

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.321/2015/4.szám

A Kúria a dr. Busa Andrea ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Szabó István Tamás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó István Tamás ügyvéd) által képviselt alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt a Monori Járásbíróság előtt 17.P.21.737/2013. számon megindított és másodfokon a Budapest Környéki Törvényszék 4.Pf.20.966/2014/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezi és a Monori Járásbíróság 17.P.21.737/2013/10. számú ítéletének a jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyja,

a jelzálogjog alapját képező kölcsöntartozás megszűnésének megállapítását illetően a jogerős ítélet elutasító rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000 (Negyvenezer) forint együttes - fellebbezési és felülvizsgálati - eljárási költséget, továbbá az államnak, külön felhívásra 15.000 (Tizenötezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

Az alperes pénzügyintézet kölcsönt nyújtott a perben nem álló Ó.D-nek, melynek kapcsán a 21.393 euró kölcsönösszegnek és járulékainak a biztosítására jelzálogjogot, a jelzálogjoghoz kapcsolódóan pedig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a cs-i 278/4 hrsz.-ú ingatlan Ó.D. tulajdonában álló fele részére.

Az ekként megterhelt ingatlanilletőséget a 2010. november 10-én megkötött adásvételi szerződéssel a felperes megvásárolta azzal, hogy a kölcsöntartozás a vételárból kerül kiegyenlítésre: a felperes az alperes által közölt összeget jogi képviselőjének letéti számlájára teljesíti, a jogi képviselő pedig átutalja az alperesnek.

Az alperes 2010. november 23-án igazolást állított ki, amely szerint a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozás tőkeösszege 18.654 euró, a kamattartozás összege 1973,9 euró, 256 euró + 5020 forint pedig egyéb költség. Az igazoláson szerepel, hogy a törlesztőrészletre kijelölt célszámla száma 27059942, a „Közlemény” rovatban fel kell tüntetni az ügyletazonosító számát (amely P 80603-001) és az adós nevét. Az igazolás kiállításával és aláírásával az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a törlesztés napján fennálló teljes tartozás könyvelését követő 15 napon belül kiadja a teher és a tilalom törlési engedélyét.

A felperes teljesítését követően jogi képviselője a letéti számlájáról 2010. december 29-ei értéknappal átutalt 5.935.000 forintot az alperes 05930524 számú számlájára, a közlemény rovatban pedig feltüntette „Ó. D. végtörlesztés P 80603”.

Az alperes a teljesített összeget elsődlegesen Ónodi Dénes hitelkártya tartozására számolta el, a fennmaradó összeggel csökkentette a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozást, a fennmaradó, hozzávetőlegesen 550.000 forint tartozásra figyelemmel pedig megtagadta a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges engedély kiadását. A törlési engedély hiányában a földhivatal elutasította a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét.

A felperes keresetében az Inytv.62.§ (1) bekezdés c) pontja alapján kérte a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzés törlését arra hivatkozással, hogy megszűnt a bejegyzések alapja, mert Ó. D. kölcsöntartozását kiegyenlítette. Hangsúlyozta: az alperesnek átutalt összeggel a megvásárolni kívánt tulajdoni hányadot akarta tehermentesíteni, s ha nem volt egyértelmű az alperes számára az átutalt összeg rendeltetése, vissza kellett volna utálnia, vagy tisztáznia kellett volna az átutalás célját.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint az általa kiállított igazoláson szerepelt a

bankszámla száma mellett az is, hogy a közlemény rovatban mit kell feltüntetni. A felperes nem a megadott számú bankszámlára utalta át az összeget és a közlemény rovat kitöltése is hiányos volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy megszűnt az alperes javára bejegyzett jelzálogjog alapját képező kölcsönkövetelés és felhívta a földhivatalt a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére.

Döntését azzal indokolta: a felperes jogi képviselője valóban nem az alperes igazolásában megjelölt bankszámla számra utalta át a kölcsöntartozás összegét, hanem az alperes ügyintézőjének telefonon történt tájékoztatása szerint, azonban a tartozás teljes összege megérkezett az alpereshez, a közlemény rovatban szerepelt a „végtörlesztés” megjelölés. Kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az átutalt összeg a jelzálogjog-bejegyzés alapját képező kölcsöntartozás rendezését szolgálta, ha az alperes számára nem volt egyértelmű, hogy az átutalt összeget Ó. D. tartozásai közül melyiknek az elszámolására kell felhasználni, ennek közlésére fel kellett volna hívnia Ó. D-t. A felhívás elmulasztásával az alperes megsértette a kölcsönös együttműködés követelményét.

Az alperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 818.250 forint együttes első- és másodfokú perköltséget, továbbá leletezés terhe mellett rójon le 368.000 forint kereseti és 517.500 forint fellebbezési illetéket.

A jogerős ítélet indokolása szerint azt a felperes sem vitatta, hogy az 5.935.000 forintot nem az alperes által kiállított igazolásnak megfelelő közleménnyel és nem az igazolásban megjelölt számú számlára utalással teljesítette, ezért a jogvita eldöntése során azt vizsgálta, hogy az átutalt összeget az alperes milyen tartozásra volt köteles elszámolni. Leszögezte: az alperes kötelezettsége az volt, hogy az utalásban közölt megbízás szerint járjon el, amely nem az igazolásban szereplő technikai törlesztési számlán való elszámolásra szólt és nem tartalmazta a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló kölcsönszerződés azonosításához szükséges ügyletazonosítót. Ezzel szemben tartalmazta az alperes által vezetett gyűjtőszámla számát és Ó. D. ügyfél-azonosító számát, azaz az alperes számára az utalásban szereplő számlaszám és az ügyfél-azonosító alapján egyértelmű volt, hogy a befizető az utalást Ó. D-nek az utalásban megjelölt számlán fennálló tartozására kívánja elszámolni. A közlemény rovatban feltüntetett „végtörlesztés” szóból az alperes nem következethetett arra, hogy az utalás a megbízáson szereplő 05930524 számú számlán Ó. D. terhére feltüntetett tartozás teljes kiegyenlítése helyett a 27059942 számú technikai számlán feltüntetett kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgál. Akkor terhelte volna együttműködési kötelezettség, ha az utalásból nem lett volna megállapítható, hogy

a felperes az átutalt összeget milyen tartozás kiegyenlítésére szánja, azonban a felperes feltüntette az ügyfél-azonosítót és a bankszámla számát.

Hangsúlyozta: nem történt téves elszámolás, a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló követelés nem szűnt meg, a bejegyzés törlésének nem volt helye.

Végül rámutatott a másodfokú bíróság arra is, hogy a pertárgyérték meghatározható: a jelzálogjoggal biztosított követelés összege, amely a keresetlevél benyújtásakor 6.484.432 forint, a fellebbezés előterjesztésekor 6.656.859 forint volt. Ennek megfelelően a felperes a lerótt 21.000 forint kereseti illetéken felül további 368.000 forint kereseti illeték, a lerótt 15.000 forint fellebbezési illetékhez képest további 517.500 forint fellebbezési illeték megfizetésére köteles. A másodfokú bíróság az általa meghatározott pertárgyértékhez igazította a felperest terhelő első- és másodfokú perköltség összegét is.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése, elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyása, másodlagosan az alperes javára megítélt első- és másodfokú perköltség, valamint az államnak járó első- és másodfokú eljárási illeték leszállítása végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 4.§-ában, 199.§-ában, 240.§ (1) és (2) bekezdésében, 290.§-ában, valamint a Pp.24.§ (1) bekezdés f) pontjában és 240.§-ában foglaltakat.

Változatlanul állította, hogy az átutalt összeget a megvásárolni kívánt ingatlanhányadot terhelő kölcsöntartozás kiegyenlítésére, tehermentesítésre szánta. A végtörlesztési megbízás csak a jelzálog-tartozással összefüggésben került benyújtásra, a bankkártya-tartozás kapcsán ilyen megbízásra nem került sor, nem is tudott erről a tartozásról, ilyen tárgyú fizetési szándéka nem volt. Az átutalt összeg pontosan egyezett a jelzálogjoggal biztosított követelés összegével.

Az alperes 2011. január 28-án átvette jogi képviselőjének levelét, amely tartalmazta az átutalás rendeltetését. Az elszámolás időpontjában: 2011. január 30-án az alperes tudott az átutalt összeg rendeltetéséről, mégis más tartozásra számolta el. Ha mégsem volt egyértelmű az alperes számára az átutalt összeg rendeltetése, a kölcsönös együttműködés keretében nyilatkozattételre kellett volna őt felhívnia, vagy az átutalt összeget vissza kellett volna utalnia.

Hangsúlyozta: jogi képviselője az átutalandó összeget és az átutalási számlaszámot az alperes munkatársának, P. J-nek a tájékoztatása alapján jelölte meg.

Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság csupán ítéletének kihirdetésekor közölte a pertárgyértékkel kapcsolatos álláspontját, holott utólagos leletezésre nincs lehetőség. Ez az álláspont egyébként is téves, mert a pertárgy értékének meghatározásánál 1768 eurót lehetne figyelembe venni, ami kb. 550.000 forint: ez az az

összeg, amit még ki kellene fizetnie az alperes részére az ingatlanhányad tehermentesítése érdekében. Felülvizsgálati kérelmére 55.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket rótt le. Felülvizsgálati kérelme kiegészítéseként előadta: ha tulajdonjoga bejegyzése érdekében jogfenntartással kifizeti a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozásból még fennálló összeget, megállapítást kérhet annak érdekében, hogy külön perben a kifizetett összeget visszakövetelje az alperestől. Változatlanul állította: a bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján megállapítható volt, hogy az adott összeg átutalásával a jelzálogjoggal biztosított követelést kívánta kiegyenlíteni, hiszen az átutalt összeg messze meghaladta a bankkártya-tartozás összegét, így az alperes nem feltételelezhette alappal, hogy az utalás a bankkártya-tartozás kiegyenlítése érdekében történt. Több tartozás esetén, ha a teljesítés nem fedezi az összes tartozást, a kötelezett rendelkezése szerint kell a teljesített összeget elszámolni, ha a kötelezett szándéka nem ismerhető fel, a kötelezettre terheesebb tartozást kell kiegyenlíteni, viszont ebben a körben a bizonyítás nem volt teljes körű.

Felülvizsgálati kérelmének újabb kiegészítésében kifejtette: az alperes a törlési engedély kiadása feltételeként a még fennálló kölcsöntartozás, valamint a jelen perben megítélt perköltség kiegyenlítését határozta meg, és azt a számlát jelölte meg a teljesítés számlájaként, amellyel kapcsolatban a perben azt nyilatkozta, hogy erről a számláról a bankkártya-tartozás és nem a jelzálogjoggal biztosított tartozás rendezhető.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségének megfizetésére irányult.

Megismételte, hogy a felperes jogi képviselőjének megbízása alapján, annak megfelelően járt el, attól nem térhetett el, nem volt feladata a felperes szándékának vizsgálata. A felperes figyelmen kívül hagyta az általa megadott számlaszámot, és azt, hogy a „Közlemény” rovatban az ügyfélre, nem pedig az ügyletre vonatkozó azonosítót adta meg. A megbízást teljesítette, a megadott számlaszámon jóváírta az átutalt összeget, a fennmaradt részösszeget „betörlesztette” a jelzálogjog alapját képező kölcsöntartozásba.

A felülvizsgálati kérelem nagyobb részben, a per főtárgyát és a pertárgyérték meghatározását illetően megalapozott.

I. A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) és (4) bekezdéseiben foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést a több tartozás elszámolására vonatkozó jogszabályi rendelkezés téves

értelmezésében és alkalmazásában, továbbá a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésében jelölte meg.

Vitathatatlan, hogy amikor a felperes átutalta az alperes részére az igazolásban feltüntetett összeget, a célszámla számának utolsó nyolc számjegyét az igazolástól eltérően tüntette fel, a „Közlemény” rovatban pedig csupán az „ügyfél-azonosítót” közölte, az „ügylet-azonosítót” nem. Az átutaláskor megjelölt számlaszám azonban az alperes ellenkérelmében előadottak szerint ún. „gyűjtőszámlát” takart, abból pedig, hogy a felperes kizárólag az ügyfél azonosító számát tüntette fel, az ügyletét nem, a pénzügyintézet nem vonhatott le egyértelmű következtetést arra, hogy több kölcsöntartozás esetén az átutalt összeg melyik ügyletből eredő tartozás kiegyenlítését szolgálja.

Ilyen körülmények között nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az adott esetre alkalmazhatónak találta a régi Ptk. általa idézett 290.§ (1) bekezdését, amely a fajta és mennyiség szerint meghatározott szolgáltatás teljesítése körében rendelkezik arról, hogy ha a kötelezettnek a jogosulttal szemben több tartozása áll fenn és a teljesítés nem fedezi valamennyi tartozását, miként kell a teljesítést elszámolni: a teljesítés elszámolására - feltéve, hogy a felek a szerződésben eltérő elszámolási módban nem állapodtak meg - elsősorban a kötelezett rendelkezése az irányadó, ennek hiányában a teljesítést arra a tartozásra kell elszámolni, amelyre a kötelezett felismerhetően szánta.

A régi Ptk. 290.§ (1) bekezdésében foglaltakból kiindulva a kötelezett jogosult volt eldönteni, hogy teljesítését melyik tartozása kiegyenlítésére szánja. Az alperes előtt az átutalást megelőzően ismert volt a kötelezett szándéka, hiszen az alperes a 2010. november 23-án kiállított igazolás kapcsán tudomást szerzett arról, hogy Ó. D. jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozását kívánja kiegyenlíteni, és vállalta, hogy ennek megtörténtét követően kiadja a törlési engedélyt.

Ezzel összefüggésben utal a Kúria arra is, hogy a régi Ptk. 286.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jogosult a harmadik személy részéről felajánlott teljesítést is köteles elfogadni, ha ehhez a kötelezett hozzájárult és a szolgáltatás nincsen személyhez kötve. Így az adott esetben nem volt akadálya annak, hogy a felperes egyenlítse ki Ó. D. jelzálogjoggal biztosított tartozását.

Az előzetes igazoláson kívül magából az átutalásból is felismerhető volt az alperes szándéka. Annak vizsgálatakor, hogy a kötelezett mely tartozásának kiegyenlítésére szánta az „ügylet-azonosító” nélkül érkezett átutalást, az alperes nem hagyhatta volna figyelmen kívül: az átutalt összeg jelentősen meghaladta a hitelkártya-tartozás összegét, ugyanakkor pontosan megegyezett a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozás alperes által közölt aktuális

összegével. A két kölcsöntartozás összegének jelentős eltérésén (illetve a befizetett összeg és a jelzáloggal biztosított kölcsön összegének egyezésén) túl a „Közlemény” rovatban feltüntetett „végtörlesztés” kifejezés sem a hitelkártya-tartozásra, hanem a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozás kiegyenlítésére utalt. Mindezek szerint az alperes akkor járt volna el a régi Ptk.290.§ (1) bekezdésének – egyúttal a régi Ptk.277.§ (4) bekezdésében a szerződések teljesítésére kifejezetten előírt együttműködési kötelezettségnek is – megfelelően, ha vizsgálja, hogy kikövetkeztethető-e a kötelezett szándéka, és a teljesítést arra a tartozásra számolja el, amelyre a kötelezett az átutalás előzményéből és az átutalás körülményeiből felismerhetően szánta.

Az elsőfokú eljárásban nem nyert bizonyítást az a felperesi állítás, hogy a 2010. december 29-ei átutalás az alperes alkalmazottja által közölt számlaszámra történt. Így csupán megjegyzi a Kúria, hogy az alperes 2015. április 13-i keltezéssel fizetési felszólítást küldött a felperesnek, melyben azt a számlát jelölte meg a fennálló tartozás átutalására, amelyre a felperes a 2010. december 29-i értéknappal az 5.935.000 forintot átutalta. Emellett az alperes a fizetési felszólításban félreérthető módon tüntette fel az ügyletazonosító számot: a dokumentumban két eltérő szám megjelölése szerepel (P 80603-001 és P 80603-002).

II. A felperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult, azonban az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részébe foglalt megállapításnak hiányoznak a Pp.123.§-ában előírt feltételei, hiszen a kereset a megállapításnál többre: a kötelmi jogcímen alapuló bejegyzés törlésére irányult.

A felperes által törölni kért bejegyzés alapját képező jogügylet megszűnésének megállapítása tehát a keresetindítás eljárásjogi feltételének hiánya miatt alaptalan, a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet megszűnésével kapcsolatos megállapítások az ítélet indoklására tartoznak, így a megállapításra vonatkozó keresetet elutasító rendelkezést a Kúria hatályában fenntartotta.

III. Alapos a felülvizsgálati kérelem a pertárgy értéket illetően: az Inyvtv.62.§ (1) bekezdésének c) pontjára alapított perekben a bejegyzés törlésének elrendelése jogkérdés vizsgálatát igényli, a bíróság ítéleti rendelkezése nincsen közvetlen összefüggésben a bejegyzés alapját képező jogügylet vagyoni értékével. Mindezekre figyelemmel a per tárgyának értéke nem határozható meg, amely kihat a hatáskör és az illetékesség kérdésén kívül a a perköltségre és az eljárási illeték alapjára; utóbbira az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezések irányadók.

A kifejtettek értelmében a Kúria a Pp.275.§ (4) bekezdésében

foglaltak szerint a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletének a jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyta, a jelzálogjog alapját képező kölcsöntartozás megszűnésének megállapítását illetően pedig a jogerős ítéletet – ezáltal a megállapítási keresetet elutasító rendelkezést – hatályában fenntartotta.

A Kúria a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a felperes együttes másodfokú és felülvizsgálati költségének a megfizetésére. Az eredményes felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes felülvizsgálati kérelmére 55.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket rótt le, a felülvizsgálati eljárási illeték összege azonban a törlési perben az Itv.39.§ (3) bekezdésében és az 50.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel 70.000 forint, ezért az alperes a különbözetként jelentkező 15.000 forint illetéket köteles megfizetni az Itv. 74.§ (3) bekezdésére szerint irányadó, a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján, a székhelye szerint illetékes állami adóhatóság felhívására.

Budapest, 2016. január 27.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró