

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kaszai Csaba Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve(I.r. felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve(II.r. felperes címe) II. rendű és III.rendű felperes neve(III.r. felperes címe) III. rendű felpereseknek a dr. Nagy Gábor László ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve(II.r. alperes címe) II. rendű alperes ellen hibás teljesítés miatt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. január 16. napján kelt 70.P.23.384/2012/34. számú ítélete ellen a felperesek részéről 35. sorszám alatt előterjesztett és 36. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

#### í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül egyetemlegesen 250.000 (azaz kétszázötvenezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget. A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt 944.300 (azaz kilencszáznegyvennégyezer-háromszáz) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes a velük megkötött jelzálogszerződést hibásan teljesítette azzal, hogy a II. rendű alperes részére nyújtott kölcsönt nem az általuk megjelölt, módosított bankszámlaszámra utalta. Ennek alapján a jelzálogszerződéstől elálltak, és kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a bejegyzett jelzálogjog törlésének tűrésére, a törlés végett kérték a földhivatal megkeresését. A II. rendű alperest a kereset teljesítésének tűrésére kérték kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperesekkel kötött jelzálogszerződés nem tartalmazta azt a bankszámlaszámot, amelyre a kölcsönt folyósítania kellett, így a nem megfelelő utalással legfeljebb a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződést szeghette volna meg, ugyanakkor a megállapodásban foglaltaknak megfelelően járt el.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperes részére egyetemlegesen 635.000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy az állam által előlegezett 5.350 Ft tanúdíj és a le nem rótt 1.344.380 Ft illeték az állam terhén marad.

Tényként rögzítette, hogy a III. rendű felperesnek kölcsöntartozása állt fenn Á. Z. felé, amit az I. rendű felperes tulajdonában álló, és a II-III. rendű felperesek hasznélvezetével terhelt ingatlanon fennálló jelzálogjog biztosított. A kölcsöntartozás rendezése érdekében a III. rendű felperes, Á. Z., illetve a II. rendű alperes megállapodtak, hogy a II. rendű alperes kölcsönt vesz fel az I. rendű alperestől, amelyet átenged a III. rendű felperes részére. Ezt a megállapodást az I. rendű alperessel nem közölték. Az I. rendű alperes részéről a folyósítás feltétele volt, hogy a II. rendű alperes

kölcsönszerződésének biztosítékául is felajánlott perbeli ingatlanról az **Á. Z.** javára bejegyzett jelzálogjog törlésre kerüljön. Erre tekintettel **Á. Z.** és a II. rendű alperes megállapodtak, hogy az utalást **Á. Z.** ügyvédje, dr. **M. D.** ügyvéd letéti számlájára kéri, és ekkor **Á. Z.** hozzájárul a jelzálogjog törléséhez. 2010. március 17-én az I. rendű alperes mint hitelező és a II. rendű alperes mint adós között létrejött a szabad felhasználású kölcsönre vonatkozó szerződés, amelyet dr. **G. T.** ügyvéd ellenjegyzett. Ugyanezen a napon a felperesek és az I. rendű alperes jelzálogszerződést kötöttek a fenti kölcsönszerződés biztosítékaként. 2010. április 13-án a II. rendű alperes és a felperesek megjelentek **G-né dr. N. E.** közjegyző előtt. Az általa készített nyilatkozatban a II. rendű alperes kötelezettséget vállalt a felvett kölcsönösszeg visszafizetésére, a felperesek pedig a jelzálogfedezet biztosítására. Ekkor jelezték, hogy korábban nem a megfelelő folyósítási bankszámla került a szerződésbe, felmutatták a közjegyző részére az I. rendű alperes által rendszeresített, a folyósítási hely módosítására szolgáló nyomtatványt, amelyet kitöltöttek. Az okirat szerint a II. rendű alperes a folyósítást dr. **M. D.** megjelölt számú bankszámlájára kéri. A közjegyző telefonon egyeztetett az I. rendű alperessel a módosításról, ennek eredményeképpen a közjegyzői okiratba a II. rendű alperes és a felperesek által kért bankszámlaszámot írta be folyósítási bankszámlaszámként, a módosított tartalmat dőlt betűvel jelezte. Az I. rendű alperes a kölcsönt nem a közjegyzői okiratban megjelölt számlaszámra, hanem a II. rendű alperesnek a kölcsönszerződésben megjelölt bankszámlájára utalta. A II. rendű alperes a kölcsönösszeget sem a felperesek, sem **Á. Z.** részére nem adta tovább.

Az elsőfokú bíróság határozata jogi indokolásában elsődlegesen megállapította, hogy az alperesek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 522. §-a szerint szabad felhasználású kölcsönszerződés jött létre, amelynek biztosítására a felperesek jelzálogjogot engedtek a perbeli ingatlanon. A jelzálogszerződés a régi Ptk. 251. §-a alapján járulékos jelleggel kapcsolódik a kölcsönszerződéshez, ugyanakkor önálló jogviszony, a zálogjog az erre irányuló szerződéssel jön létre a felek között. A felperesek szolgáltatása a rendelkezésre tartás, illetve a kielégítési jog megnyílt esetén a kielégítés túrése, az I. rendű alperes kötelezettsége pedig a felek közötti együttműködésen nem terjed túl. Ebből következően helytálló az I. rendű alperes azon hivatkozása, hogy a jelzálogszerződésnek nem része a hitelező és az adós közötti kölcsönszerződésre tartozó azon megállapodás, hogy a kölcsön folyósítása mely bankszámlára történjen, vagyis ha a folyósítási bankszámlaszám módosításra került, a máshova történő utalással legfeljebb a kölcsönszerződést teljesíthette hibásan, amire a felperesek a jelen perben nem alapítottak igényt.

A jelzálogjog alapításánál általában nem lényeges feltétel, hogy milyen bankszámlára történik a biztosított követelés folyósítása. Amennyiben a felek ezt lényeges feltételnek tekintik, akkor nincs akadálya, hogy erre vonatkozóan is kiterjesszék a megállapodásukat a régi Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése alapján. Amennyiben ilyen megállapodás létrejött közöttük és az I. rendű alperes nem ennek megfelelően járt el, akkor a régi Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése szerint a hibás teljesítés fennáll. Ez a megállapodás nem csak írásban történhet tekintettel arra, hogy a jelzálogszerződés létrejöttéhez elegendő a zálogtárgyról, a biztosított követelésről és a jelzálog engedéséről írásban megállapodni a XXV. számú Polgári Elvi Döntés analógiája alapján. Mindezek értelmében a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerint a felpereseknek kellett bizonyítaniuk, hogy számukra lényeges feltétel volt a folyósítási bankszámlaszám, illetve annak megváltoztatása, továbbá akár szóban, akár ráutaló magatartással megállapodtak az I. rendű alperessel abban, hogy a jelzálog kötelezettség elvállalása szempontjából a folyósítási bankszámlaszám lényeges, ezt az I. rendű alperessel egyértelműen és félreérthetetlenül közölték, aki mindezt tudomásul vette. A felperesek ezen bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni. Ők és a II. rendű alperes a személyes meghallgatásuk során csak azt mondták el, hogy jelezték a bankszámlaszám módosítására irányuló szándékukat az I. rendű alperes részére, azt azonban nem, hogy ez a jelzálog kötelezettség elvállalása szempontjából lényeges feltétel. Nem egyezően adták elő, hogy az igény jelzésére szóban már az aláíráskor vagy csak ezt követően került sor. Azt sem állították, hogy az eljáró

közjegyzővel közölték volna, hogy lényeges feltételről van szó, így ezt a közjegyző sem közölhette az I. rendű alperessel. A hitelügyintéző a perbeli kölcsönügyletre nem emlékezett. Egyedül dr. **M. D.** tanú számolt be arról, hogy a feltétel lényeges volt, illetve a felek mögöttes jogügyletéről az I. rendű alperes tudomással bírhatott. Azt állította, hogy dr. **G. T.**-sal, az I. rendű alperes részéről eljáró ügyvéddel tárgyalt erről, akivel közölte, hogy a felek mögöttes megállapodására tekintettel szükséges a korábbi jelzálogjogosult helyzetének biztosítása. Együtt dolgozták ki azt a konstrukciót, mely szerint ügyvédi letéti számlára történik az utalás. Dr. **G. T.** ügyvéd azonban erre a beszélgetésre nem emlékezett, az elmondottakat nem tudta megerősíteni. Ezen felül dr. **M. D. Á. Z.** képviselőjében járt el, ebben a minőségében még ha tájékoztatta is dr. **G. T.**-t az ügyfél érdekeiről, nyilvánvalóan nem tett és nem is tehetett nyilatkozatot a felperesek nevében. Az elsőfokú bíróság a fentiek mérlegelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek nem tudták bizonyítani, hogy köztük és az I. rendű alperes között a jelzálogszerződés olyan tartalommal jött létre, amely szerint lényeges feltétel a kölcsönszerződés megfelelő bankszámlára történő teljesítése. Nem is jártak el megfelelő gondossággal, miután semmi nyoma nincs annak, hogy a módosításra irányuló kitöltött nyomtatványt az I. rendű alpereshez eljuttatták.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték annak megváltoztatását és az alperesek kereset szerint történő marasztalását. Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást, a feltárt bizonyítékokat helytelenül, az alperesek elismerésével szemben értékelte. A fellebbezésben foglaltak szerint a peres felek – beleértve az I. rendű alperes képviselőjét is – egybehangzóan adták elő egyebek mellett azt, hogy dr. **G. T.** a felperesek képviselőjével, dr. **M. D.**-sel való kapcsolattartás során tudomást szerzett a valós tényállásról, a pénzfelvétel okáról. Tudott arról is, hogy **Á. Z.** azzal a feltétellel járul hozzá jelzálogjoga törléséhez, hogy a II. rendű alperesnek járó hitelösszeget az őt képviselő dr. **M. D.** ügyvéd letéti számlájára utalja az I. rendű alperes. A megjelölt bankszámla téves voltát a II. rendű alperes is jelezte, ekként került sor a szerződés módosítására szolgáló nyomtatvány kitöltésére. Ennek sorsáról a felek eltérő előadást tettek, tény azonban, hogy az abban foglaltakat az I. rendű alperes megismerhette a kölcsön folyósítása előtt, hiszen a közjegyző hivatalos személyként felhívta az I. rendű alperes illetékes ügyintézőjét és tájékoztatta a tévedésről. A II. rendű alperesnek a kölcsönszerződés tartalmára vonatkozó releváns módosító nyilatkozatát foglalta írásba. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes ügyintézője a telefonra nem emlékszik életszerű, de a felek egyező előadását nem cáfolja. Az okirat külön kiemelt írással rögzítette a II. rendű alperes kérelmét. Az átvételt igazoló aláírás és pecsét hiányában nem tudták bizonyítani, hogy a nyomtatványt átadták az I. rendű alperesnek, de a perbeli bizonyítékok igazolják, hogy a módosítási szándékról a hitel folyósítása előtt tudomással bírt. Az I. rendű alperesnek a régi Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése szerint eljárva észlelnie kellett volna, hogy a folyósítási feltételként előírt jelzálogjog törlésére és a saját jelzálogjoga megszerzésére jognyilatkozatokat tartalmazó közjegyzői okiratban a II. rendű alperes eltérő számlát jelölt meg. A kiutalás előtt tisztáznia kellett volna ezt a lényeges körülményt, és gondoskodnia kellett volna arról, hogy ez a szándék kerüljön a szerződő felek részéről kinyilvánításra. Kifejezetten rosszhiszemű az eljárása, hogy a módosító szándék ismerete ellenére nem működött együtt szerződő partnerével formai követelmények elmulasztására hivatkozással. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy nem bizonyították, hogy a korábbi jelzálogszerződés megszüntetésére és az új jelzálogszerződés megkötésére vonatkozó szerződésnek lényeges része, hogy a megjelölt számlára kell utalnia a hitel összegét. A közjegyzői okiratnak a II. rendű alperes folyósítási számlaszámot módosítani kívánó nyilatkozatát tartalmazó része, a felek egybehangzó nyilatkozatai a közjegyző szóbeli felkérésére vonatkozóan megerősítik, hogy egymásra tekintettel kötötték a szerződéseket. A közjegyzői okiratba foglalta felperesi nyilatkozatnak és a korábbi jelzálogszerződésre vonatkozó nyilatkozatnak feltétele volt, hogy megkapják a II. rendű alperes által igényelt hitel összegét, és abból a korábbi hitelezőt

kielégítés.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes indokai alapján. A fellebbezésben foglaltak tekintetében kiemelte, hogy iratellenes az a felperesi állítás, hogy az alperesek elismerésével szemben állapította meg az elsőfokú bíróság a tényállást a számlaszám, mint lényeges körülmény vonatkozásában; abban a körben, hogy dr. **G. T.** tudott arról, hogy az első hitelszerződés hitelezője törlési feltételként szabta dr. **M. D.** letéti számlára történő utalását; hogy megállapodás ellenére nem a korábbi jelzálog jogosult által megjelölt ügyvédi letéti számlaszámot jelölte meg utalási helyként; hogy a módosításra vonatkozó nyomtatvány tartalmát megismerhette a kölcsön folyósítása előtt; hogy az ügyintézőjének a telefonbeszélgetéséről a felek egyező előadást tettek. Utalt az I. rendű alperes arra is, hogy az elsőfokú bíróság a tárgyalást a berekesztést követően újból megnyitotta és lényegében hivatalból rendelt el további bizonyítást a kölcsönszerződés megkötésekor keletkezett teljes iratanyag becsatolása végett, ami nem vezetett eredményre. Kérte, hogy a felperesek az általa iratellenesnek ítélt érveléseik vonatkozásában konkrétan jelöljék meg az állításaikat alátámasztó nyilatkozatokat, illetve bizonyítékokat.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és annak jogi indokolásával az ítéletábra maradéktalanul egyetért, ezért a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. Kizárólag a fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá a következőkre.

A felperesek nem jelöltek meg olyan bizonyítékot, illetőleg nyilatkozatot, amely alátámasztotta volna azon állításukat, mely szerint az elsőfokú bíróság az alperesek elismerésével szemben állapította meg a tényállást. A rendelkezésre álló iratokból ugyanakkor megállapítható, hogy dr. **M. D.** a dr. **G. T.**-sal folytatott tárgyalásai során nem a felperesek képviselőjeként járt el. Erre vonatkozóan egyértelmű nyilatkozatot tett tanúként az elsőfokú eljárásban (27. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 2. bekezdés). Nincs jelentősége azon körülménynek, hogy az I. rendű alperes a bankszámla vonatkozásában fennálló módosítási szándékról tudott-e a hitel folyósítása előtt. Éppen a felperesek által hivatkozott nyomtatvány tartalmazza ugyanis egyértelműen, hogy a kölcsönszerződés csak akkor módosul az adós kérelmének megfelelően, ha azt a hitelező nyilatkozatban elfogadja. Amennyiben erre nem kerül sor, a szerződés változatlan tartalommal továbbra is hatályban marad. A felpereseknek a perben – egyebek mellett – azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy a szerződés módosítása megtörtént. Nem hivatkozhatnak arra sem, hogy az I. rendű alperes nem járt el jóhiszeműen, mert nem észlelte a közjegyzői okiratba foglalt kérelmet. A közjegyzői okirat ugyanis kizárólag a felperesek, illetőleg a II. rendű alperes egyoldalú nyilatkozatát tartalmazza a kötelezettségvállalás tekintetében. A közjegyző a II. rendű alperes előadásaként rögzítette az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés lényeges feltételeit. Önmagában az a körülmény, hogy a II. rendű alperes ezen feltételeket a bankszámla szám tekintetében az írásba foglalt szerződésben foglaltaktól eltérően adta elő, nem következik, hogy az I. rendű alperesnek erre tekintettel kellett volna lennie. A szerződés módosítására csak a felperesek által csatolt és ezen célra rendszeresített nyomtatványba foglalt kérelem I. rendű alperes részére való eljuttatása esetén és az I.

rendű alperes elfogadó nyilatkozata által kerülhetett volna sor, ami a nyomtatvány szövegéből következően a felperesek, illetőleg a II. rendű alperes számára ismert volt.

Mindezek alapján az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költség megfizetésére figyelemmel arra, hogy a jogi képviselő írásban fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő és a másodfokú tárgyaláson is jelen volt. A II. rendű alperes a másodfokú eljárásban nem nyilatkozott, a tárgyaláson nem jelent meg, így az ítéletábla a perköltség megállapítását az ő vonatkozásában mellőzte. A felperesek személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2015. november 18.

. Pestovics Ilona s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Sándor Ottó s.k.  
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:  
tiszttviselő