

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bencze András Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a dr. Tóth Balázsügyvéd (.....), illetve dr. Dencső Dávid ügyvéd (.....) által képviselt alperes ellen jelzálogjog alapján történő kielégítés tűrésére kötelezés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 11-én kelt 2.G.40.287/2011/21. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.000.000 (kettőmillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A perben nem álló a 2010. november 10-től felszámolás alá került Kft. ügyvezetője volt. A felperes, mint hitelező és aKft., mint adós 160.000.000 forint tőketartozás és járulékai vonatkozásában hitelszerződést kötöttek, amelynek biztosítására a felperes és által 2009. augusztus 5. napján, a tulajdonát képezőhelyrajzi számú ingatlanra megkötött jelzálogszerződés szolgált. A jelzálogjog kiterjedt a tőketartozáson és járulékein túlmenően a követelés és a jelzálogjog érvényesítésének költségére, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. A követelés járulékainak tekintették a hitel változó mértékű ügyleti kamatát, amelynek mértékét a jegybanki alapkamat +2%-ban határozták meg, továbbá késedelmes törlesztés esetén a követelés összege után az ügyleti kamaton felül számított évi 6% késedelmi kamatot és a hiteldíj után évi 6% késedelmi kamatot. Törlesztési késedelem esetére feljogosították a felperest a kölcsön lejárt tőke része után a lejárt tőkére vonatkozó ügyleti kamaton felül a lejárat napjától évi 6% késedelmi kamat felszámítására. A teljes hiteldíj bármely elemének fizetésére vonatkozó kötelezettség késedelmes teljesítésére az adós a késedelem időtartamára, a késedelmesen teljesített összeg után évi 6% késedelmi kamat fizetésére is köteles volt.

A felperes 2009. szeptember 30. napján 12.000.000 forintot, 2009. december 15. napján 148.000.000 forintot utalt át Kft.-nek.

..... 2009. november 20. napján a jelzálogszerződéssel terhelt ingatlant eladta az alperesnek. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlant 160.000.000 forint és járulékai erejéig a felperes javára bejegyzett jelzálogjog, vételi jog terheli. a szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a bejegyzett jelzálogjog, vételi jog törléséről a szerződés aláírásától számított 30 napon belül intézkedik; törölteti a jogosultságokat az ingatlan-nyilvántartásból, ennek tényét az alperesnek igazolja. Rögzítésre került, az alperes vételi szándéka kizárólag abban az esetben áll

fenn, amennyiben az ingatlant terhelő különböző jogosultságok tőketerhei nem haladják meg a felek által meghatározott vételárat. Alperes a vételár megfizetését 2010. december 31. napjáig vállalta, akként, azt az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjának teljesíti.

A Budakörnyéki Földhivatal/2009.11.26. sz. határozatával törölte tulajdonjogát, míg az alperes tulajdonjogát az ingatlanra bejegyezte. Mindezek után sem, sem az alperes nem tett eleget tehermentesítési kötelezettségének.

A felperes 2010. április 14., 2010. június 10., 2010. július 8., 2010. augusztus 17. és 2010. szeptember 16-án kelt felszólításaival felhívta a Kft.-t az elmaradt tartozás megfizetésére. Ezt követően a felperes 2011. január 14. és 2011. február 14. napján már azzal hívta fel a Kft.-t, hogy többek között 160.000.000 forint tőkét és járulékait fizesse meg. A Kft. a kölcsönt nem törlesztette, egyetlen törlesztő részletet sem fizetett meg.

A Pest Megyei Bíróság 2010. november 10. napján kelt 6.Fpk. 13-10-00144669/9. számú végzésével elrendelte a Kft. felszámolását.

A felperes 2010. december 6. napján a hitelszerződéssel kapcsolatban 160.000.000 forint tőke, 10.833.457 forint ügyleti kamat, 272.268 forint késedelmi kamat és 3.500 forint díjtartozás, összesen 171.109.225 forint erejéig hitelezői igényt jelentett be.

A felszámoló 2011. március 2. napján 160.003.500 forintot, ügyleti és késedelmi kamatként további 11.105.725 forintot hitelezői igényként nyilvántartásba vett, majd a 2012. március 30. napján az elsőfokú bíróság megkeresésére előadta, hogy a felperes hitelezői igényének megtérülése nem várható.

A felperes 2011. október 21. napján a Gödöllői Városi Bíróságon bekapcsolódás iránti kérelmet nyújtott be a önálló bírósági végrehajtó előtt folyamatban lévő, az alperes elleni végrehajtási eljárásba, azzal, hogy az általa a Kft. „f. a.”-val megkötött hitelszerződés biztosítására a tulajdonában álló ingatlanra jelzálogjogot alapított, mely ingatlant az alperesnek adott el.

Felperes keresetében az alperes annak tűrésére kötelezését kérte, hogy a felperes végrehajtás útján kielégítse követelését a ingatlanból 160.000.000 forint tőke, abból 12.000.000 forint után 2009. szeptember 30-tól, míg 148.000.000 forint után 2009. december 15-től a felszámolási zárómérleg elfogadásáig, de legkésőbb 2016. június 30. napjáig az ügyleti kamatok, valamint - amennyiben 2016. június 30. napjáig a felszámolási zárómérleg nem kerül elfogadásra - úgy 2016. június 30. napjától a felszámolási zárómérleg elfogadásáig évi 6%-os késedelmi kamat, valamint a hiteldíj után évi 6%-os kamat erejéig. A perköltség iránti igénye az általa lerótt illetékből és ügyvédi munkadíjból állt. Előadta, ha bármilyen mértékben kielégítésre kerül az igénye, azt a felszámolónak bejelenti.

Az alperes a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben marasztalását kérte. Előadta, a felperes kétszeresen érvényesíti a követelést, mivel a felszámolási eljárásban a felszámolás alatt álló céggel szemben is bejelentette igényét ugyanebben az összegszerűségben, s a végrehajtási eljárásba is bekapcsolódott.

Vitatta a követelés összegszerűségét és a kamatfizetési kezdő időpontját. Állította azt is, a bejegyzett jelzálogjog az 1997. évi CXLI törvény (Inytv.) 32.§-ába és az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 262.§-ába ütközik, semmis a jelzálogszerződés, jogalap nélküli a felperes igényérvényesítése. A felperesnek olyan okirat alapján van bejegyezve a zálogjoga, amely okirat a zálogjog bejegyzésére nem

alkalmas, nem tartalmaz személyazonosítót, hitelesítést, a záradékban szereplő ügyszám nem azonos az iratban szereplő ügyszámmal, mivel az iratban szereplő ügyszámban szóközök szerepelnek. Perköltség iránti igénye az ügyvédi munkadíj volt, amit a vonatkozó IM rendelet alapján kért megállapítani.

A jelzálogszerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlanságának megállapítása iránt előterjesztett viszontkeresetét az elsőfokú bíróság (elkészíttség okán) elutasította, az alperesnek a tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmét is elutasította.

(Alperes perbe hívta, aki a kérelemre nem válaszolt, valamint a A felszámoló nem kívánt a perben beavatkozóként részt venni.)

Az elsőfokú bíróság a 2012. április 11-én kelt 2.G.40.287/2011/21. számú ítéletével az alperest annak tülésére kötelezte, hogy a tulajdonában álló ingatlanból a felperes kielégítést keressen 160.000.000 forint tőke, abból 12.000.000 forint után 2009. szeptember 30-tól, míg 148.000.000 forint után 2009. december 15-től a felszámolási zárómérleg elfogadásáig, de legkésőbb 2016. június 30. napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat 2%-al növelt mértéke, mint ügyleti kamat, valamint 2016. június 30. napjától a kiegyenlítésig, de legfeljebb a felszámolási zárómérleg elfogadásáig évi 6%-os késedelmi kamatai, valamint a hiteldíj után évi 6%-os késedelmi kamatai erejéig. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.726.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A határozat indokolásában a Ptk. 251. § (1), (3) bekezdésére és a Ptk. 255. § (1) és 262. § (1), (3) bekezdésére alapítva rámutatott, az alperes védekezésének azon része, mely szerint a jelzálogszerződés érvénytelen, érdemi ellenkérelemként a perben nem vizsgálható. A jelzálogszerződés a felperes és között jött létre. Harmadik személy, így az alperes a mások között létrejött szerződés érvénytelensége megállapítását akként kérheti, hogy a pert az összes szerződő fél ellen indíthatja meg, nekik a vele ellentétes perbeli pozíciót kell elfoglalniuk és a perben állásuk kötelező. A perben nem álló személyt az alperes felperesként nem vonhatja perbe, erre a bíróság sem hívhatja fel. A szerződés érvénytelensége ily módon külön perben dönthető el, ahol mind a felperes, mind alperesként perben áll. A továbbiakban kifejtette, mivel a Kft. „f.a.” felszámolója akként nyilatkozott, hogy a felszámolási eljárásban a felperesi igény megtérülése nem várható, az alperes kétszeres igényérvényesítésre vonatkozó hivatkozása nem alapos. Az 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 114/A-ára §, és a 114. § (12) bekezdésére hivatkozva utalt arra, a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásáról kérelemre a végrehajtást foganatosító bíróság dönt. A bekapcsolódással indult végrehajtási eljárás - ha a zálogjogosultnak a bekapcsolódással érintett költségei megtérültek - a végrehajtás befejeződésével megszűnik, az alapügy befejeződésével a zálogjogosult bekapcsolódásával indult végrehajtási eljárás is befejeződik, a saját jogon végrehajtást indító és a végrehajtásba bekapcsolódó jelzálogjog jogosult jogi pozíciója tehát nem azonos. Abban az esetben, ha a Gödöllői Városi Bíróság engedélyezi a felperes végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódását, a végrehajtást kérő eljárásjogi cselekményeihez, döntéseihez mérten alakul a felperes helyzete is. Az elsőfokú bíróság osztotta a felperes azon álláspontját, a felperes jelen perbeli igénye érvényesítésével kerül abba a helyzetbe, hogy végrehajtást kérőként indíthasson végrehajtási eljárást. Rámutatott, a Ptk. 298. § a) pontja alapján a kötelezett késedelembe esik, ha a szerződésben megállapított vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési határidő eredménytelenül telt el. Az elsőfokú bíróság a kamat mértékét a Cstv. 35. § (2) bekezdés a), b) pontja alapján állapította meg, s mivel a kamatkövetelés ezen túlterjeszkedett, e vonatkozásban a felperes keresetét elutasította. A pereszes alperest a Pp. 78. § (2) bekezdése alapján kötelezte a perköltség megfizetésére, mely a felperes által lerótt 900.000 forint illetékből és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b), c) pontja és 4/A §-a alapján megállapított ügyvédi munkadíjból áll.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. Az ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását

és perköltségben marasztalását kérte. Az elsőfokú eljárás során előadottakat, illetve az ellenkérelmében foglaltakat fenntartva hivatkozott arra, hitelesítést az okirat nem tartalmaz, a záradékban szereplő ügyszám nem azonos az iraton szereplő ügyszámmal az iraton szereplő ügyszámban lévő szóközök miatt, mely hiányosságok vizsgálatát az elsőfokú bíróság - indítványa ellenére - elmulasztotta. A jelzálogjog okiraton, és más iratokon sem szerepel a jelzálogjog kötelezett személyi azonosítója, így tartalmi kellék hiányában a jelzálogjog bejegyzése jogszabályba ütközik. Téves az elsőfokú bíróság arra vonatkozó megállapítása, hogy harmadik személyek között létrejött szerződés semmisségének megállapítását kérte, állította, a jelzálog okirat vonatkozásában nem terjesztett elő ilyen kérelmet. Ezzel szemben azt állította, hogy a jelzálog okirat tartalmi kellék hiányában ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan, így a Ptk. 262.§-ában foglaltak nem valósulhatnak meg. A jelzálogszerződést kötő felek nem semmis szerződést kötöttek, azonban annak bejegyzése ütközik jogszabályba, mely kizárja a felperesi igényérvényesítés jogszerűségét, a felperes keresetének történő helyt adást. Ezt az előadását az elsőfokú bíróság félre értelmezte, nem vizsgálta, így az ítélet nem megalapozott.

Hangsúlyozta, megindította a jelzálogjog bejegyzés vonatkozásában a törlési pert a felperessel és szemben, s mivel a törlési per előkérdése a jelen pernek, erre tekintettel kérte az eljárás felfüggesztését a per jogerős befejezéséig. Illetékfeljegyzési jog megadását kérte, mely kérelme alátámasztására okiratot csatolt, pótlólag csatolta a törlési pert megindító keresetlevelet, s az áttételt elrendelő végzést.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, az alperes másodfokú perköltségben marasztalásában kérte. Vitatta az alperes azon állítását, hogy a hiteles kiadmányként becsatolt közjegyzői okirat az 1991. évi CLI. törvény 154.§ (5) bekezdésében meghatározott feltételek szerinti közokiratnak nem tekinthető. Alperes érvelése hibás, mivel a hivatkozott jogszabályhely előírásainak a becsatolt hiteles kiadmány megfelel. Az a körülmény, hogy az iraton szereplő ügyszámban szóköz szerepel, az ügyszám azonosságát nem változtatja meg, s így módon a közokirat feltételei fennállnak. Az alperes azon megállapítása sem helyes, hogy őt bizonyítási kötelezettség terheli a kölcsönösszeg szerződésen alapuló teljesítését illetően. Becsatolta, mint eladó és az alperes között 2009. november 20. napján létrejött adásvételi szerződést, hangsúlyozva, annak 1. pontja rögzíti, javára a jelzálogjog fennáll, annak kiegyenlítését, a teher törlését az eladó vállalja, míg a 4. pont tartalmazza azt a körülményt, hogy az alperes a vételárat úgy teljesíti, hogy azt az ő követelése és az ingatlant terhelő egyéb teher törlésére, kiegyenlítésére fordítja. Az alperes tehát a szerződés megkötésekor - 2009. novemberében - teljes mértékben tisztában volt az ingatlant terhelő zálogjoggal, annak mértékével. Ilyen körülmények között rosszhiszemű az alperes azon felvetése, mely a felperes bizonyítási kötelezettségét hívja fel. Az elsőfokú eljárás során igazolta a hitelszerződés alapján a hitel folyósítását.

Másodszorban kifejtette, megalapozatlan az alperesnek az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdés a) pontjára és a Ptk. 262.§ (1) bekezdésére alapított azon előadása, mely szerint sem a földhivatalhoz becsatolt jelzálogjog okiraton, de a csatolt más iratokon sem szerepel a jelzálog kötelezett természetes személy személyi azonosítója. Az elsőfokú eljárás során ugyanis csatolta a közjegyző által kiállított okirat hiteles kiadmányát, mely tartalmazza a kölcsönszerződést, a jelzálogjog alapítást, a vételi és opciós jog kikötését, s a közjegyzői okirat első oldala tartalmazza a természetes személy személyi azonosító jelét. Tehát nem felel meg a valóságnak az alperes azon állítása, hogy nincs olyan okirat, mely tartalmazná a személyi azonosító jelet. Utalt arra is, az elsőfokú bíróság részletes és jogilag helytálló indokát adta annak, hogy az alperes ellenkérelmét miért nem vette figyelembe.

Állította, az alperes törlési keresete azért is alaptalan, mert az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdése értelmében a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását az kérheti, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Bár a keresetlevél nem jelölte meg, hogy a bejegyzett jelzálogjog az alperes mely jogát sérti, nyilvánvaló, a tulajdonjogra gondolt a törlési per felpereseként. Ez az indokolás azért

megalapozatlan, mivel már az adásvételi szerződés megkötésekor az alperes tisztában volt a bejegyzett jelzálogjog tényével, annak tartalmával, a követelésével, azzal, ha azt az eladó nem egyenlíti ki, meg kell fizetnie. Ennek megfelelően az alperes nyilvántartott jogát a bejegyzés nem sérti, a fenti per megindítására nem jogosult. Továbbá bejelentette, sem a felszámolási eljárásban, sem a bekapcsolódása során a folyamatos végrehajtási eljárásban megtérülés nem történt, amennyiben bármilyen megtérülés a másodfokú tárgyalás napjáig megtörténne, azt írásban bejelenti. A per felfüggesztésének nincs helye, így az alperes erre irányuló kérelmének teljesítését is ellenzi.

A Fővárosi Ítéltábla a 2013. január 11-én kelt 16.Gf.40.419/2012/6. számú végzésével a per tárgyalását a Budaörsi Városi Bíróságon jelen per alperese által ottani felperesként jelzálogjog törlése iránt indított per jogerős befejezéséig felfüggesztette. Felhívta a feleket a per jogerős befejezésének bejelentésére.

A Budaörsi Járásbíróság a 2013. november 13-án kelt 21.P.20.877/2013/6. számú ítéletével a jelzálogjog törlése iránti keresetet elutasította, az ítélet 2014. január 18. napján jogerőre emelkedett.

A Fővárosi Ítéltábla jelen ügyszám alatt a pert új ügyként iktatta és folytatta, a 2017. április 5-én érkezett, felperesi jogutód által becsatolt kérelem alapján, megállapította a 2017. május 11. napján kelt és június 13. napján jogerőre emelkedett 16.Gf.40.203/2017/2. számú végzésével, hogy a jogutódja a

További érdemi nyilatkozatot az alperes bírósági felhívásra - írásban - nem terjesztett elő. A fellebbezési tárgyaláson fellebbezését fenntartva előadta, kétséges, hogy a felperesnek követelése lehet alperessel szemben, miután 2017. szeptember 7-én az Zrt., képviselő útján egyeztetést kezdeményezett alperessel, hivatkozva arra, több más követeléssel együtt a jelen perbeli követelést is megszerezte engedményezéssel. Indítványozta az Zrt. megnyilatkoztatását a perbeli követelés engedményezésre nézve.

A felperes alperes engedményezésre vonatkozó nyilatkozatát vitatta, indítványozta az elsőfokú ítélet helybenhagyását.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helytállóak voltak levont jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra, az alperes által kiemelten említett jelzálogjog törlése iránti perben a Budaörsi Járásbíróság 2014. január 18-án jogerőre emelkedett ítéletével a jelen per alperesének kereseti kérelme elutasításra került.

Az alperes egyéb hivatkozásai a jelen perben nem relevánsak, azok részben az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódnak, részben semmilyen módon nem igazoltak. Alperes a jelen perbeli kereset alapját képező követelés engedményezésére - az erről történő értesítés hiányában - nem hivatkozhat. Nincs adat arra sem, hogy a felperes a jelen perbeli kereseti kérelem alapját képező követelésből bármilyen összeghez hozzájutott volna a elleni végrehajtás vagy a Kft. felszámolása során, így kizárt a többszörös igényérvényesítés.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a további bizonyítást mellőzve, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján - lényegében helyes indokaira figyelemmel -

helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján megállapított másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj, illetve az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint összegű fellebbezési illeték államnak történő megfizetésére.

Budapest, 2017. szeptember 27. napján

Dr. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana

bíróági ügyintéző