

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.183/2015/4/I. szám

A Győri Ítéltábla a dr. Tárnok Cecília ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Hollósiné dr. Prohászka Dóra ügyvéd által képviselt **alperes** ellen tartozás megfizetése iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2015. szeptember 8. napján kelt, 9.G.40.031/2015/10. számú ítéletével szemben az alperes részéről 13. sorszám alatt bejelentett fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására és az abban megjelölt módon 1.321.900,- (Egymillió-háromszázhuszonegyezer-kilencszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá 15 (tizenöt) napon belül a felperes részére 300.000,- (Háromszázezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a felperes, mint jogosult és a "A" Kft., mint kötelezett között "**Település**"1ben, 2009. március 23. napján jelzálogjogot alapító szerződés jött létre.

A jelzálogjogot alapító szerződés szerint a kötelezettnek 40.000.000,- Ft összegű, szállítási szerződés alapján fennálló, elismert tartozása áll fenn a jogosult felé, amelynek megfizetését a kötelezett két egyenlő (20.000.000,-Ft) részletben vállalta. Az első részlet megfizetése legkésőbb 2009. június 1. napjáig, míg a második részlet megfizetése legkésőbb 2009. december 31. napjáig volt esedékes. A késedelmes fizetés esetére a szerződő felek az rPtk. (1959. évi IV. törvény) szerinti késedelmi kamatot kötöttek ki.

A szerződő felek a fenti tartozás fedezetére és biztosítására alapítottak jelzálogjogot a hivatkozott megállapodással a kötelezett 1/1 arányú tulajdonában álló, "**Település**"2 külterület ...1 helyrajzi számú ingatlanra.

A felperes a javára alapított jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt elmulasztott intézkedni.

A 2009. március 23. napján kelt szerződésben az alperes készfizető kezességet vállalt az "A" Kft. kötelezettnek (egyenes adósnak) a jogosulttal szemben a szerződés szerint fennálló teljes tartozása és annak járulékai biztosítására.

A perbeli ingatlant első ranghelyen a "B" Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjog és opciós jog terhelte.

A "B" Takarékszövetkezet tulajdonjoga a perbeli ingatlanra opciós vétel címén 2010. december 27. napján bejegyzésre került.

Az egyenes adós a perbeli szerződésben megjelölt 40.000.000,- Ft összegű tartozásból 16.524.168,- Ft-ot nem fizetett meg a felperes részére.

Az alperes 2000. november 10. napjától 2011. január 25. napjáig az egyenes adós gazdasági társaság tagja és önálló képviseleti joggal rendelkező vezető tisztségviselője volt.

A felperes a módosított kereseti kérelmében 16.524.168,- Ft tőke és annak 2009. december 31. napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a készfizető kezesi felelőssége alapján.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A rPtk. 276.§ (2) bekezdésére és a rPtk. 4.§ (4) bekezdésére hivatkozva azzal védekezett, hogy mentesül a kezesi felelősség alól, mivel a felperes mulasztása (a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésének elmaradása) következtében esett attól, hogy az egyenes adós helyett történő teljesítése esetén az ingatlanból a követelést biztosító jelzálogjog alapján kielégítést kereshessen.

Az elsőfokú bíróság az alapeljárásban hozott G.40.024/2013/16. számú - a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.011/2014/6/I. számú végzésével hatályon kívül helyezett - ítéletével a felperes keresetének helyt adott.

A Törvényszék érvelése szerint az rPtk. 4.§ (4) bekezdésére tekintettel a perbeli ingatlan elidegenítése, azaz a felperes követelése biztosítékának elvonása a kezesnek - aki egyszemélyben az egyenes adós törvényes képviselője is volt - felróható, ezért a mentesülése céljából nem hivatkozhat alappal sem a jogosult felperes mulasztására, sem pedig a jelzálogjogot alapító szerződés 5. pontjának az egyenes adós általi megszegésére. A megállapodás hivatkozott 5. pontja értelmében az egyenes adós szavatol azért, hogy senkinek sem biztosított, és a jövőben sem biztosít olyan jogot, amely a jogosultat jogai gyakorlásában akadályozná vagy gátolná.

A másodfokú bíróság a Gf. IV. 20.011/2014/6/I. számú végzésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését azzal indokolta, hogy a tulajdoni lapok tanúsága szerint a kezes (egyúttal az egyenes adós ügyvezetője) nem járt el rosszhiszeműen, mivel az ingatlan tulajdonjogának átruházására nem az egyenes adós szerződéskötési szándéka, hanem a hitelező pénzintézet opciós jogának gyakorlása miatt került sor. Az elsőfokú bíróság azonban eltérő jogi álláspontja okán az alperes védekezését érdemben nem vizsgálta.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság előírta, hogy a megismételt eljárásban - az rPtk. 276.§. (2) bekezdésében foglaltak vizsgálata körében - lehetőséget kell biztosítani az alperes számára annak bizonyítására, hogy az ingatlan értéke az első ranghelyen bejegyzett

jelzálogjog érvényesítése, illetve az opciós jog gyakorlása esetén is fedezte volna az alperes által kezesi felelőssége alapján teljesített összeget, így a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése felperes általi elmulasztása volt az oka annak, hogy az alperes elesett a biztosítéktól.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott, a fellebbezéssel támadott ítéletével az rPtk. 274.§ (2) bekezdése értelmében a készfizető kezesi felelőssége alapján kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 16.524.168,- Ft-ot, valamint ennek 2009. december 31. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamatát.

Megállapította, hogy a törvényes mértékű késedelmi kamat 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, 2013. július 1. napjától pedig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat. Rögzítette, hogy a megjelölt kamatmérték a késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére irányadó.

Kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az állam javára 1.941.589,- Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Kötelezte a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az állam javára 880.344,- Ft feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 254.000,- Ft perköltséget, valamint megállapította, hogy ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság az alperes az rPtk. 4.§-ára és az rPtk. 276.§ (2) bekezdésére alapított védekezését nem fogadta el.

Az rPtk. 262.§ (1) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLIX. törvény (Inyvtv.) 3.§ (1) bekezdésére, valamint a 16.§ i) pontjára hivatkozással rámutatott, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés hiányában az egyenes adós tulajdonában álló ingatlanon a szerződéssel alapított jelzálogjog nem jött létre.

Kiemelte, hogy az rPtk. 276.§ (1) bekezdése alapján a jogosult kezes általi kielégítése esetén a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal, valamint a végrehajtási joggal együtt száll át a kezesre. A kezesre tehát csak a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogok szállnak át

Mivel a kezességvállaló nyilatkozatot az alperes 2009. március 23. napján tette, valamint a jelzálogjog alapítása is 2009. március 23. napján történt, ezért az rPtk. 262.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a 2009. március 23. napján alapított jelzálogjog - az ingatlan-nyilvántartásba történő esetleges bejegyzése esetén - sem keletkezhett volna az alperesi kezességvállalást megelőzően.

Kifejtette, hogy a fentiekre tekintettel nem megalapozott az alperes rPtk. 276.§ (2) bekezdésére történő azon hivatkozása, hogy a felperesi követelést biztosító jelzálogjog a létrejötté esetén reá, mit teljesítő kezesre átszállt volna, azaz a kötelezett helyett teljesítő kezes számára a követelés nem a jogosult (felperes) hibájából vált behajthatatlanná. A felperes mulasztása, vagyis a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének

elmaradása tehát nem bír jelentőséggel figyelemmel arra, hogy a követelést biztosító jelzálogjog létrejöttére - annak bejegyzése esetén is - csak a kezességvállalást követően kerülhetett volna sor.

A törvényszék kitért arra, hogy az alperes a perben nem érvelt azzal, és a kezességvállaló nyilatkozat sem tartalmaz olyan utalást, hogy az alperes a kezességvállaló nyilatkozatot csak a jelzálogjog alapítására tekintettel tette meg, vagyis azt a jelzálogjog bejegyzéséhez, mint feltételhez kötötte.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperes nem vállalt a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésére, létrehozására vonatkozó kötelezettséget, ez irányú jogszabályi kötelezettség sem terhelte, ezért a bejegyzés elmaradása nem ütközik a Ptk. 4.§-ában foglaltakba.

Kifejtette, hogy erre irányuló szerződéses, vagy jogszabályi kötelezettség hiányában a jogosult felperes diszkrecionális jogkörébe tartozó kérdés, hogy a jelzálogjog létrehozását kezdeményezi-e vagy sem. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésének elmaradása tehát a felperes oldalán mulasztásként nem értékelhető.

Az ítéletének indokolásában rögzítette azt is, hogy az alperes felhívás ellenére határidőben nem tett eleget a másodfokú bíróság által előírt bizonyítási kötelezettségének, ennek elmaradása az alperes terhén értékelendő.

Az alperesnek a "**B**" Takarékszövetkezet megkeresésére vonatkozó indítványa - az egyenes adósnak a pénzintézet felé 2010. december 22. napján fennálló tartozásának összegére vonatkozóan - alkalmatlan és nyilvánvalóan rosszhiszemű indítvány volt.

Az adós tartozása ugyanis banktitkot képez, az egyenes adós gazdasági társaság részéről pedig nincs olyan személy, aki ez alól a felmentést megadhatná, így a megkeresést a "**B**" Takarékszövetkezet nem teljesíthette volna.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból helytelen jogi következtetést levonva marasztalta az alperest a rendelkező részben foglaltak szerint.

Hangsúlyozta, hogy a szerződésben az alperesi kezességvállalásra a jelzálogjog alapítását követően került sor. Az elsőfokú bíróság érvelésével szemben az alperes tehát nem a jelzálogjog alapításától függetlenül tette meg kezességvállaló nyilatkozatát, azt nem külön okirat tartalmazza.

Kiemelte, hogy a bírói gyakorlat egységes abban a kérdésben, hogy a kezes teljesítése esetén törvényi engedmény alapján nem csak a követelés, hanem az annak fedezetéül szolgáló biztosítékok is átszállnak a kezesre.

Kifejtette, hogy jelen esetben a biztosítéki szerződések egyező dátuma igazolja, hogy a kezesség vállalása nem a jelzálog alapítását megelőzően történt. A jelzálogjog tehát annak bejegyzése és a kezes teljesítése esetén a teljesített összeg erejéig a kezesre a törvényi engedmény folytán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is átszállt volna. (BH2013.340., BH2000.117., BH2007.157.)

Az ítélet indokolásában foglaltakkal szemben állította, hogy a bizonyítási indítványait határidőben előterjesztette. Az alperes előadását az ingatlan értékére vonatkozóan a felperes nem vitatta, a **"B"** Takarékszövetkezet felé fennálló tartozás aktuális összegét érintően pedig - a felperes vitatására tekintettel - a pénzintézet megkeresését indítványozta. Az álláspontja szerint ezt az indítványt az elsőfokú bíróság banktitokra hivatkozással alaptalanul utasította el, ezáltal az alperesnek nincs lehetősége a szükséges okiratok beszerzésére.

Arra a köztudomású tényre hivatkozott, hogy a pénzintézetek csak olyan ingatlanokat fogadnak el biztosítékként, amelyeknek hitelbiztosítéki értéke a kölcsönösszeget meghaladja. Kifejtette, hogy a **"B"** Takarékszövetkezet javára 205.000,- CHF és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog és vételi jog gyakorlásának napján az MNB szerinti középárfolyam 220,34,- Ft volt, azaz ezen a napon a jelzálogjog alapján érvényesíthető összeg (2010. december 22. napján) középárfolyamon számolva 45.169.700,- Ft összegű volt.

A tartozás összegét az ingatlan értékével összevetve megállapítható, hogy az ingatlan abban az esetben is fedezetet nyújtott volna a tartozás összegére - az emelkedő árfolyamra is figyelemmel -, amennyiben az adós egyáltalán nem teljesít az első ranghelyen bejegyzett jelzálog jogosultja felé.

A fentieket összegezve a tartozás megfizetésére biztosítékkul lekötött ingatlanra alapított jelzálogjog bejegyzésének elmulasztásával az alperes az rPtk. 276.§ (2) bekezdése alapján a kezesi kötelemből szabadult.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján az alperes perköltségben marasztalása mellett.

Cáfolta, hogy az ingatlan alperes általi forgalmi érték meghatározását elfogadta, nyilatkozata pusztán arra utalt, hogy a gazdasági válságra is tekintettel nem tudja megítélni a 2010. évi forgalmi értéket.

Hivatkozott arra, hogy az alperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, a szakértő kirendelését az ingatlan forgalmi értékének meghatározására nem indítványozta, a banki hitelszerződéssel és az opció gyakorlásával kapcsolatos iratokat sem kívánta rendelkezésre bocsátani.

Végül kifejtette - ahogyan arra az elsőfokú ítélet is helyesen hivatkozik -, hogy az rPtk. 276.§ (2) bekezdése alapján a követelés kezes általi kielégítése esetén is a követelés csak a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal együtt száll át. Mivel a jelzálogjog az rPtk. 262.§ (1) bekezdése értelmében csak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, így a jelen esetben a bejegyzés esetén sem keletkezett volna a jelzálogjog a kezességvállalást megelőzően, ezért az a kezes általi teljesítés esetén sem szolgálhatott volna biztosítékkul. Ezért a felperes mulasztása a kezes szabadulását az rPtk.276.§. (2) bekezdése értelmében nem eredményezi.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetést levonva marasztalta az alperest a készfizető kezesi felelőssége alapján a rendelkező részben foglaltak szerint.

Az ítélet tábla a helyes érdemi döntés törvényszék által kifejtett indokaival az alábbi körben ért egyet.

A jelen esetben az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog annak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének elmaradása miatt nem jött létre.

A bejegyeztetés felperes általi elmulasztása azonban az rPtk. 276.§. (2) bekezdése értelmében csak akkor eredményezné a kötelezett helyett teljesítő kezes (alperes) felszabadulását, amennyiben a bejegyzés esetén az a követeléssel együtt átszállna a kezesre és a követelés kielégítésének alapjául szolgálhatna.

Az rPtk. 276.§ (1) bekezdése alapján a kezes teljesítése esetén a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal együtt száll át a kezesre.

Mivel a kezességvállalásra és a jelzálogjog alapítására is ugyanazon a napon, 2009. március 23. napján került sor, és az rPtk. 262.§ (1) bekezdése szerint az ingatlant érintően a jelzálogjog keletkezéséhez annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges, ezért a felperesi követelést biztosító jelzálogjog annak bejegyzése esetén sem keletkezhetett volna az alperesi kezességvállalást megelőzően.

Arra pedig maga az alperes sem hivatkozott, és a szerződés sem tartalmazza azt, hogy az alperes kezességvállalása a jelzálogjog alapítására tekintettel történt.

A jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, de a bejegyzési kérelem benyújtására visszaható hatállyal jön létre. Ha a jelzálogjog bejegyzési kérelem benyújtása a készfizető kezesség vállalását követően történt, úgy a jelzálogjog létrejöttére csak a kezességvállalást követően kerülhet sor, ezért a hitelezőt kielégítő kezesre a jelzálogjog nem száll át a kielégítés erejéig. (BDT2013. 2891.)

A fentiek alapján helytálló az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja, hogy a kezességvállalás időpontjában még fenn nem álló jelzálogjog az alperesi teljesítés esetén sem szállt volna át az alperesre, így az alperes alappal nem hivatkozhatott arra, hogy a kezesi kötelemből a Ptk. 276.§ (2) bekezdése alapján szabadul.

Az rPtk. 272.§. (1) bekezdése és a 274.§. (2) bekezdései értelmében az alperes készfizető kezesi felelőssége alapján az egyenes adós felperes felé fennálló tartozását teljesíteni köteles.

Az ítélet tábla megjegyzi, hogy mind az 1996. évi CXII. törvény (rég. Hpt.) 51.§ (2) bekezdés e) pontja, mind a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) 161.§ (2) bekezdése alapján a banktitok megtartásának kötelezettsége nem áll fenn polgári ügyben a bírósággal szemben a pénzügyi intézményhez intézett írásbeli megkeresés esetén.

Ezért a törvényszék felhívásának eleget téve előterjesztett és a "B" Takarékszövetkezet megkeresésére irányuló alperesi bizonyítási indítvány elutasításának indoka a banktitokra hivatkozással alaptalan volt.

Figyelemmel azonban az alperesi védekezés elutasításának - a korábbiakban már rögzített - helytálló indokaira, a pénzügyi intézmény megkeresésére irányuló bizonyítási indítvány fogantatásának mellőzése az ügy érdemi elbírálása szempontjából relevanciával nem bírt.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986 ((VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján viselni köteles az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt 1.321.900,- Ft fellebbezési illetéket, valamint a felperesnek a másodfokú eljárás során felmerült költségét.

A jogi képviselő munkadíjának összegét az ítélet tábla a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérlegeléssel 300.000,- Ft összegben állapította meg a per tárgyára, annak bonyolultságára és a jogi képviselő által kifejtett tényleges tevékenységre figyelemmel.

Győr, 2016. február 17. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: