

A Fővárosi Ítéltábla a Sallay & Társa Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr. Hajnal Emese ügyvéd által képviselt alperes ellen végrehajtás tűrésére kötelezés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. január 17-én kelt 4.G.41.013/2011/34. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

**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 500.000,- (Ötszázezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

**I n d o k o l á s**

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint 1999. augusztus 2-án a ..... Rt. mint hitelező (a továbbiakban: hitelező) és a **SZ....** Kereskedelmi Kft. mint adós között, 1383/1999. számú közjegyzői okiratba foglalt beruházási hitelszerződés jött létre, 13.650.000,- Ft összegben. Rendelkeztek az ügyleti és a késedelmi kamat mértékéről is, továbbá megállapodtak abban is, hogy a hitelező jogosult tőkésíteni a teljes fennálló hiteldíj- és késedelmi kamattartozást, az igényérvényesítéssel kapcsolatos költségeket, amennyiben az adós nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, jogosult volt továbbá az így megállapított tőke után az ügyleti kamaton felül késedelmi kamatot felszámítani. A 12. pont szerint a szerződés biztosítékaul szolgáltak a C... ... hrsz.-ú, .../35. hrsz.-ú, .../26. hrsz.-ú és a .../10. hrsz.-ú ingatlanokon fennálló keretbiztosítéki jelzálogjogok.

Az adós és a hitelező között 1999. augusztus 3-án létrejött, 1389/1999. számú közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződésben a hitelező 20.000.000,- Ft összegű kölcsön nyújtását vállalta az adós részére hitelkiváltás céljából. Rendelkeztek az adóst terhelő kamatfizetési kötelezettségről és kikötésre került a hitelező jogosítványa a fennálló hiteldíj- és késedelmi kamattartozás tőkésítésére. A szerződés 13. pontja szerint, annak biztosítékaul szolgáltak a C... ... hrsz.-ú, .../35. hrsz.-ú, .../26. hrsz.-ú és a .../10. hrsz.-ú ingatlanokon fennálló keretbiztosítéki jelzálogjogok.

Az adós és a hitelező között 1999. augusztus 3-án létrejött, 1390/1999. számú közjegyzői okiratba foglalt folyószámla hitelkeret szerződés alapján a hitelező 6.000.000,- Ft összegű hitelkeretet nyújtott az adós részére. A .../12. pont szerint a szerződésből eredő adósi tartozás biztosítékai megegyeztek az előző két megállapodásban rögzítettekkel (C... ... hrsz.-ú, .../35. hrsz.-ú, .../26. hrsz.-ú és a

.../10. hrsz.-ú ingatlanokon fennálló keretbiztosítéki jelzálogjogok).

Az adós **SZ.... Kereskedelmi Kft.** és az alperes között 2000. február 1-jén létrejött írásbeli megállapodásban az alperes hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Budapest .... kerület, 76510. hrsz.-ú, kivett telephely megjelölésű ingatlanon fennálló 22698/38049 tulajdoni hányadát - három hónap időtartamra, 2000. április 30-ig - az adós hitelfedezetként használja fel és megterhelje. Az adós kötelezettséget vállalt arra, hogy három hónap elteltével tehermentesíti az ingatlant, továbbá teljes vagyonával való helytállást az ingatlant terhelő tartozásaiért.

2000. február 15-én az adós **SZ.... Kereskedelmi Kft.**, a hitelező .... Rt. képviselője és az alperes közösen megjelent dr. **A. T. közjegyző** előtt, és kérték, hogy foglalja közjegyzői okiratba a közöttük létrejött szerződéseket, szerződésmódosító jognyilatkozatokat, a közjegyző rendelkezésére bocsátott magánokiratok változtatás nélküli felhasználásával.

A közjegyző úgy foglalta egyetlen közokiratba a számára átadott szerződéseket, szerződésmódosításokat, hogy az okirat A-tól H-ig terjedő megjelölésekkel elkülönítetten tartalmazta az egyes megállapodásokat. Az A megjelölésű rész az adós és a hitelező közti, a C..., ... utca .../26. számú ingatlanra kötött keretbiztosítéki jelzálogszerződést tartalmazta.

A közjegyzői okirat B része az alperes mint zálogkötelezett és a hitelező mint jelzálogjogosult közti keretbiztosítéki jelzálogszerződést foglalta magában. 1. pontjában az került rögzítésre, hogy az adós és a jelzálogjogosult hitelező egymással, ezen szerződés aláírásától tartós jogviszonyban állnak, ezen időponttól kötött kölcsön, váltó, faktoring, készfizető kezességi szerződés és egyéb hitelügyletek - továbbiakban: hitelügyletek - alapján. A szerződő alperes és jelzálogjogosult-hitelező a 2. pontban úgy állapodtak meg, hogy a jelzálogjogosultnak az 1. pontban írt hitelügyletekből eredő követeléseire biztosítására 60.000.000,- Ft erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítanak a Budapest ...., 76510. hrsz.-ú ingatlan tekintetében az alperes tulajdonát képező 22698/38049 hányad felett. Kikötötték, hogy a jelzálogjog kiterjed az 1. pontban írt hitelügyletekből eredő tőketartozáson, járulékokon, díjakon túlmenően a követelés és jelzálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. Az alperes a 3. pontban hozzájárulását adta a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

A közjegyzői okirat C, D és F megjelölésű részei az adós és a hitelező között létrejött bankgarancia-vállalási megbízási szerződéseket, illetve módosítást tartalmaztak.

Az E, G és H részek az adós és a hitelező között 1999. augusztus 2-án, 1999. augusztus 3-án létrejött hitelszerződések módosításait foglalták magukban, amelyek többek között érintették a biztosítékok körét is. A módosítások szerint mindhárom megállapodásban feltüntetésre került a hitelezőt megillető biztosítékok között a „2000. február 1-jén kelt keretbiztosítéki jelzálogszerződés szerinti keretbiztosítéki jelzálogjog a Budapest ...., 76510. helyrajzi számú 22698/38049 tulajdoni hányadú ingatlanon 60.000.000,- Ft erejéig”.

A közjegyzői okirat alapján bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba a hitelező keretbiztosítási jelzálogjoga az alperes tulajdonát képező ingatlanhányad tekintetében.

Az adós nem tett eleget a kölcsönszerződésekből eredő fizetési kötelezettségének. A hitelező és a ...Group Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. között 2000. szeptember 18-án létrejött engedményezési szerződéssel a hitelező átruházta az adóssal szemben fennálló valamennyi követelését, 30.492.351,- Ft - az egyes hitelszerződésekből eredő követelésekkel névértékével egyező - ellenérték fejében. Az 5. pont szerint a követelést jelzálogjoggal terhelt ingatlanok biztosították, a ... László, ... Bernadett és ... Adrienn tulajdonában álló C... .../10. hrsz.-ú ingatlan, az adós tulajdonában álló C... ... hrsz.-ú ingatlan, a C... .../26. hrsz.-ú ingatlan, a K... Kft. tulajdonában álló C... .../35. hrsz.-ú ingatlan és a Budapest ..., 76510. hrsz.-ú ingatlan tekintetében az alperes tulajdonát képező 22698/38049 tulajdoni hányad.

Az engedményezési szerződés 2000. október 4-i első módosítása a vételár fizetési határidőt érintette, illetőleg rögzítették a szerződő felek, hogy a C... .../10. hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog addig tartható fenn, amíg az alperes ingatlanhányadára bejegyzésre kerül az engedményező hitelező jelzálogjoga.

Az engedményezési szerződés második, 2000. október 26-i módosításában a szerződő felek azt rögzítették, hogy a vételárból az engedményes ...Group Kft. 24.250.000,- Ft-ot megfizetett, amelyből 9.000.000,- Ft vételárelőleg Cz. T. átutalásával került teljesítésre. A ...Group Kft. hozzájárulását adta, hogy Cz. T. által vételárelőlegként befizetett 9.000.000,- Ft fejében, a teljes vételár megfizetésének napján a hitelező-engedményező kiadja Cz. T. részére a közte és az adós között 2000. április 19-én létrejött, a C... ... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéshez történő hozzájáruló nyilatkozatát, továbbá a javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlési nyilatkozatát. Kikötötték továbbá, hogy amennyiben a vételár nem kerül maradéktalanul megfizetésre 2000. október 31-ig, a hitelező-engedményező visszafizeti Cz. T. részére az általa teljesített 9.000.000,- Ft vételárelőleget.

Az engedményezési szerződés harmadik, 2000. november 3-i módosításában, majd a 2000. november 9-i közös nyilatkozatukban a szerződő engedményező és engedményes megerősítették a korábbi megállapodásaikban foglaltakat.

Az alperes tulajdonát képező ingatlanhányad tekintetében a keretbiztosítéki jelzálog új jogosultjaként a ...Group Kft. bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba.

A hitelező 2000. november 9-én kelt, a földhivatalhoz címzett, de a ...Group Kft. részére átadott nyilatkozatában hozzájárult az alperes tulajdonát képező ingatlanhányadot terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog törléséhez. Az alperes a nyilatkozat másolati példányával eredménytelenül kérte a jelzálogjog törlését a földhivataltól.

Az adós SZ.... Kft. 2000. november 3. napjával felszámolás alá került; felszámolójának közlése szerint nem fog kielégítésre kerülni a ...Group Kft. követelése a felszámolási eljárásban.

A K... Kft. és a ...Group Kft. között 2001. január 25-én létrejött adásvételi szerződés szerint a ...Group Kft. megvásárolta a C... .../35. hrsz.-ú ingatlant, a K... Kft. pedig a ...Group Kft.-nek a C... .../10. hrsz.-ú ingatlanon 14.315.000,- Ft erejéig szóló, valamint a C... .../26. hrsz.-ú ingatlanon 23.350.000,- Ft erejéig szóló keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követeléseit, 15.000.000,- Ft vételár ellenében. A ...Group Kft. hozzájárult a C... .../35. hrsz.-ú ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog törléséhez, továbbá ahhoz, hogy a K... Kft. jelzálogjogosult adatai a .../10. hrsz.-ú és

a .../26. hrsz.-ú ingatlanok tekintetében átjegyzésre kerüljenek. A 7. pontban kikötötték a felek, hogy szerződésük hatálya megszűnik, azt felbontottnak tekintik és az eredeti állapotot kell visszaállítani, amennyiben a ...Group Kft. 2001. december 31-ig nem fizeti meg a 15.000.000,- Ft vételárát.

Mivel a ...Group Kft. nem teljesítette a fizetési kötelezettségét, a szerződő felek kérték a földhivataltól a K... Kft. tulajdonjoga visszajegyzését a C... .../35. hrsz.-ú ingatlanra, azonban kérelmük nem volt teljesíthető, mivel az ingatlanra 2001. március 5-én bejegyzett jelzálogjog jogosultja, az ... Bank Hungary Rt. nem járult hozzá az eredeti nyilvántartási állapot helyreállításához.

A ...Group Kft. 2004. június 2. napjával felszámolás alá került.

A ...Group Kft. tulajdonában maradt C... .../35. hrsz.-ú ingatlan felszámolási eljárásban került értékesítésre, a felszámolási bevétel 16.500.000,- Ft volt.

Az alperes és a ...Group Kft. között 2005. március 25-én létrejött megállapodás szerint a ...Group Kft. jelzálogjog jogosultként hozzájárult az alperes tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetére jelzálogjoga törléséhez, azzal a feltétellel, hogy az alperes a követelésből az ingatlan nettó vételárának 20 %-át, de legalább 15.000.000,- Ft-ot részére megfizet. A megállapodást 2006. április 26-án felbontották.

A 2006. december 8-i engedményezési szerződéssel a ...Group Kft. „f.a.” átruházta a felperesre a SZ.... Kft. „f.a.” adóssal szembeni, 34.900.000,- Ft és járulékai összegében fennálló követelését. A 2. pontjában rögzítésre került a követelést biztosítékként az alperes tulajdonában álló ingatlanhányadon fennálló, 60.000.000,- Ft erejéig szóló keretbiztosítéki jelzálogjog. A földhivatal az ingatlannyilvántartás adatai között a változást átvezette, és a felperest jegyezte be az ingatlannyilvántartásba a keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultjaként.

A ...Group Kft. „f.a.” felszámolója 2008. május 27-én nyilatkozott, hogy a SZ.... Kft. adós - sem a felszámolás előtt, sem a felszámolási eljárás alatt - nem teljesítette fizetési kötelezettségét, a követelés jogosultja, a ...Group Kft. nem ért el megtérülést a követelés tekintetében.

Az alperes pert kezdeményezett a Budai Központi Kerületi Bíróságon a ...Group Kft.-vel, a ... Bank Rt.-vel, és jelen per felperesével szemben jognyilatkozat pótlása, érvénytelenség megállapítása iránt. Keresetében az alperes annak megállapítását kérte a bíróságtól, hogy a ..... Rt. és a ...Group Kft. között nem jött létre engedményezés a keretbiztosítéki jelzálogjog vonatkozásában, és kérte az ingatlanhányadát terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog visszajegyzését a hitelező javára, illetve az annak törléséhez szükséges jognyilatkozat pótlását. Módosított keresete szerint arra is hivatkozott, hogy a ..... Rt. és a ...Group Kft. közti engedményezés a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelet engedélyének hiányában az 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 3. § (1) bekezdés b) pontja, 3. § (4) bekezdése, 2. számú melléklete 10.2. pontja alapján jogszabályba ütközik, és másodlagosan kérte a ...Group Kft.-vel, illetve jelen per felperesével szemben a törlési engedély ítélettel való pótlását, a keretbiztosítéki jelzálogjog törlését.

A Budai Központi Kerületi Bíróság a 17.P.XII.20.653/2008/28. számú - a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 4.Gf.75.800/2009/5. számú részítéletével helybenhagyott - részítéletével, valamint az 1.P.XII.23.063/2009/24. számú - a

másodfokú bíróság 4.Gf.76.441/2010/4. számú ítéletével helybenhagyott - ítéletével az alperes keresetét elutasította.

A felperes a 2010. február 19-én benyújtott keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az alperest a 2000. február 15-i keretbiztosítéki jelzálogszerződés alapján, hogy a személyes kötelezett **SZ.... Kft.** „f.a.”-val szembeni, engedményezéssel megszerzett követelését az alperes tulajdonát képező Budapest .... kerület, 76510. hrsz.-ú ingatlan 22698/38049 tulajdoni hányada terhére végrehajtás útján kielégíthesse. Az elsőfokú eljárásban módosított keresetében a biztosított követelés összegét 109.752.980,- Ft-ban határozta meg, és annak 60.000.000,- Ft erejéig történő kielégítésének tűrésére kérte kötelezni az alperest.

Előadta, hogy a 2000. február 15-én közjegyzői okiratba foglalt keretbiztosítéki jelzálogszerződéssel 60.000.000,- Ft erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog került alapításra az alperes tulajdonát képező ingatlanhányad tekintetében, az adós és a hitelező között létrejött hitelügyletek biztosítására, és a 10. pont rendelkezett a jelzáloggal terhelt ingatlanból való kielégítés lehetőségéről. Kifejtette, hogy a közjegyzői okirat E, G, H részeibe foglalt megállapodások és a B részében található rendelkezések együttesen tartalmazták a felek szerződéses akaratát, ezért megállapítható, hogy az alperesi ingatlanra bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog biztosítékaul szolgál a kereseti követelésnek.

Hivatkozott arra is, hogy a .... Zrt. és a ...Group Kft. közti 2000. szeptember 18-i, majd a ...Group Kft. és a felperes közti 2006. december 8-i engedményezési szerződések alapján a felperesre szállt a **SZ.... Kft.** „f.a.”-val szembeni 34.900.000,- Ft tőke és járulékaik összegű követelés, annak biztosítékaival, az alperes ingatlanhányadát terhelő keretbiztosítéki jelzálogjoggal együtt.

Utalt arra is, hogy a **SZ.... Kft.** „f.a.” felszámolási eljárásában bejelentett hitelezői igénye „f” kategóriába került besorolásra, annak kielégítésére nem fog sor kerülni a felszámolásban.

Követelése összegszerűségével kapcsolatban előadta, hogy a hitelező kamatokkal egybeszámított igénye 2000. november 9-én 31.715.546,- Ft-ot tett ki, amelyet névértéken vásárolt meg a felperes jogelődje. Hangsúlyozta, hogy évente tőkésíteni kell a tőke utáni ügyleti kamatot, és ennek alapulvételével kell kiszámítani a késedelmi kamatot. Az adósnak a felperessel szemben fennálló tartozása 2012. január 31-én 109.752.980,- Ft volt.

Előadta azt is, hogy **Cz. T.** befizetése nem eredményezte a követelés - részbeni - megtérülését, **Cz. T.** vételár fizetési kötelezettsége az engedményezést megelőző adásvételi szerződésből származott.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a hitelező és a ...Group Kft. között létrejött engedményezés üzletszerű követelésvásárlásnak minősült, ezért a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének engedélye hiányában a Hpt. 3. § (1) bekezdés b) pontja, 3. § (4) bekezdése, 2. számú mellékletének 10.2. pontja szerint jogszabályba ütközik.

Hivatkozott arra is, hogy a 2000. február 15-én közjegyzői okiratba foglalt jelzálogszerződéssel az ezt követő hitelügyletekre alapítottak keretbiztosítéki

jelzálogjogot, ezért a jelzálogjog, az alperes ingatlana nem biztosította az 1999. augusztus 2., 1999. augusztus 3. napi kölcsönszerződésekből eredő követeléseket. Állította, hogy a felperes nem igazolta a zálogszerződésben meghatározott jogcímen, az ott megjelölt jogviszonyból származó követelését a Ptk. 263. § (3) bekezdése alapján.

A kereset összegszerűségével szemben vitatta, hogy a felperes jogosult volt évente tőkésíteni a járulékokat, és további késedelmi kamatot felszámítani az 1999. augusztusi közjegyzői okiratba foglalt szerződések alapján. Álláspontja szerint továbbá a felperes által alkalmazott éves bontás téves, havi bontásban számolható el az ügyleti kamat, és arra késedelmi kamat, a BUBOR változásának figyelembe vételével.

Hivatkozott arra is, hogy a követelésből 29.000.000,- Ft megtérült, egyrészt **Cz. T.** által az engedményezés ellenértékének előlegeként megfizetett 14.000.000,- Ft-tal, másfelől 15.000.000,- Ft erejéig a **K... Kft.** és **...Group Kft.** közti 2001. január 25-i szerződésben foglaltakra figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság a 2013. január 17-én kelt 4.G.41.013/2011/34. számú ítéletében a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.588.090,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában mindenképp azt rögzítette az alperes védekezésére figyelemmel, hogy mivel a hitelező és a **...Group Kft.** közti engedményezési szerződéseknek a Hpt.-be ütközésre alapított semmissége jogerősen elbírálásra került a felek között folyamatban volt peres eljárásban, az elsőfokú bíróságnak a másodlagos ellenkérelem és a kereset korlátai között kellett érdemben állást foglalnia.

A Ptk. szerződéskötéskor hatályos 251. § (1), (3) bekezdéseire, 260. § (1), (4) bekezdéseire hivatkozással leszögezte, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog meghatározott tartós jogviszonyból keletkező követelések biztosítására szolgál. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés csupán a jogviszonyt és a legmagasabb összeget tartalmazza, amelyen belül kielégítést kereshet a zálogjogosult a zálogtárgyból, azonban nem tünteti fel az egyes követeléseket, amelyek biztosítékkául az ingatlan mint zálogtárgy szolgál.

Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a felperesre hárult a perben annak bizonyítása, hogy az általa engedményezés útján megszerzett - a ..... Rt. hitelezőnek a **SZ.... Kft.** adóssal szembeni - követelésének biztosítékkául szolgált az alperesi ingatlanra bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog, ezen túl bizonyítani tartozott a jelzáloggal biztosított követelés összegszerűségét is. Az elsőfokú bíróság rámutatott az alperes és az adós 2000. február 1-jén kötött megállapodására, hogy abban az alperes ahhoz adta hozzájárulását, hogy a tulajdonát képező ingatlanhányadot az adós három hónap időtartamra, 2000. április 30-ig banki hitelfedezetként felhasználja, megterhelje, ezt követően arra, hogy a perbeli, 2000. február 15-i közjegyzői okirat megkötésére úgy került sor, hogy az adós, az alperes és a hitelező a közjegyző rendelkezésére bocsátott magánokiratok érdemi változtatás nélküli felhasználásával, a köztük létrejött szerződések, azt módosító jognyilatkozatok közjegyzői okiratba foglalását kérték, amelyeket a perbeli közjegyzői okirat A, B, C, D, E, F, G, H jelzéssel különített el egymástól.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a közjegyzői okirat B részében foglalt - az alperes és a ..... Rt. közti - keretbiztosítéki jelzálogszerződéssel a szerződő alperes és jelzálogjogosult kizárólag az 1. pontban írt, azaz a 2000. február 15-e után keletkezett hitelügyletekből eredő követelésekre alapítottak jelzálogjogot 60.000.000,- Ft erejéig az alperes tulajdonát képező ingatlan tekintetében. A 2000. február 15-i keretbiztosítéki jelzálogszerződéssel nem kerültek biztosításra a 1383/1999., 1389/1999., 1390/1999. számú közjegyzői okiratokba foglalt, 1999. augusztus 2-án, 1999. augusztus 3-án megkötött kölcsönszerződésekből eredő követelések. Utalt rá, hogy mindez attól függetlenül megállapítható volt, hogy a 2000. február 15-i közjegyzői okirat E, G és H részei tartalmazták az 1999. augusztusi kölcsön- és hitelszerződések módosítását, és az alperesi ingatlan fedezetként való feltüntetését, de ez nem változtatott a hitelügyletek korábbi létrejöttének tényén.

Az elsőfokú bíróság szerint a felperes nem tett eleget a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettségének, nem igazolta, hogy az általa engedményezés útján megszerzett, az 1999. augusztus 2-i, 1999. augusztus 3-i közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződésekből eredő követelésének biztosítéka volt az alperes által 2000. február 15-én megkötött keretbiztosítéki jelzálogszerződés. Mivel a 2000. február 15-ét megelőzően keletkezett követelésekre nem terjedt ki az alperes ingatlanát terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog, az elsőfokú bíróság mellőzte a kereseti igény összecszerűségének vizsgálatát.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresete szerinti döntés meghozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására való utasítását kérte, a biztosított követelés összecszerűségének vizsgálata céljából.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet jogszabálysértő, az elsőfokú bíróság a perbeli szerződés nyelvtani értelmezésével téves következtetésre jutott, helytelenül állapította meg, hogy a keretbiztosítéki jelzálogszerződés B pontjában foglalt rendelkezés szerint az alperesi ingatlan nem biztosította a perbeli követeléseket.

Álláspontja szerint megalapozatlanul hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság az ügy egyéb körülményeit, a szerződést kötő felek szándékát, az ügyben keletkezett további okiratokat, jognyilatkozatokat, valamint az ítélet indokolásában megjelölt peres eljárásokban megállapított tényállást, az alperesnek a korábbi perekben tett nyilatkozatait.

Állította, hogy a 2000. február 15-én közokiratba foglalt szerződés tartalma a felek szándékának megfelelően, az egymással szoros összefüggésben levő kölcsön- és zálogszerződések egységes okiratba foglalását indokolta. Dr. D. P. közjegyző által közokiratba foglalt hitelszerződések, biztosítéki megállapodások egységes szerkezetbe foglalására került sor 2000. február 15-én, amelynek többek között az szolgáltat indokául, hogy a hitelező további fedezeteket kívánt bevonni, amit alátámaszt a hitelező 2008. július 1-jei, a 17.P.XII.20.653/2008. számú perre vonatkozó nyilatkozata is.

Álláspontja szerint annak a megállapításnak, hogy a keretbiztosítéki jelzálogszerződés a megkötését követően keletkezett hitelszerződésekre vonatkozott, ellentmond az a tény, hogy a biztosított követelések 2000. június 30-án

és július 3-án lejártak, továbbá az is, hogy a feleknek nem állt szándékában újabb hitelszerződések megkötése.

Álláspontja szerint továbbá önmagában a perbeli közokirat is cáfolja az elsőfokú ítélet megállapítását; az, hogy annak bankgarancia vállalására vonatkozó megbízási szerződéssel, korábbi módosításával összefüggő C, D, F részei, továbbá az 1999. augusztusi kölcsönszerződések módosításával kapcsolatos E, G, H részei is azt tartalmazzák, hogy mindezek fedezetéül szolgál a 2000. február 1-jén kelt keretbiztosítéki jelzálogszerződés szerinti jelzálogjog az alperes ingatlanán 60.000.000,- Ft erejéig. Mindez igazolja a szerződő felek szándékát, a hitelező és az adós közti hitelezési jogviszony új fedezetek bevonásával való módosítására, egységes szerkezetbe foglalására.

Hangsúlyozta, hogy a közjegyzői okirat egységes és oszthatatlan, amelyet a szerződő felek számba vétele, az aláírások elhelyezése és a záró rendelkezések is igazolnak. Téves az elsőfokú ítélet azon megállapítása is, hogy az alperes csak az őt érintő B részt írta alá.

Megjegyezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az alperes és a ...Group Kft. „f.a.” között 2005. március 25-én létrejött megállapodást is, amelyben az alperes kifejezetten elismerte fizetési kötelezettségét, nyilvánvalóan annak tudatában vállalta az ingatlan nettó vételárának 20 %-át kitevő, de legalább 15.000.000,- Ft megfizetését, hogy a követelést az ingatlanára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog biztosítja.

Rámutatott arra is, hogy az alperes a 17.P.XII.20.653/2008. számú perben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a hitelező és a ...Group Kft. között létrejött engedményezési szerződés csak a követelés átruházására vonatkozott, a keretbiztosítéki jelzálogjogra nem. Álláspontja szerint nem vitatta az alperes, hogy a keretjelzálogjog biztosítja az engedményezett követelést a jogviszonyon keresztül. Hivatkozott arra is, hogy az alperes keresetének elutasítási indokaként megállapításra került, hogy az engedményezett követelésnek biztosítéka a perbeli keretjelzálogjog, jogszerűen került engedményezésre a követeléssel együtt az ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog, a bírósági döntés ítélt dolog hatályával bír.

Utalt arra is, hogy az 1.P.XII.23.063/2009. számú perben az alperes a Ptk. 259. §-a és a közjegyzői okirat 12. pontja alapján kérte jognyilatkozat pótlását, hivatkozva a követelés időközbeni kiegyenlítésére. A keresetet elutasító ítélet tényállási része tartalmazta, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog biztosítéka volt a perbeli követelésnek.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Annak hangsúlyozásával, hogy a 2000. február 15-i közjegyzői okiratba foglalt megállapodás B részének 10. pontjára alapított keresetet kellett elbírálni a Ptk. 263. §-a és a Pp. 215. §-a alapján, kifejtette, hogy helytálló az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a 2000. február 15-i keretbiztosítéki jelzálogszerződés csak az ezt követően keletkezett követeléseket biztosította. Álláspontja szerint egyszerű és egyértelmű a közjegyzői okiratba foglalt megállapodás rendelkezése, és annak ténye is, hogy a felperes által érvényesített követelések 2000. február 15-ét megelőzően keletkeztek, ezért nem tartoztak bele abba a felelősségi körbe,

amelyről a közjegyzői okirat szólt. Az okiratba foglalt megállapodás helyes, nyelvtani értelmezésével egyedül az állapítható meg, hogy a 2000. február 15-ét követő követeléseket biztosította az alperes ingatlana, a közokirat a Pp. 195. §-a alapján bizonyította a benne foglalt nyilatkozat megtételét. A kötelezettség vállalását jelentő okirat Pp. 195. §-a szerinti közokirati jellegével szemben a felperes nem tudott bemutatni a Pp. 195. § (6) bekezdése szerinti bizonyítékokat, a fellebbezésében is csupán három érvet hozott fel.

Álláspontja szerint téves az a felperesi értelmezés, hogy a felek a perbeli közjegyzői okiratba belefoglalták a korábbi, a felperes perbeli követelésének alapját képező közjegyzői okiratokat is, ugyanis az okirat 2. oldalának utolsó bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy a közjegyző az ügyfelek által rendelkezésére bocsátott magánokiratok érdemi változtatás nélküli felhasználásával, a köztük létrejött szerződéseket és szerződésmódosító jognyilatkozatokat kellett, hogy közjegyzői okiratba foglalja. Megjegyezte, hogy akkor lehet szó egységes szerkezetű okiratról, amennyiben egyetlen okirat tartalmazza az alapíratot és annak módosítását is, továbbá azt is, hogy a felperes az egységes szerkezetre vonatkozó állításával kívánja a korábbi közjegyzői okiratok részévé tenni az alperes későbbi kötelezettségvállalását, és alátámasztani azt, hogy az alperes részese lett a korábbi közjegyzői okiratokat módosító E, G, H részeknek. Ezzel szemben álláspontja szerint az állapítható meg, hogy a közjegyzői okirat - 1999. augusztusi, az adós és a hitelező közti megállapodások módosítását tartalmazó - E, G, H részeinek megkötésében az alperes nem vett részt szerződő félként. Nem került módosításra az, hogy az eredeti megállapodásoknak két alanya volt, a 2000. február 15-i szerződésmódosításokkal nem lépett be új szerződő fél a szerződésekbe.

Hangsúlyozta, hogy az E, G és H részek kizárólag az azokat megkötő felek, az adós és a hitelező szerződéses szándékát és nyilatkozatát tartalmazták, az alperesét nem, továbbá azt is, hogy a közjegyzői okiratba foglalt szerződés nem egységes és oszthatatlan, hiszen az különböző szerződésekre vonatkozó, különböző felek között létrejött, különböző szerződéses nyilatkozatokat tartalmaz. A nyilatkozatot tevő fél szándéka nem értelmezhető önkényesen, egy harmadik fél - a felperes - akarata szerint a Ptk. 207. § (1) bekezdésére figyelemmel.

Az azzal kapcsolatos felperesi állításra nézve, miszerint az adós és a hitelező szándéka az volt, hogy a 2000. február 15-ét megelőző szerződéseket is biztosítsák az alperesi ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjoggal, arra mutatott rá, hogy ezzel ellentétes tartalmú okiratot írtak alá. Az alperes a szerződés aláírását megelőző időszakra nem, kizárólag ezt követően vállalt zálogkötelezettséget, szándéka a 2000. február 1-jén létrejött magánokiraatra figyelemmel is egyértelmű.

Álláspontja szerint nem támasztja alá a felperes érvelését az sem, hogy két kötelezettségvállalás rövid lejáratú volt, figyelemmel arra is, hogy a harmadik szerződés 2004. december 20-i lejáratú volt. A felperes csupán utólag, a későbbi tények ismeretében állítja, hogy nem állt szándékában a feleknek újabb megállapodások megkötése a perbeli megállapodás idején.

A 2005. március 25-i, a ...Group Kft.-vel kötött megállapodással kapcsolatban arra mutatott rá, hogy az egy öt éve folyamatban levő perben egyezségként született meg, követelés elismeréséről nem szólt. Hátterében az állt, hogy az alperes a nehezen értékesíthető, nagy értékű ingatlanát eladni és tehermentesíteni kívánta.

Állította, hogy a jognyilatkozat pótlása iránt indított perben nem ismerte el a felperes követelését, és azt is, hogy ebben a perben kapta kézhez a dr. D. P. közjegyző által 1999. augusztusában készített közjegyzői okiratokat.

Kifejtette azt is, hogy a korábbi bírósági eljárások nem annak tárgyában folytak, hogy az alperest terhelő kötelezettség az első három kölcsönszerződésen alapul, az alperes a követelés többszöri engedményezését támadta a Ptk. 263. §-ára alapítva. Hangsúlyozta azt is, hogy a korábbi perekben nem hivatkozott arra, hogy a felperes követelései időben megelőzik az alperes kötelezettségvállalását, az a körülmény, hogy a felperes követelése az adott jogviszonyból származik-e, nem volt a korábbi eljárások tárgya, és nem is lehetett, mivel az alperes nem volt annak ismeretében a felperes keresete benyújtásáig, hogy pontosan milyen követelést kíván vele szemben érvényesíteni a felperes.

A felperes fellebbezése nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, helytállóan levont jogi következtetéssel utasította el a keresetet amiatt, hogy az alperes ingatlantulajdonára alapított keretbiztosítéki jelzálogjog nem szolgált biztosítékkául a 2000. február 15-ét megelőzően keletkezett jogviszonyból eredő, ekként a felperes követelésére.

A másodfokú bíróság elsőként arra mutat rá a fellebbezéssel kapcsolatban, hogy a tényállási részben ismertetett jogerős bírósági ítéletek alapján, anyagi jogerőhatás az alperes keresetével érvényesített joghoz fűződött a Pp. 229. § (1) bekezdése szerint, ezért nem volt akadálya annak vizsgálatának jelen - a Ptk. 262. §-án alapuló kereset tárgyában indult - jogvitában, hogy a 2000. február 15-i keretbiztosítéki jelzálogszerződésben meghatározott jogviszonyból származik-e a felperes követelése a Ptk. 260. § (4) bekezdése szerint.

Rámutat továbbá a Fővárosi Ítéltábla arra is, hogy szerződéssel zálogjog az érintett felek, azaz a zálogtárgy felett rendelkezni jogosult tulajdonos és a biztosított követelés jogosultjának megállapodásával alapítható a Ptk. 112. § (1) bekezdése, 259. §-a szerint. Amennyiben a személyes és a dologi (zálog)kötelezett személye elválik, a zálogtárgy tulajdonosának és a zálogjog jogosultjának megállapodása bír kötelelem teremtő erővel a zálogjog létrejötte - terjedelme - tekintetében (BDT 2013/2924.).

Az elsőfokú bíróság a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek - a Ptk. szerződéskötéskor hatályos 259. § (1) bekezdésének, 260. § (1), (4) bekezdéseinek, 205. § (1), (2) bekezdéseinek, 207. § (1), (3) bekezdéseinek - megfelelően, megalapozottan és helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli, a hitelező-jelzálogjogosult és az alperes zálogkötelezett közti, a 2000. február 15-i közjegyzői okirat B részében foglalt szerződéssel alapított keretbiztosítéki jelzálogjog kizárólag a megkötését követő hitelviszonyokból eredő követelések biztosítékkául szolgált. A jogügyletre vonatkozó akarat

kifejezésére jogosult felek - közjegyzői okiratba foglalt - egyező akarata egyértelmű és félreérthetetlen, annak eltérő értelmezésére más felek között létrejött - akár ugyanazon közjegyzői okiratba, akár külön okiratba foglalt - szerződés tartalma nem adhatott okot.

A másodfokú bíróság egyetértett az alperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtett érveléssel, miszerint a perbeli közjegyzői okirat E, G, H részeiben foglalt szerződés módosításoknak az alperes nem volt alanya, a módosítások nem érintették a kereseti igény alapját jelentő 1999. augusztusi szerződéseket megkötő felek személyét; a közjegyzői okiratba foglalt különböző, más felek között, más jognyilatkozatokat tartalmazó szerződések - sem az 1999. augusztusi kölcsönszerződések módosításai, sem pedig a bankgarancia szerződéseké - nem igazolták a felperes állítását, nem voltak alkalmasak a kereset alátámasztására. Helyesen hivatkozott az alperes a Pp. 195. § (1), (6) bekezdéseire is.

A Fővárosi Ítéltábla arra is rámutat, hogy a felperes nem hivatkozott a fellebbezésében olyan új tényre, bizonyítékra, amely - a Pp. 235. § (1) bekezdésére is figyelemmel - alkalmas lett volna az elsőfokú bíróság ítélete megváltoztatására, az elsőfokú bíróság által figyelembe vett bizonyítékok felülmérlegelésére.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján, helytálló indokaira tekintettel helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperest az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költsége megfizetésére, annak mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdései szerint mérlegeléssel állapította meg.

Budapest, 2014. év április hó 10. napján

. Mika Ágnes s.k.  
a tanács elnöke

. Gáspár Mónika s.k.  
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági tisztviselő