

A Pécsi Ítéltábla a dr. Fábry György ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **felperes neve** (címe)felperesnek - a dr. Patócs Ilona ügyvéd (fél címe 2) által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen zálogtárgyból történő kielégítés tűrésére kötelezés iránt indított perben a Zalaegerszegi Törvényszék 2014. június 25. napján kelt 4.P.20.357/2014/6. számú ítélete ellen az alperes által 7. sorszámon előterjesztett és 13. sorszámon kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az alperes a felperes 301.117.499 (háromszázegymillió-egyszázötvenhétezer-négyszázkilencvenkilenc) forint összegű követelésének a **vi 0000** helyrajzi számú ingatlanból történő kielégítése tűrésére köteles.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 152.400 (egyszázötvenkettőezer-négyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a másodfokú bíróság által pontosított tényállás szerint az alperes és házastársa, mint zálogkötelezettek, továbbá a ... Rt., mint zálogjogosult között Nn 2001. június 13. napján Cjkv.260-1148/2011/B. számon keretbiztosítéki jelzálogszerződés jött létre. Ebben az alperes és házastársa, mint zálogkötelezettek kijelentették, tudomásuk van arról, hogy a ... Rt. és a H Kft. hitelfelvevő között a bank pénzügyi és hitelintézeti szolgáltatási tevékenységének a hitelfelvevő általi igénybevételeivel a bank és a hitelfelvevő között folyamatos, tartós jogviszony áll fenn, amelyből eredően a hitelfelvevőnek fizetési kötelezettsége áll fenn, illetve keletkezik a jogviszony tartama alatt. A felek a fenti jogviszony biztosítékául 600.000.000 forint keretösszeg erejéig ingatlant terhelő jelzálogjogot alapítottak a zálogkötelezettek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ részbeni tulajdonát képező V, K utca 00. szám alatti, **0000** helyrajzi számú, lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra, melynek hitelbiztosítéki értékét 19.200.000 forintban határozták meg.

Az alperes házastársa által képviselt H Kft. adós 2003. április 18. napján felszámolás alá került. A ... Rt. a 2001. június 13. napján kötött Ckjav.260-1147/2001.

számú, 2.418.000 euróra vonatkozó beruházási hitelszerződésből eredő követelését hitelezőként a felszámolási eljárásba bejelentette.

2003. október 22. napján a ... Rt., mint engedményező és a felperes, mint engedményes között engedményezési szerződés jött létre. Ebben a felek rögzítették, hogy az engedményező a H Kft. adóssal 2001. június 14-én 260-1147/2001.Cjkv. számon beruházáshoz kapcsolódó tartós forgóeszköz finanszírozására 2.418.000 euró összegben devizahitel szerződést kötött. Az adós felszámolás alá került. A megjelölt hitelszerződésből eredően az engedményező lejárt forintosított követelése 496.508.720 forint tőke és 3.108.779 forint lejárt ügyleti kamat, amit - egyebek mellett - a Cjkv.260-1148/2011/B. számon kötött keretbiztosítéki jelzálogszerződés, természetben a V, K utca 18. szám alatti, 0000 helyrajzi számú ingatlant terhelő jelzálogjog biztosít. A 6. pontban a felek megállapodtak, hogy az engedményező a körülírt követelését, azok ügyleti kamataival, *biztosítékaival* együtt - a felszámolás kezdő időpontjától 2003. október 9. napjáig felmerült 44.764.766 forint összegű késedelmi kamat kivételével - engedményesre engedményezi.

A felperest, mint a jelzálogjogosult jogutódját az ingatlannyilvántartásba bejegyezték.

A perbeli ingatlant a ... Rt. javára 100.000.000 forint erejéig a felperesinél alacsonyabb ranghelyen bejegyzett jelzálogjog is terheli; ezen jelzálogjoggal biztosított, a F Kft.-vel szemben fennálló követelést - biztosítékaival együtt - a ... Rt.-től 2001. évben az alperes házastársa szerezte meg

A H Kft. f.a. felszámolója a H Kft. vagyonának értékesítését követően a felperes számára az engedményezéssel szerzett követelésre 2006. év folyamán 198.500.000 forintot átutalt.

A felperes a H Kft. f.a. adóssal szemben fennálló követelése jelzálogjoggal terhelt ingatlanból történő behajtásának tűrése iránt 2004. július 22. napján indított pert az alperessel szemben. A perindítás ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését követően a Zala Megyei Bíróság 4.P.21.501/2004/16. szám alatti, 2004. november 11. napján meghozott végzésével - mely a Győri Ítéltábla Pkf.I.25.034/2005/3. számú végzésével 2005. február 17. napján emelkedett jogerőre - a per tárgyalását a felperes jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt folyamatban lévő eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette. A földhivatali eljárás elhúzódása miatt a per folytatására csak 2014. év folyamán került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes a vi 0000 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának III/28. rovatába bejegyzett zálogjogával biztosított követelését az ingatlan alperes tulajdonában lévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára vezetett végrehajtás útján elégítthesse ki. Kötelezte továbbá az alperest összesen 830.000 forint perköltség (576.000 forint illeték és 254.000 forint ügyvédi munkadíj) megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. (1959. évi IV. törvény) 255.§ (1) bekezdésének, 328.§ (1) bekezdésének és a Csődtörvény 35.§ (1) bekezdésének felhívása mellett

rögzítette, hogy az engedményező adóssal kötött hitelszerződésből eredő követelését a zálogtárgyra bejegyzett jelzálogjog biztosítja, a követelést az adós elleni felszámolási eljárásban az engedményező bejelentette, majd azt a zálogjoggal együtt a felperesre átruházta. A követelés és a zálogjog jelenleg is fennáll, annak jogosultja az ingatlan-nyilvántartásban is a felperes. Mindez kellő jogalapot teremt a zálogtárgyból való kielégítés tűrésére kötelezésre. Nem találta helytállónak az elsőfokú bíróság az alperes azon érvelését, hogy az átruházáshoz az alperes és a házastársa részvételével megkötött megállapodásra lett volna szükség, miután a követelés átszállásával az új jogosultra a zálogjog is átszáll (rég. Ptk.251.§ (4) bekezdés). Indokolása szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog a hitelezési jogviszony megszűnésével a jogviszonyból fennmaradó követelés biztosítékaul szolgál. Annak engedményese a jelzálogjog jogosultja lett (BH2005.152.), így nem volt akadálya annak, hogy az engedményes felperes a zálogtárgyból kielégítést keresve az alperes tűrésre kötelezését kérje.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. Kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is. Nem értett egyet az elsőfokú ítélet azon megállapításával, hogy a felperes követelése nem térült meg. E körben arra hivatkozott, hogy a H Kft. f.a. vagyonát a felperes képviselője, J. N. S másik vállalkozása, a J Kft. vásárolta meg a felszámolási eljárásban, miáltal a felperes követelése megtérült, függetlenül attól, hogy a felszámolási iratok ezt nem tükrözik. Fellebbezésében több megközelítésben is kimutatta, hogy a H Kft. a 2006. évi felszámolási közbenső mérlegben rögzítettekhez képest a H, R utca 0-0. szám alatti ingatlanban nagyobb tulajdoni hányaddal, a szomszédos 0000 helyrajzi számú apartmanházban több mélygarázs beállóhellyel rendelkezett, így a hi 0000 és 0000 helyrajzi számú ingatlanokban, valamint az ezen ingatlanokban található, a felszámolás alatt álló adós vagyonához tartozó ingóságok formájában J. N. S a perbeli követelést jelentősen meghaladó vagyonhoz jutott hozzá. A felperes követelésének kielégítésére nem csak a H Kft. f.a. vagyona szolgált, hanem a F Kft. vagyona is, amely szintén keretbiztosítéki jelzálogjoggal volt terhelt. Így a felperes vagy annak képviselője, J. N. S jelentős vagyont szerzett: a H Kft. f.a. vagyonát, a F Kft. vagyonát, illetve a perbeli ingatlanból F. F ½ tulajdoni illetőségét, az ingóvagyonot. Összességében tehát a felszámolónak fizetett 397.000.000 forint + Áfáért 1 milliárd forintot meghaladó vagyonhoz jutott J. N. S.

Hivatkozott arra, hogy a felszámoló a perbeli zálogjoggal biztosított követelés jogosultjának a kielégítésére átutalt 198.500.000 forintot.

Hivatkozott továbbá arra, hogy házastársa, F. F ugyancsak engedményezési szerződést kötött a ... Rt-vel, amely átruházott követelés biztosítéka a perbeli ingatlan, így házastársa a családi ház jelzálogjogosultjává vált. Házastársa és ő is joggal gondolhatták, hogy a családi házuk ezáltal saját kezükbe került.

A felperes tehát a zálogtárgyra nem tarthat igényt, mert lényegesen nagyobb értékű vagyont szerzett, mint a követelés értéke, másrészt mert F. F jóval korábban, a 2001. október 11-én megkötött engedményezési szerződés alapján lett az 0000 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó biztosíték jogosultja.

Elévülési kifogást is előterjesztett arra hivatkozással, hogy közel 10 évig a felperes semmit sem tett a követelés érvényesítésére.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Nem vitatta az alperes azt a tényt, hogy a perbeli követelés a felszámolási eljárás során részben megtérült azáltal, hogy a perbeli követelésre az adós vagyonának értékesítésével a felszámoló 198.500.000 forintot megfizetett. Rámutatott azonban arra, hogy a fennmaradó követelés is jelentősen meghaladja a kereset tárgyává tett ingatlan értékét.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, azt a másodfokú bíróság a keretbiztosítéki jelzálogszerződés tartalmát érintően pontosította, valamint az alperes által csatolt és a részleges térülés vonatkozásában az alperes által nem vitatott tényadattal egészítette ki, miszerint 198.500.000 forint a felszámolási eljárás során a felperes peresített követeléséből a per tartama alatt megtérült.

Az elsőfokú bíróság a lényegében helyesen megállapított tényállásból helyes jogi következtetésre jutott abban a kérdésben, hogy a felperes meg nem térült részében is a fedezeti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának értékesítésével elérhető kielégítést meghaladó összegű követelés, és egyúttal az azt biztosító jelzálogjog jogosultjává is vált, így a zálogtárgyból kielégítést kereshet.

A keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a felek abban állapodnak meg, hogy melyik az a legmagasabb összeg, amelynek erejéig a zálogjogosult hitelező végrehajtás útján kielégítéshez juthat (1959-es Ptk. 263.§ (1) bekezdés). A járulékoság így eredendően a jogviszony tekintetében áll fenn, nem meghatározott követeléshez, hanem ahhoz a jogviszonyhoz kapcsolódik, amelyből a biztosítani kívánt követelések erednek. Ha a jogosultnak a kötelezettel szemben a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszonyból követelése keletkezik, úgy a jogosult nincs elzárva attól, hogy a követelését vagy annak egy részét mint biztosított követelést engedményezze. Átruházhatja a követelést a biztosítékkal együtt olyan módon is, hogy a biztosítéki keretet megosztja, vagy azt kizárólag a biztosított jogviszonyból származó, a keretet meg nem haladó meghatározott összegű követeléshez rendeli, mely utóbbi eset magában foglalja, hogy az ugyanezen jogviszonyból származó más követelések vagy követelésrészek biztosítékaként azt nem kívánja fenntartani. A biztosított követelésnek ilyen módon történő, a kereten belüli konkretizálása a kötelezett jogait és kötelezettségeit nem érinti, a keret mikénti kitöltése a jogosult rendelkezési jogkörébe tartozik. Az új jogosult az engedményezéssel megszerzett biztosított követeléseket érvényesítheti zálogjoggal biztosított követelésként a keret erejéig (BH2014.116.).

A ... Rt. és a felperes között létrejött engedményezési megállapodás alapján egyértelmű, hogy az eredeti jogosult a perbeli biztosítéki jogviszonyból eredő jogosultságait is az engedményesre, jelen per felperesére engedményezte. Mivel pedig az engedményező a követelését az azt biztosító jelzálogjog alapján fennálló jogosultságával együtt ruházta át, az új jogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet.

A felperesi zálogjog az engedményezés folytán az eredeti ranghelyét nem veszítette el; az a körülmény, hogy az alacsonyabb ranghelyű, 100.000.000 forint erejéig fennálló keretbiztosítéki jelzálogjog átruházására korábban került sor, a zálogjogok rangsorrendjét nem befolyásolja. A felperesinél alacsonyabb ranghelyen bejegyzett jelzálogjoggal kapcsolatban az alperes házastársát esetlegesen megillető bármilyen jogosultság így a felperes kielégítési jogát nem érinti, az alperes ezzel kapcsolatos fellebbezési hivatkozásai a felperessel szemben súlytalanok.

A biztosított követelést csak az adott jogviszonyhoz tartozó pénzmozgás, az az összeg csökkenti, amit a követelés jogosultja a fennálló követelésére kapott meg. Vételár megfizetése fejében juttatott vagyon a perbeli követelést közvetlenül akkor sem csökkentette volna, ha azt a felperes vásárolta volna meg. Ha a perbeli követelés jogosultja és a perbeli követelést biztosító egyéb vagyont megszerző tulajdonos két különböző személy (márpedig az esetleges tulajdonosi összefonódás ezen jogosultak önálló és elkülönülő jogalanyiségát nem érinti), úgy ezek a jogosultságok semmilyen tekintetben nem olthatják ki egymást és nem áll fenn a zálogjog megszűnésének Ptk. 259.§ (4) bekezdésében írt esete sem. Így az alperes azon fellebbezési hivatkozásainak, hogy a felperes tulajdonosának másik gazdasági társasága a felszámolási eljárásban a kifizetett vételárat meghaladó értékű vagyonhoz jutott, nem volt jelentősége.

Releváns volt azonban a biztosított követelés összege abban a tekintetben, hogy az ítélet csak akkor tekinthető a Vht. 15.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti marasztaló határozatnak, ha a Vht. 13.§ (1) bekezdés a) pontjában előírt kötelezést határozott formában tartalmazza. Ezért a végrehajtás túrésére kötelező ítéleti rendelkezésnek is tartalmaznia kell a kötelezésösszege szerűségét, nem elégséges annak megjelölése, hogy a zálogtárgyra korlátozódó végrehajtás mely jogviszonyból eredő követelésre történhet.

A perbeli esetben ez másodlagos volt annyiban, hogy a fennálló követelés a felszámolás során befolyt összeg, mint lehetséges részteljesítés egészének elszámolása mellett is nyilvánvalóan és jelentősen meghaladná a végrehajtás alá vonható ingatlanhányad értékét. Az ítélettel szemben támasztandó tartalmi követelmények teljesítése érdekében azonban a másodfokú bíróság a kielégítési összeget az alperes elismerésére is figyelemmel (a 198.500.000 forint részteljesítést elsősorban a biztosított követelés 3.108.779 forint összegű járulékaire, másodsorban - 195.391.221 forint összegű részében - a 496.508.720 forint összegű tőkére elszámolva) a követelésösszege szerű meghatározásával az elsőfokú ítéletet pontosította.

A Ptk. 264.§ (1) bekezdés alapján a zálogjog megszűnik akkor is, ha a követelés elévül. Az alperes elévülési kifogása azonban nyilvánvalóan alaptalan volt, mivel a főkövetelést a felperes a felszámolási eljárásban hitelezőként érvényesítette, az érvényesítés iránti eljárás tartama alatt az elévülés kizárt. Ugyanez irányadó a jelen peres eljárásra is, melynek felfüggesztésével a határidők a Pp. 155.§ (1) bekezdése értelmében is megszakadtak és a határidő megszűnésétől újra kezdődtek.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletet a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerinti pontosítással helybenhagyta.

A Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az eredménytelenül fellebbező alperes viseli a másodfokú eljárásban pernyertes felperes jogi képviselőjével felmerült költséget, melynek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés *b)* pontja, (5) bekezdése, 4/A.§-alapján határozta meg, és a felhívott rendelet 3.§ (6) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban mérsékelte.

A feljegyzett fellebbezési illeték az alperes részére engedélyezett, a fellebbezési illetékmentességre kiterjedő részleges személyes költségmentesség folytán, a Kmr. 14.§-alapján az állam terhén marad.

P é c s , 2015. március 10.

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