

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Komáromi Izabella ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I. rendű felperes neve (I.rendű felperes címe.) I. r., III. rendű felperes neve (III. rendű felperes címe) III. r., IV.rendű felperes neve (IV. rendű felperes címe) IV. r., V. rendű felperes neve (V. rendű felperes címe) V. r., VI. rendű felperes neve VI. r. és VII. rendű felperes neve (VII. rendű felperes címe) VII. r. felperesek kérelme alapján, a dr. Szalay Endre ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen zálogjogi igény érvényesítése iránt indított perében, a Fejér Megyei Bíróság 2007. november 29-én meghozott 15. G. 40.062/2006/44. sorszámú ítélete ellen az alperes részéről 45. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán a 2008. május 7-én megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy az alperes tűrésre kötelezését az I. és V. r. felperes - a K és a M között 1990. december 21. napján létrejött kölcsönszerződések alapján fennálló - követeléseinek tekintetében, a móri 0604. hrszú, valamint a 0480. hrszú ingatlanokból a 45.696.939 (Negyvenötmillió-hatszázkilencvenhatezer-kilencszázharminckilenc) forintnak a járulékaik tekintetében mellőzi.

A II. r. felperes perből való elbocsátására, és a 8-I. sorszámú végzéssel megállapított jogutódlásra figyelemmel

alperes azt köteles tűrni, hogy

az V. r. felperes

a K és a M között 1990. december 21. napján létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló 26.728.001 (Huszonhatmillió-hétszázhuszonnyolcezer-egy) forint + 70.651.246 (Hetvenmillió-hatszázötvenegyezer-kettőszáznegyvenhat) forint határozott összegű kamat, és 26.728.001 (Huszonhatmillió-hétszázhuszonnyolcezer-egy) forint tőke után 1999. december 31. napjától a kifizetés napjáig számított évi 39 % ügyleti és évi 6 % késedelmi kamatának

megfelelő összegű követelését, valamint az érvényesítéssel együtt járó valamennyi költségét az alperes 1/1 arányú tulajdonát képező

- csókakői 074. hrszú, móri 0401, 0521 hrszú, 170.000.000 forint erejéig,
- a móri 0331, 0385/4, 0527/2 hrszú ingatlanokból 170.000.000 (Százhetvenmillió) forint erejéig, és 80.000.000 (Nyolcvanmillió) forint és járulécai erejéig,
- míg a móri 0480 hrszú ingatlanból 45.696.939 (Negyvenötmillió-hatszázkilencvenhatezer-kilencszázharminckilenc) forint és 80.000.000 (Nyolcvanmillió) forint és járulécai erejéig,

VI. rendű felperes

a M H és a M között 1992. március 31. napján létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló 491.708 (Négyszázkilencvenegyezer-hétszáznyolc) forint tőke + 1.508.292 (Egymillió-ötszáznyolcezer-kettőszázkilencvenkettő) forint határozott összegű kamat és 491.708 (Négyszázkilencvenegyezer-hétszáznyolc) forint tőke után 1999. december 31. napjától a kifizetés napjáig számított évi 40 % ügyleti és évi 6 % késedelmi kamatának megfelelő összegű követelését, valamint az érvényesítéssel együtt járó valamennyi költségét az alperes 1/1 arányú tulajdonát képező

- móri 0382/10 hrszú ingatlanból 49.785.164 forint és járulécai erejéig,

VII. rendű felperes

a K H és M között 1987. szeptember 25-én létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint tőke + 305.555 (Háromszázötezer-ötszázötvenöt) forint határozott összegű ügyleti + 4.138.901 (Négymillió-százharmincnyolcezer-kilencszázegy) forint határozott összegű késedelmi kamat követelését és 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint tőke után 1999. december 31. napjától a kifizetés napjáig számított évi 12 % ügyleti és évi 6 % késedelmi kamatára vonatkozó igényét, valamint az érvényesítéssel együtt járó valamennyi költségét az alperes 1/1 arányú tulajdonát képező

- móri 0148 hrszú ingatlanból 4.500.000 (Négymillió-ötszázezer) forint, míg
- a móri 01093 hrszú ingatlanból 500.000 (Ötszázezer) forint erejéig végrehajtás útján kielégítse.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer) forint + 700.000 (Hétszázezer) forint Áfa összegű másodfokú eljárással felmerült ügyvédi munkadíjat.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárással felmerült 900.000 (Kilencszázezer) forint másodfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A M (továbbiakban: adós) 1987. szeptember 25. és 1992. június 1. között több esetben kölcsön, illetve ezt biztosító jelzálogszerződéseket kötött különböző felekkel, így - többek között - az O K H-vel, a K-vel, valamint a MH-vel. Ennek során az adós, mint kölcsönvevő az O K H-től, mint kölcsönadótól 1987. szeptember 25-én 3.260.000 forint összegű beruházási kölcsönt vett fel, mely szerződés szerint a kölcsönadó javára jelzálogjog került bejegyzésre az adós kezelésében lévő és a szerződésben megjelölt két ingatlanra 4.500.000 forint, illetve 500.000 forint erejéig. A Móri Körzeti Földhivatal (továbbiakban: földhivatal) a 32.557-3/1987. számú határozatával az ingatlanokra a jelzálogjogot bejegyezte.

A K az 1990. december 21-én megkötött hitelszerződés alapján 130.000.000 forint összegű hitelt közvetített az adósnak. E szerződés szerint az adós a megjelölt hitel és legfeljebb 40.000.000 forint váltó erejéig jelzálogjogot biztosított a szőlő- és gyümölcs ültetvényére, valamint az ahhoz tartozó földekre. A szerződés alapján a földhivatal a 30.993/1991. számú határozatával az adós által készített kimutatásban szereplő ingatlanokra 170.000.000 forint erejéig jelzálogjogot jegyzett be a K javára. A felek e szerződést többször, így - többek között - 1991. szeptember 27-én és december 31-én kiegészítették és a kölcsön biztosítására további ingatlanok jelzálogjoggal történő megterhelésére került sor 49.570.000 forint értékben. A földhivatal a megállapodás alapján a 32.387/1991. számú határozatával 45.696.939 forint erejéig jelzálogjogot jegyzett be a megjelölt ingatlanokra. A későbbiek során az adós további 80.000.000 forint és járulékai erejéig engedélyezte jelzálogjog bejegyzését a kezelésében lévő különböző ingatlanokra, melynek a földhivatal a 30.820/1992. számú határozatával eleget is tett, majd a szerződő felek újabb 30.000.000 forint erejéig további ingatlanok vonatkozásában jelzálogjog bejegyzésében, illetőleg ingóságok fedezetként történő elfogadásában állapodtak meg. Ez utóbbi megállapodás alapján a Sárbogárdi Körzeti Földhivatal a 32.775/1992. számú határozatával a megjelölt ingatlanokra 22.948.025 forint erejéig jelzálogjogot jegyzett be a K javára.

Az adós 1991. július 1-jén C-662/1991. számú keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötött a M H-vel, mely szerint a zálogkötelezettnek a zálogjogosult felé fennálló mindenkor hiteltartozása fedezetéül jelzálogjogot alapítottak a felsorolt ingatlanokra a megjelölt érték erejéig. Nevezettek 1992. március 31-én újabb C-262/1992. számú kölcsönszerződést írtak alá 175.000.000 forint összegre, melynek biztosítékát - többek között - az 1991. július 1-jén aláírt jelzálog keretszerződés alapján a földhivatal által bejegyzett jelzálogjog jelentette. A felek között 1992. június 1-jén C-262/1992. szám alatt újabb jelzálog keretszerződés jött létre 155.000.000 forintos összeghatárra. A földhivatal a 31.425/1992., és 30.855/1992. számú határozataival a megállapodás szerinti ingatlanokra a jelzálogjogot bejegyezte.

Az Állam, mint földtulajdonos képviselőjében az Állami Vagyonügynökség (ÁVÜ) 1992. december 18-án az E-50/13/ÁVÜ/92. számú határozatával az M kezelésében lévő termőföldeket elvonta.

Az adós ellen fizetéseképtelensége miatt 1993. június 17-én felszámolási eljárás indult. Az eljárásban a K130.000.000 forint kölcsön és járulékai, az M H a 175.000.000 forintos kölcsönből fennmaradt 161.370.000 forint tőke és járulékai iránti igényét jelentette be, míg az O K H több mint 100.000.000 forint összegben tett kölcsönszerződéséből származó tőke és kamat iránti hitelezői igénybejelentést. A felszámolási eljárás alatt az adós pert indított az ÁPV Rt ellen, melynek során a Fővárosi Bíróság 18. G. 75.775/1996/28. számú ítéletével - melyet a Legfelsőbb Bíróság Gf. VI. 32.486/1998/8. számú ítéletével helybenhagyott - 72.205.000 forint termőföldök elvonásával okozott kár megfizetésére kötelezte az ÁPV Rt-t. A befolyt összegből a felszámoló a jelzálogjogos hitelezőket elégitette ki, melynek során az I. rendű felperes 70.705.000 forintot, míg a II. rendű felperes 1.500.000 forintot kielégítésben részesült.

A felszámolási zárójelentés adatai szerint az M H elismert, fennmaradó követelése 656.365.268 forint, a K igénye 473.634.456 forint, míg az O K H -é 340.902.803 forint. Az O K H az adóssal szembeni követelését értékesítette és a jelen eljárás tárgyát képező kölcsönszerződés alapján fennálló követelés és az azt biztosító jelzálogjog jogosultja jelenleg - a II. rendű felperes perből történő elbocsátása folytán - a VII. r. felperes, míg az M H és a K követelését az I. rendű felperes szerezte meg, aki a követelés egy részét értékesítette a II. r., a III. r. és a IV. r. felperesek részére, majd a II. r. felperes e követeléseket az V.r. és VI. r. és VII. r. felperesek részére engedményezte.

A felperesek módosított keresetükben az alperest annak tűrésére kérték kötelezni, hogy a megvásárolt követelések erejéig, legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásba ingatlanonként bejegyzett jelzálogjogok mértékéig a felperesek az ingatlanokra vezetett végrehajtás útján kielégítést keressenek. Másodlagosan - amennyiben az egyes ingatlanokra végrehajtás nem vezethető, az alperes marasztalását kérték a bejegyzett jelzálogjogok mértékéig.

Az alperes a kereset elutasítását, viszontkeresetében pedig a zálogjogok megszűnésének, valamint a zálogszerződések semmisségének a megállapítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet megalapozottnak, míg a viszontkeresetet megalapozatlannak találta.

A módosított kereseti kérelemben írtaknak megfelelően kötelezte alperest annak tűrésére, hogy a felperesek az 1987. szeptember 25-én, az 1990. december 21-én, illetve 1992. március 31-én megkötött kölcsönszerződések, illetve az azokat biztosító jelzálogszerződések, illetve keretbiztosítéki szerződések alapján a megjelölt ingatlanokból az elsőfokú ítéletben részletezett, ott megjelölt összegek erejéig igényüket végrehajtás útján kielégíthessék, míg a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte továbbá az alperest a felperes javára 7.000.000 forint + 1.400.000 Áfa ügyvédi munkadíj, valamint 900.000 forint egyéb perköltség megfizetésére.

A határozat indokolásából kitűnően a perbeli szerződések megfelelnek a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 251. §-ában írtaknak. Utalt az elsőfokú bíróság a

földről szóló 1987. évi I. törvény 13. § (4) bekezdésére, a 39/1984. (XI. 5.) Mt. rendelet 9. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely rendelkezésekből arra a következtetésre jutott, hogy a M érvényesen rendelkezhetett a kezelésében lévő ingatlanok megterheléséről.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az M H által kötött jelzálog keretszerződések ugyancsak megfelelnek a Ptk. 267. § (1) bekezdésében írtaknak, ezt alátámasztja a földhivatal nyilatkozata is, mely szerint a zálogjog bejegyzések a jelzálogszerződésekre hivatkozással történtek.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság a K cégbíróági bejegyzésének hiányára vonatkozó alperesi előadást sem, ugyanis arra 1988. szeptember 27-én sor került. Mivel azonban a K-nek kölcsönszerződés kötése, kölcsön üzletszerű nyújtására nem - csupán közvetítésére - volt joga, így e szerződés - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint -, mint jogszabályba ütköző szerződés semmis, illetőleg semmis a járulékos jellegű zálogszerződés is. Tekintettel azonban arra, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítására lehetőség nincs, ezért a bíróság a kölcsön és a zálogszerződéseket a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánította azzal, hogy a felek közötti elszámolásra csak a kereset szerinti módon, a zálogjogosult és a zálogkötelezett között kerülhet sor.

Tényként állapította meg, hogy a alperes neve a termőföldek kezelői jogát az adóstól elvonta, ezért az alperes felelőssége az adott ingatlanok vonatkozásában a Ptk. zálogjogi rendelkezésein alapul, tehát a földtulajdonosnak, mint dologi kötelezettnek kell helytállnia az elvonás időpontjában bejegyzett jelzálogjogok mértékéig. Az adósnak a K-vel kötött újabb jelzálogjog telepítését jelentő szerződéseire vonatkozóan az elsőfokú bíróság megállapította, hogy azok a teljesítési határidő meghosszabbítások miatt keletkező járulékos tartozásokon alapulnak, melyek földhivatali bejegyzése is megtörtént. E szerződés kiegészítések szintén megfelelnek a vonatkozó Ptk. szabályoknak, ugyanis a felek a hitel visszafizetésének biztosítására kívántak újabb fedezetet bevonni a megállapodásukba. Az engedményezési szerződések érvénytelensége körében előadottakat az elsőfokú bíróság szintén nem találta alaposnak, de alaptalannak tekintette a semmisség következményeként a jelzálogjogok törlése iránti kérelmet is, ugyanis az 1997. évi CXLI. törvény 63. § (2) bekezdése szerinti keresetindítási határidő már eltelt. Úgyszintén nem fogadta el a követelés elévülésére vonatkozó hivatkozást sem, hangsúlyozva, hogy a jogosultak a követeléseiket (tőkét és kamatait) a felszámolási eljárás során - vagyis az öt éves elévülési határidőn belül - a felszámolónak bejelentették. Mivel a bírósági eljárás az elévülést megszakította, így az elévülés sem következett be. A kamat elévülésére vonatkozóan előterjesztett alperesi kérelemmel összefüggésben rámutatott arra, hogy a felperesek a felszámolási eljárás befejezéséig több alkalommal, a felszámoló által is visszaigazoltan bejelentették igényüket, melyet a felszámoló az általa elkészített záróanyagban is feltüntetett 1999. december 31. napjáig elszámolva. A kölcsönszerződésekből eredő követelések összegszerűségét a bíróság elfogadta, figyelemmel arra, hogy azok a szerződés rendelkezéseivel, illetve a felszámoló nyilatkozatával összhangban álltak, és annak számszaki kimunkálásait maga az alperes sem vitatta. Ezért úgy rendelkezett, hogy a felperesek a számszerűsített követeléseik és kamataik összegéig, de legfeljebb az ingatlanokra bejegyzett

jelzálogjogok erejéig érvényesíthetik igényeiket az alperessel szemben végrehajtás útján.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének az elutasítását, valamint a viszontkeresetének megfelelő döntés meghozatalát kérte.

Jogi érvelése szerint az állami tulajdont képező ingatlan kezelője nem volt jogosult az ingatlant megterhelni. Úgy vélte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, hogy miért hagyta döntésénél figyelmen kívül a földtörvény 13. § (4) bekezdését, mely szerint az állami ingatlanok megterhelésének lehetősége nem terjed ki - többek között - a bankhitel fedezetéül szolgáló ingatlanokra. Az M H által nyújtott kölcsön biztosítására kötött keretszerződésekkel összefüggésben kialakított álláspontja szerint a felperes nem bizonyította a tartós, Ptk. 522. §-ában foglaltak szerinti jogviszony fennállását, vagyis meghatározott összegű hitelkeret adós részére történő fenntartását, meghatározott követelés biztosítására pedig keretbiztosítási jelzálogjog nem alapítható. Nem értett egyet azzal sem, hogy a bank eleget tett a Ptk. 267. § (1) bekezdésében előírt kötelezettségének, ugyanis megítélése szerint nem a legmagasabb összeg, hanem az ingatlanok értéke került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg a tartós jogviszony feltüntetése nem történt meg. Mivel keretbiztosítási zálogjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba nem történt, így a követelések jelzálogjoggal való biztosítására sem került sor. Nem fogadta el az elévülés elutasítására vonatkozó bírósági álláspontot sem, mivel az alperessel, mint dologi kötelezettel szemben a felperesek csak a jelen perben terjesztették elő igényüket. A késedelmi kamat igényrel összefüggésben előadta, hogy mivel a felperesek jogelődje csak meghatározott összegű kamat igényt jelentett be, míg olyan igénybejelentést nem tett, mely szerint a kiegyenlítés napjáig igényt tart a késedelmi kamatra, így csupán ezen összeg erejéig jogosultak a felperesek igényt érvényesíteni. Kitért arra is, hogy a felszámolási eljárásra irányadó szabályok szerint a kamatokra is vonatkozik a bejelentési kötelezettség, így az engedményezést követően késedelmi kamat iránti igény - az egy éves határidő letelte miatt - már nem érvényesíthető. Az pedig a dologi adósra - álláspontja szerint - kihatással nem lehet, hogy a felszámoló a kamatok elfogadása tekintetében milyen tartalmú nyilatkozatot tett. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget az M H konszolidációja tekintetében előterjesztett bizonyítási indítványának. Túlzottnak tartotta továbbá a felperesek részére megállapított ügyvédi munkadíjat, illetve sérelmezte, hogy a teljes személyes illetékmentessége ellenére az elsőfokú bíróság illeték fizetésére kötelezte. Felhívta a figyelmet arra, hogy vele szemben a személyes illetékmentesség feltételei fennállnak.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben tárgyalás tartását és az elsőfokú ítélet helybenhagyását, illetve a felek személyében bekövetkezett változásra figyelemmel a II. r. felperes perből történő elbocsátását és a felperesi pozícióban bekövetkezett jogutódlások megállapítását kérték.

Hangsúlyozták - figyelemmel a pénzforgalomról és bankhitelről szóló 39/1984. (XI. 5.) Mt. rendelet (továbbiakban: Mt. r.) 9. § (3) bekezdésére -, hogy a perbeli szerződések megkötésekor az állami tulajdonban (kezelésben) lévő ingatlan a földtörvény rendelkezéseitől eltérően bankhitel esetén megterhelhető volt. Úgy vélték, hogy a földtörvény időközbeni módosítása a 13. § (3) és (4) bekezdésének a beiktatásával éppen összhangba hozta a földtörvényt az Mt rendelet szabályaival. Mivel pedig a felperesi követelések bankhitelnek minősülnek, így a szerződések érvényesen és nem jogszabályba ütköző módon kerültek megkötésre.

A keretbiztosítéki jelzálogjog fennállásának igazolására vonatkozóan előadták, hogy a csatolt szerződések szerint a jelzálogjogok valamennyi fennálló tartozás visszafizetésének biztosítékaul szolgáltak, és a kölcsönszerződés is e tartós jogviszony keretében került megkötésre. Kitértek arra is, hogy amennyiben egy tartós jogviszony esetében csak egy kölcsön kerül folyósításra, illetőleg, ha nem is keletkezne követelés, ez nem befolyásolhatná a keretbiztosítéki szerződés érvényességét, ugyanis az közvetlenül a jogviszonyt biztosítja. Ezen túlmenően úgy vélték, hogy az érintett jelzálogjogok az ingatlan-nyilvántartásba megfelelően kerültek bejegyzésre. Az igényérvényesítés elévülését érintően hangoztatták, hogy a jelzálogjog járulékos kötelezettség, és mint ilyen a főkötelezettségtől függetlenül nem évülhet el. Így, ha a személyes kötelezettséggel szemben az elévülés nem következett be, úgy az a dologi kötelezettséggel szemben sem állapítható meg. Mivel pedig adott ügyben a felperesek az elévülési határidőn belül a személyes kötelezettséggel szemben, majd a felszámolási eljárás befejezését követően a dologi kötelezettséggel szemben is folyamatosan érvényesítették igényüket, így az elévülés kizárt. Felhívták a figyelmet arra, hogy az adós felszámolási eljárásában a lejárt követelések után a kamatigényt is folyamatosan bejelentették, és az elfogadott összeget a zárómérleg is tartalmazza.

Az M H bankkonszolidációját érintően előterjesztett alperesi bizonyítási indítványt az elsőfokú bíróság elfogadta, az M H jogutódjának a tájékoztatása szerint a követelés a konszolidáció nem érintette. Az Állami Bankfelügyelet engedélyéből pedig álláspontjuk szerint az állapítható meg - figyelemmel az Mt. r. 7. § (1) bekezdésében írtakra, hogy a K bankkölcsön nyújtására jogosult volt. A jelzálogszerződés érvénytelensége és az eredeti állapot helyreállítása körében a Legfelsőbb Bíróság 2006. évi 87. számú jogesetében írtakat hangoztatva arra mutattak rá, hogy az eredeti állapot helyreállítására csak akkor van lehetőség, ha a törlési per feltételei fennállnak. Adott ügyben azonban - a határidő elmulasztása miatt - a perindítás feltételei nem álltak fenn, így az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének még akkor sem lenne helye, ha azok semmis szerződésen alapulnának. Nem áll ezzel ellentétben álláspontjuk szerint az Alkotmánybíróság határozata sem, ugyanis az alperes az Inyvt. 63.§ (2) bekezdése szerinti határidőt mulasztotta el.

Utaltak arra is, hogy bár az alperes teljes személyes illetékmertességgel rendelkezik, azonban a Pp. 86. § (3) bekezdése értelmében a pereszes fél köteles a felperesi perköltség megfizetésére, illetőleg az ügyvédi munkadíj is a kifejtett jogi munkával és a pertárgy értékével arányosan került megállapításra.

A Fővárosi Ítéltábla a tényállást annyiban egészíti ki, hogy a másodfokú eljárásban a felperes keresetét - figyelemmel a Móri Körzeti Földhivatal 32387/1991. számú

határozatában foglaltakra, valamint az ennek alapján eszközölt, a 0480., és 0604. hrszú. ingatlanok tulajdoni lapjain feltüntetett ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekre - leszállította, azt a hivatkozott dokumentumok szerinti adatoknak megfelelően tartotta fenn.

A felperesi jogutódlás következményeként a másodfokú bíróság a II. r. felperest a perből elbocsátotta és rendelkezett a felperes személyében bekövetkezett változásokról, illetve az alperesi jogutódlásról is.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ügyben a tényállást helyesen állapította meg és helytálló az abból levont jogi következtése is. Az alperes fellebbezésében felhozottak nem alkalmasak a megalapozott ítélet megváltoztatására.

Tekintettel arra, hogy perben megjelölt szerződések megkötésére az 1996. évi XXVI. és a 2000. évi CXXXVII. törvények hatálybalépése előtt került sor, így a jelen eljárásban még a zálogjog módosítás előtti szabályai az irányadók.

A jelzálogjog szabályait a Ptk. 265.§-269.§-ai tartalmazzák, mely szerint az ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. A Ptk. 266.§ (1) bekezdése értelmében jelzálogjogot szerződéssel csak pénzben meghatározott követelés biztosítására lehet alapítani, továbbá a jelzálogjog alapításához a zálogszerződés írásba foglalása és a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges (Ptk. 266. § (2) bekezdés). Az ugyanezen § (3) bekezdése szerint pedig az ingatlan-nyilvántartásban a jelzálogjoggal biztosított követelés összegét, valamint azoknak a járulékoknak és költségeknek a mértékét, illetőleg keretét is fel kell tüntetni, amelyekre a jelzálogjog kiterjed. A jelzálogjoggal biztosított követelés csökkenése vagy megszűnése az ingatlan-nyilvántartásban lévő bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a jelzálogjogra.

Az ún. keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó szabályokról a Ptk. 267. §-a szól, melynek (1) bekezdése szerint, ha a felek meghatározott tartós jogviszonyból keletkező követeléseket kívánnak jelzálogjoggal biztosítani, az ingatlan-nyilvántartásban a jogviszonyt és azt a legmagasabb összeget kell feltüntetni, amelyen belül a jelzálogjog a követeléseket biztosítja.

A M 1987. szeptember 25. napjától 1992. június 1. napjáig több kölcsönszerződést, illetve azt biztosító zálogszerződést, valamint keretbiztosítéki szerződést kötött, mely szerződések alapján a megjelölt ingatlanok vonatkozásában a jogosultak javára a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére is sor került a megállapodásokban részletezett, konkrét ingatlanok vonatkozásában. Az adós kezelésében lévő zálogjoggal terhelt termőföldeket az alperes, mint földtulajdonos képviseletében eljárva az Állami Vagyongyűjtemény 1992. december 18-ai ülésén hozott határozatával elvonta, ezért a jogosultak a kiegyenlített követelésükre figyelemmel a felszámolási eljárásban a jelzáloggal terhelt ingatlanokból kielégítést már nem kereshettek, a felszámolási eljárásba bejelentett hitelezői igényeik csak részben nyertek kielégítést.

Az adott ügyben annak eldöntése képezte a jogvita tárgyát, hogy a kölcsönszerződések biztosítékeként kötött jelzálogszerződések alapján a felperesek végrehajtás útján kielégítést kereshetnek-e az időközben alperes tulajdonába került ingatlanokból, illetve ennek akadályát képezi-e a megállapodások viszontkeresetben állított érvénytelensége.

A zálogszerződésben, és így a keretbiztosítéki zálogszerződésben is a jogosult lényegében arra biztosít jogot a maga számára, hogy abban az esetben ha a kötelezett nem teljesít, a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést kereshessen. A zálogjog dologi hatályú - mindenkiel szemben hatályos - és járulékos jellegű, vagyis a zálogtárggyal való felelősség terjedelmét az a kötelezettség szabja meg, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál.

A Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett az elsőfokú bíróság zálogszerződések érvényessége körében elfoglalt, részletesen megindokolt jogi álláspontjával. A földről szóló 1987. évi I. törvény 17. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján az állami ingatlanok kezelőjének a pénzforgalomról és bankhitelről szóló 39/1984. (XI. 5.) Mt.r. biztosított lehetőséget az állami tulajdonban lévő, továbbá az állam által használatba, kezelésbe adott ingatlan megterhelésére, zálogjoggal való biztosítására. Kétségtelen, hogy a földtörvény 1990. június 4-től hatályos, az 1990. évi XXXVII. törvény módosításával beiktatott 13. § (3) bekezdése vagyonellenőrző bizottság jóváhagyásához kötötte az állam tulajdonában álló (kezelésbe adott) ingatlanok megterhelésének jogát, de az 1990. évi XLI. törvenymódosítás 1990. VII. 3-tól beiktatta a 13. § (4) bekezdését, amely - többek között - a bankhitel fedezetéül szolgáló ingatlanokat is kiemelte a vagyonellenőrző bizottsági engedély hatálya alól. A szerződéskötések időpontjában tehát az állami ingatlan kezelője az ingatlanok megterheléséről, jogszabályban biztosított lehetősége folytán érvényesen rendelkezhetett.

Tévesen állítja alperes, hogy a keretbiztosítéki zálogjog bejegyzésének hiányában a követelések jelzálogjoggal való biztosítására nem került sor. A zálogjog leggyakrabban, mint ez a perbeli esetben is történt hitelezés biztosítására szolgál. Nincs akadálya annak, hogy az ilyen követeléseket a jogosult keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítsa. Tartós jogviszonyt a felek olyan szerződése keletkeztet amely az egymással szemben fennálló jogaikat és kötelezettségeiket hosszú időn át meghatározza. E megállapodásnak hitel nyújtása esetén nem kell feltétlenül megfelelnie a Ptk. 522. §-ában szabályozott bankhitel szerződés ismérveinek. A felperesek által érvényesített követelést megalapozó szerződések - ahogy erre a felperes is helyesen utalt - az érintettek folyamatos, hitelezésben megnyilvánuló jogviszonya keretében került a felek között megkötésre, melyeknek a visszafizetését biztosító jelzálogjogok is bejegyzésre kerültek. Ezt a tényt igazolja a szerződések tartalma is. A C-662/1991., és a C-262/1992. számú jelzálog keretszerződést a felek az adós mindenkori tarozásai visszafizetésének biztosítására kötötték, a C-662/1991. számú szerződésben ingatlanonként megjelölve azt a legmagasabb összeget, amelyen belül a jelzálogjog érvényesíthető, a C-262/1992. számú szerződés pedig azt rögzíti, hogy a 155.000.000 forint értékhatáron belül, mely ingatlan, milyen összeghatárig biztosítja a követelést. A szerződéses szabadság

elvéből következően a keret felső határának az ingatlanonként külön-külön történő megjelölése - az alperesi állítással szemben - nem érvényességi feltétele a szerződésnek. Mivel a felek szándéka a szerződések megkötésekor kétségtelenül a követelés biztosítására terjedt ki, mely szerződések alapján a földhivatal be is jegyezte a jelzálogjogot a megjelölt ingatlanokra, így a követelések jelzálogjoggal biztosított követelésnek minősülnek.

Alaptalanul állítja alperes az ügyleti és késedelmi kamatokra is kiterjedő felperesi követelések dologi adóssal szembeni elévülését. A zálogjog és így a jelzálogjog is járulékos kötelezettség. A Ptk. 324. § (2) bekezdése szerint a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. Ahogy erre egyébként az alperes is helyesen utalt, ha a személyi kötelezett és a dologi kötelezett személye különböző, úgy a jogosult választása szerint igényével fordulhat a személyi kötelezett ellen, de fellephet mindkettőjükkel, tehát a dologi kötelezettel szemben is. A jogosult azonban akkor szerezhet kielégítést a zálogtárgyból, ha a kötelezett nem teljesít. A kielégítési jog a tartozás nem teljesítésével, a lejáratall nyílik meg. A felperesek a perben csatolt okiratokkal igazolták, hogy követelésük érvényesítése az öt éves elévülési időn belül a személyes kötelezettel szemben a folyamatban volt felszámolási eljárásban megtörtént, az ügyleti és késedelmi kamatokra is kiterjedő hitelezői igénybejelentéssel érvényesítve lett. A felszámolási eljárás befejeződését (2001. IV. 17.) követően került előterjesztésre 2004. április 30-án a dologi kötelezettel szembeni kereset. A felszámolás ideje alatt 1995. augusztus 18-án történt követelés engedményezéssel pedig az engedményes a régi jogosult helyébe lépett. A felperesek, illetve jogelődjeik által érvényesített hitelezői igényt a peranyag részévé tett a felszámoló által készített kimutatások (F/86., F/87., F/90.) részletesen taglalják. Megállapítható mindezekből a dokumentumokból az is, hogy a bejelentett igények milyen összegben nyertek kielégítést. Ezek az adatok a felszámolást lefolytató bíróság által is elfogadott záró mérlegből is nyomon követhetők. Az elévülés tehát a kifejtettek figyelemmel nem következett be.

Az alperes fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát a 2007. március 20-án előterjesztett arra vonatkozó bizonyítási indítványa elutasításának, hogy a M H részesült-e hitelkonszolidációban. Ennek a „kétszeres megtérülés” elkerülése érdekében tulajdonított jelentőséget. Kétségtelen, hogy az elsőfokú ítélet a fentiekre vonatkozó megállapítás nem tartalmaz, az iratok közt fellelhető M H jogelődje (K H) által tett 23. sorszám alatt található bejelentés szerint azonban a konszolidáció ezt a követelést nem érintette.

Az alperes - az elsőfokú eljárásban erre vonatkozóan előadottakat megismételve - továbbra is állította a per tárgyát képező zálogszerződések semmisségét, melynek megállapítása esetén - álláspontja szerint - a zálogtárgyakból való kielégítésének tűrésére nincs lehetőség. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint azonban a K által kötött kölcsön és zálogszerződések érvénytelenségének a megállapítására az ítéletben kifejtett indokok alapján nincs lehetőség. Helyállóan vonta le az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatokból azt a következtetést, hogy a K a

kölcsönszerződések megkötésének az időpontjában kölcsönszerződések kötésére és kölcsön üzletszerű nyújtására való jogosultsággal nem rendelkezett, figyelemmel az Állami Bankfelügyelet 9/1990. számú határozatában írtakra. Az engedély hiányában megkötött szerződések érvénytelenségéről azonban az engedély kiadásakor a hatályban volt állami pénzügyekről szóló 1979. évi II. törvény nem szól, továbbá a már hivatkozott Mt. r. sem rendelkezik erről, ebből következően a megkötött szerződések tartalma és a szolgáltatás sem tiltott általánosan. Ezért a szerződés érvénytelenségére vonatkozó konkrét jogszabályi rendelkezés hiánya, a szerződéses szolgáltatás általánosan nem tilalmazott jellege folytán a szerződések semmisségének a megállapítására, és ennek okán az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonására a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget. Ily módon szükségtelen a szerződés határozathozatalig történő hatályban tartásáról - az elsőfokú ítélet indokolásában erre vonatkozóan tett - megállapítás is.

Alapítván sérelmezte alperes fellebbezésében az illeték viselésére való kötelezését, illetve az ügyvédi munkadíj túlzott összegben történő megállapítását. A perköltségviselésre vonatkozó Pp. 78. § (1) bekezdés értelmében a pernyertes fél költségeinek a megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83.§-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója. A alperes neve a többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés a) pontja értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül, azonban ez a Pp. 86. § (3) bekezdése értelmében nem mentesíti az ellenfél javára megítélt perköltségek megfizetése alól. Mivel pedig az ellenfél által az eljárás megindításakor lerótt illeték (Pp. 75. § (1) bekezdése) a perköltség része, melynek megtérítését pernyertesége esetére követelheti a pereszes féltől, így ezt a költséget a személyes illetékmentessége ellenére is megtéríteni köteles. Az ügyvédi munkadíj megállapításánál a bíróságoknak pedig figyelemmel kell lenniük az ennek mértékét meghatározó 32/2003. (VII.22.) IM rendeletben foglaltakra. A jelen ügyben a pertárgyérték alapulvételével kiszámított mérték még el sem éri a rendelet szerint megállapítható összeget, ezért, valamint a kifejtett munka időigényességére, valamint pertartamtól is függő mennyiségére figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla nem látott lehetőséget, és okot sem a felperes javára megítélt ügyvédi munkadíj mérséklésére.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben és akként változtatta meg, hogy az alperes tulajdonát képező ingatlanokból a végrehajtás ténylegére kötelezést a 45.696.939 forint összegnek a járulékai tekintetében mellőzte, és a II. r. felperes jogutódainak perbe lépésére figyelemmel az alperes ténylegére kötelezéséről az V. VI. VII. rendű felperesek javára rendelkezett.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte pereszes alperest a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ában foglaltak szerint - mérlegeléssel - megállapított összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére, míg az alperes személyes költségmentessége

folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2008. május 7.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági ügyintéző