósnak volt a közös befektetéshez kapcsolódó rejtett indoka, titkos fenntartása (az alperesnek például az, hogy csak a közös befektetéshez szükségesnek vélt 7.000.000 forint vonatkozásában kívánt biztosítékot nyújtani), az a Ptk.207.§ (5) bekezdése alapján a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. Az alperes által hivatkozott közös befektetési cél egyébként minden további nélkül megfér a megkötött megállapodással, miután a befektetéshez szükséges forrás megteremtésének a kölcsönszerződés okszerű és szokványos eszköze.

Az alperes személyes előadását értelmezve a színleltséggel kapcsolatos alperesi hivatkozások elsősorban arra vonatkoztak, hogy a kölcsönkötelem és az ahhoz kapcsolódó mellékkötelezettség nem a szerződésben írt, színleg kamatmentes kölcsönösszegre, hanem annál alacsonyabb tőkeösszegre jött létre.

Ennek tisztázására az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, az alperes állításával és az ügyletben részt nem vett tanú hallomásból szerzett tudomásával szemben az adósnak a rendelkezésre álló okiratok tartalmát mindenben alátámasztó tanúvallomása alapján okszerűen vont le a megállapodás okiratnak megfelelő tartalmára vonatkozó következtetését, így a színleltséget ebben a vonatkozásban sem lehetett megállapítani.

Az alperes által indítványozott további tanúbizonyítás az elsőfokú bíróság helyes megítélése szerint szükségtelen volt, miután az alperes R.T. tanúkenti kihallgatására vonatkozó bizonyítási indítványa kapcsán maga nyilatkozott úgy, hogy R.T. az ügyletben közvetlenül nem vett részt (a 14. sorszámú jegyzőkönyv 11. oldalán).

A jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés rendelkezései egyértelműek és világosak, kétséget kizáró módon tartalmazzák, hogy az alperes 24.000.000 forint vonatkozásában vállal dologi kötelezettséget. Ezzel szemben az alperes semmit nem tudott felhozni, ami arra engedne következtetni, hogy bármely releváns körülmény tekintetében a szerződés megkötésekor tévedésben lett volna.

Feltűnő „értékaránytalanság” a szó köznapi értelmében a biztosított követelés és a lekötött biztosítéki vagyon között minden további nélkül megengedett. Nincs akadálya, hogy alacsony összegű követelés biztosítására azt sokszorosan meghaladó értékű ingatlanon alapítsanak jelzálogjogot. Érvénytelenséget előidéző feltűnő értékaránytalanságnak ugyanis a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között kell fennállnia, ez azonban a zálogkötelemnél (ahol a helytállási kötelezettség a Ptk. 251.§ (3) bekezdése alapján a biztosított követeléshez igazodik) az elsőfokú bíróság megállapításának megfelelően fogalmilag kizárt.

A fentiekre is figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az egyszerű magánokirati tartalomnak megfelelően a felek között a kölcsönszerződés biztosítására a jelzálogszerződés 24.000.000 forint erejéig létrejött.

Az alperes ezzel ellentétes álláspontja a szerződés létrejöttének megállapítása iránti keresetet indokoltá tette, amiként az Inyvtv.32.§ (3) bekezdésében megkívánt, az alperes közreműködésének hiányában peren kívül nem pótolható alaki feltételnek az Inyvtv.30.§ (1) bekezdése szerinti, bírósági úton történő pótlása is szükséges volt a felperes jogainak megóvása és a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. A bejegyzést akadályozó alaki hiányosság pótlása az alperes szerződésből fakadó kötelezettsége lett volna, megtagadása folytán a jognyilatkozatot a Ptk.295.§-a szerint a bíróság ítéletével kellett pótolni (BH.2006.194.).

A Ptk.251.§ (3) bekezdése határozza meg a zálogtárggyal való felelősség terjedelmét, eszerint az kiterjed a kamatokra, a követelés érvényesítésének költségeire is. A másodfokú bíróság az egyértelmű végrehajthatóság biztosítása érdekében az elsőfokú bíróság által meghatározott „járulékal” gyűjtőfogalmat ennek megfelelően konkretizálta, így pontosítva a tartalmilag helyes marasztalást.

A Ptk.255.§ (1) bekezdése alapján a zálogtárgyból való kielégítés módja a bírósági határozat alapján végrehajtás útján történő kielégítés. Sem a Ptk. sem a felek megállapodása nem tartalmaz olyan korlátozó rendelkezést, amelyből az egyszerű, sortartó kezesség intézményéhez hasonló módon a jelzálogjogosultnak a dologi biztosítékkal kapcsolatos igénye érvényesítését megelőzően a követelés kielégítését a személyes kötelezett vagyonából meg kellene kísérelnie. A sortartási kötelezettség hiányában a jogosult maga dönti el, hogy a követelést az egyenes adóssal vagy a dologi kötelezettel szemben érvényesíti (EBH2000.327.).

A fellebbezésben foglalt, telekalakítással kapcsolatos hivatkozásból megállapíthatóan a megjelölt zálogszerződés tárgyát képező ingatlanok nem

szűntek meg, így a telekalakítás az ítélet végrehajthatóságát nem érinti. Ha az ingatlan méretei változtak is a telekalakítás folytán, ez a dologazonosságot nem befolyásolja. A zálogtárgyat érintő változás a Ptk.260.§ (1) bekezdésére figyelemmel akkor vezet a zálogjog megszűnéséhez, ha a zálogtárgy elpusztul. Amennyiben pedig az időközbeni telekalakítás folytán az ingatlanok nem nyújtanának elégséges fedezetet, az a Ptk.260.§ (2) bekezdése alapján a tulajdonos felelősségét alapozhatja meg.

Az a körülmény pedig, hogy az ingatlanokat kötelmi jogcímen perben nem álló harmadik személy használja, semmilyen indokkal nem lehet a végrehajtás akadálya, a perbeli jogvita szempontjából teljességgel irreleváns.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Ptk.253.§ (2) bekezdése alapján - a Ptk. 254.§ (3) bekezdésére utalással is - helybenhagyta.

A másodfokú pervesztesség következményeként az alperes köteles megfizetni a felperesi jogi képviselő másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíját, melynek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés *b)* pontja, (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján állapította meg és a 3.§ (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett csekélyebb jogi képviselői munkára is figyelemmel 869.950 forintról 400.000 forint + ÁFÁ-nak megfelelő összegre mérsékelte.

Az alperes a fellebbezési eljárásra illetékmentességre kiterjedő részleges személyes költségmentességben részesült, a feljegyzett fellebbezési illetéket a Kmr.14.§-a alapján az állam viseli.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp.256/A.§-a (1) bekezdésének *f)* pontja és (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

P é c s , 2013. május 27.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró