

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.029/2018/6/I.

A Győri Ítéltábla a Dr. Dezső Antal Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Rátky és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt alperessel szemben jognyilatkozat pótlása és járulékai iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2017. december 1. napján kelt 4.P.20.605/2016/46. szám alatti ítélete ellen az alperes által 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét részben megváltoztatja, a keresetet elutasítja, míg a viszontkeresetet elutasító rendelkezést helybenhagyja.

Mellőzi az alperes elsőfokú perköltségben marasztalását és megállapítja, hogy a felek az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Kötelezi a felperest, hogy a magyar államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 1.250.000. (Egymillió-kettőszázötvenezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket, míg az ezt meghaladó le nem rótt fellebbezési illetéket a magyar állam viseli.

A másodfokú eljárásban felmerült perköltségüket a felek maguk tartoznak viselni.

A per tárgyalása felfüggesztése iránti kérelmet elutasítja.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

2007. szeptember 21. napján a befektető ... Kft. (a továbbiakban: ... Kft.) és az alperes között *szindikátusi szerződés* jött létre egy 400 férőhelyes mélygarázst is magában foglaló szálloda-, fürdő, és konferenciakomplexum kialakítására. A beruházás megvalósítására és üzemeltetésére a felek projektársaságot, a ... Szálloda és Fürdő Beruházó és Üzemeltető Kft-t hozták létre az alperes 51 % és a befektető ... Kft. 49 %-os részesedésével. A - más mellett - 2008. december 18-án is módosított szindikátusi szerződés III/8. pontja szerint az ... Kft. befektető a ... Kft. projektársasággal a beruházás finanszírozását biztosító tagi kölcsönszerződést köt. Kikötötték, hogy a befektető által rendelkezésre bocsátott tagi kölcsön teljes összege megegyezik a tervpályázati eljárással, az üzleti terv kidolgozásával, továbbá a beruházás előkészítését szolgáló tanulmányok előkészítésével, a szabályozási terv módosításával és a telekalakítással felmerülő, az auditor által utólag megvizsgált költségek-; a közbeszerzési eljárások eredményeként megkötésre kerülő szerződések alapján kifizetésre kerülő - az auditor által igazolt ellenértékek és díjak - és a projektársaság által fizetendő egyéb - az auditor által igazolt - díjak és költségek együttes összegével. A szindikátusi szerződés III/9. pontjában a felek megállapodtak, hogy a beruházás megvalósítására szolgáló ingatlanokat az alperes 25 éves időtartamra a projektársaságnak bérbe adja. A bérleti díj összege a bérlet időtartamára megegyezik az önkormányzat és a befektető között a projektársaság befektetői üzletrésze átruházására megkötött adásvételi szerződésben rögzített

vételár összegével és ütemezésével. A bérleti szerződés akkor lép hatályba, (a.) amikor a beruházás egészére jogerős építési engedély rendelkezésre áll; (b.), az első beruházási ütem megvalósításához szükséges beruházási ráfordításnak megfelelő pénzüsszeg legalább 70 %-áról szóló banki fedezetigazolás a projektársaság rendelkezésére áll; (c.) és a projektársaság üzleti tervéről az auditor kijelenti, hogy a szakmai szokásoknak és szabályoknak megfelelően készült és minden lényeges körülményt figyelembe véve jelentős mértékben valószínűvé teszi, hogy a bérleti díj fizetésére a társaság a beruházás befejezésétől számított 20 éves futamidőben gondos gazdálkodás mellett képes lesz.

A 2008. december 11-én megkötött *tagi kölcsönszerződésben* az ... Kft. kölcsönadó a ... Kft. kölcsönvevőnek a szindikátusi szerződésben meghatározott feltételek szerint vállalta a beruházás megvalósításához szükséges összeg kölcsönadását. A szerződés 3. pontja szerint a kölcsönadó ... Kft. (a.) az ingatlanokra vonatkozó szabályozási terv szindikátusi szerződés szerinti III/5, 6. pontjainak megfelelő módosítása és az ahhoz kapcsolódó telekalakítási eljárások megvalósulása; (b.) a kölcsönadó és az önkormányzat közötti jelzálogszerződés megkötése - és (c.) a kölcsönadó szindikátusi szerződés VI/2., 3. pontjai szerinti elállási jogának gyakorlása hiányában vállalta.

2008. december 11-én az ... Kft. zálogjogosult és az alperes zálogkötelezett között *keretbiztosítéki jelzálogszerződés* is létrejött az ... i ... - , ... - , ... - , ..., ... - , ... - , ... - és hrsz.-ú ingatlanokra az ... Kft. zálogjogosult által nyújtott tagi kölcsön követelés biztosítására, 12.409.800.000.-Ft és járulécai erejéig. Kikötötték, hogy a zálogjogosult akkor érvényesítheti zálogjoga alapján a követelést, ha a projektársaság ... Kft. a tagi kölcsönszerződés alapján fennálló valamely fizetési kötelezettségét határidőre nem, vagy nem teljes összegben teljesíti. Megállapodtak (8. pont), hogy a jelzálogjog megszűnik, ha a tagi kölcsönszerződés alapján fennálló kölcsön visszafizetésére vonatkozó kötelezettségét a projektársaság teljesíti.

Az ... Kft. mint engedményező és a ... Kft., mint engedményes között 2015. március 9. napán szerződés jött létre a 2014. október 15. napján kelt *engedményezési szerződésük* módosítására. A szerződéssel az ... Kft. átruházta a ... Kft.-nél felmerült kiadásra nyújtott 255.830.000.-Ft finanszírozás megtérítésére - , valamint az engedményezőnél kifejezetten a beruházás előkészítése érdekében felmerült 46.140.000.-Ft követelést is. 2015. június 9-én a ... Kft. engedményező ugyanezen követeléseket a felperesre ruházta át. A felperes a perben az engedményezést 2016. november 28. napján jelentette be.

* * *

A felperes keresetében *elsődlegesen* a Ptk.208. § (3) bekezdése alapján a 2008. december 11. napján kelt „keretbiztosítéki jelzálogszerződés” mint előszerződés alapján keretbiztosítéki jelzálogszerződés létrehozását kérte az ...i ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... és hrsz.-ú ingatlanokra 12.409.800.000.-Ft tőke és járulécai erejéig, egyben kérte a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése iránt a körzeti földhivatal megkeresését. *Másodlagosan* és vagylagosan az alperes jognyilatkozata pótlását kérte a keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A keresetrészt utóbb úgy pontosította, hogy - telekalakítás folytán - az ...i ... -, ..., ... -, ... és hrsz.-ú ingatlanokra kérte a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzését.

Az alperes ellenkérelmében az elsődleges kereset elutasítását amiatt kérte, mert a keretbiztosítéki jelzálogszerződés létrejött, az nem minősül előszerződésnek. A másodlagos keresetet amiatt tartotta alaptalannak, mert a Ptk.262. § (1) bekezdése szerint a jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Ez a

konkrét esetben nem történt meg az ... Kft. javára, így az ... Kft. jelzálogjog-jogosult engedményezési szerződéssel az ebből eredő követelést sem ruházhatta át. *Viszontkeresetében* a Ptk.266. § (3) bekezdése alapján kérte, hogy a felperes a keretbiztosítéki jelzálogjogáról mondjon le, mivel a keretbiztosítéki jelzálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkezett követelésből származó tartozása az alperesnek nem áll fenn, így a bíróság állapítsa meg, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog megszűnt. Kifejtette, hogy a tagi kölcsönszerződés 2. pontja szerint csak az auditor által vizsgált költségek, díjak minősülnek tagi kölcsönnek. A konkrét esetben ugyan az auditor kiválasztásra került a beruházáshoz, de annak nem tették feladatává a költségek, díjak aszerinti vizsgálatát, hogy azok tagi kölcsönnek minősülnek-e. Kérte a per tárgyalása felfüggesztését arra hivatkozással, hogy 2015. június 9-i keltezéssel létrejött engedményezési szerződés hamis magánokirat felhasználásnak minősül visszadátumozás miatt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* az alperest kötelezte annak tűrésére hogy a körzeti földhivatal az ...i, ..., ... és hrsz.-ú ingatlanokra a felperes javára 12.409.800.000.-Ft és járulécai erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyezzen be az ... Kft. által a ... Kft. részére nyújtott tagi kölcsön biztosítására. Megkeresni rendelte a körzeti földhivatalt a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése iránt.

Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.

Határozata indokolásában a felperes másodlagos, jognyilatkozat pótlása iránti (Ptk.295. §) keresetét vizsgálva kiemelte, hogy az esetbeli keretbiztosítéki jelzálogszerződés érvényes volt ugyan, de ügyvédi ellenjegyzéssel nem rendelkezett. Ezért az ingatlan-nyilvántartásról szóló évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 32. § (3) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem volt alkalmas. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges kötelezetti, alperesi jognyilatkozat azonban pótolható volt, mert a jelzálogszerződés alapján a felperes igényt tarthat jelzálogjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére. Az alperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét a bíróság pervezető végzésével elutasította. Utalt arra a bíróság, hogy az engedményezési szerződések érvénytelensége megállapítása iránt peres eljárás nincs folyamatban és a perben a felperes jogutódlását megállapító végzést nem fellebbezte meg. Vizsgálta, hogy a telekalakításokat követően a keretbiztosítéki jelzálogszerződésben feltüntetett ingatlanok jelenleg milyen helyrajzi szám alatt találhatóak. A hrsz.-ú ingatlanra előterjesztett keresetet amiatt utasította el, mert az a jelzálogszerződésben nem szerepelt, míg a hrsz.-ú ingatlan esetében a felperes maga nyilatkozott úgy, hogy ilyen ingatlan nem létezik. Ezért a fennmaradó ..., ..., ... és hrsz.-ú ingatlanokra rendelte el a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzését.

A viszontkereset alapjául szolgáló Ptk.263. § (3) bekezdését értelmezve a törvényszék megállapította, hogy a zálogjogosulttól akkor követelhető a keretbiztosítéki jelzálogjogáról lemondás, ha a zálogszerződésben meghatározott jogviszony megszűnt és az abból eredő, vagy a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkezett követelésből tartozása nem áll fenn. Az alperes viszontkereseti állítása ellenére a tagi kölcsönszerződés nem szűnt meg, míg a tagi kölcsönnel finanszírozott beruházás megszűnésének nem volt jelentősége. Ezen túl a törvényi, második konjunktív feltétel sem bizonyított. Így az, hogy a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkezett követelésből származó tartozása nem áll fenn az alperesnek. Kiemelte a bíróság, hogy a ... Kft. engedményes tagi kölcsön címén a ... Kft. felszámolásában hitelezői igényt terjesztett elő. Úgy ítélte meg a bíróság, hogy nem az a releváns, hogy jelen per felperesének álljon fenn a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkezett követelése, hanem az a lényeges, hogy a kötelezettnek (az alperesnek) áll-e fenn a zálogszerződésben meghatározott jogcímen tartozása.

Elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása, a kereset teljes elutasítása és az alperes viszontkeresetének helyt adás iránt az alperes terjesztett elő *fellebbezést*. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Kérte továbbá a per tárgyalása felfüggesztését a Pp.152. § (1) bekezdése alapján. Elsődlegesen a jogorvoslati kérelmében kifejtette, hogy a szindikátusi szerződés, a tagi kölcsönszerződés és a keretbiztosítéki jelzálogszerződés kölcsönhatásainak jogi jelentőségét kell vizsgálni, melyet a törvényszék elmulasztott. A tagi kölcsönszerződés 2. pontját, az eredeti szindikátusi szerződés III. pontja 1. alpontjait értelmezve azt a következtetést vonta le, hogy „tagi kölcsön nem keletkezett, tagi kölcsön jogviszony *nem jött létre*”. A tagi kölcsönszerződés 3. pontja meghatározza ugyanis azokat a konjunktív feltételeket, amelyek egyáltalán a tagi kölcsön jogviszony létrejöttét hatályosítják. A szindikátusi szerződés III. fejezet 5. és 6. pontjai szabályozzák azokat a telekalakítási eljárásokat, amelyek célzott joghatása a beruházás jogi akadálymentes megvalósítása. A szindikátusi szerződés 2. számú melléklet 24. pontja megköveteli a jogerős telekalakítási engedély és építési engedély meglétét, amely a peres felek egyike által sem vitatottan hiányzott. A létre sem jött jogviszony biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog nem jegyezhető be. Hivatkozott arra is, hogy a tagi kölcsönszerződés a beruházás jogi sorsát osztotta. A beruházás el sem kezdődött, ezért a tagi kölcsön folyósítására sem volt szükség. Ennek alátámasztására rámutatott, hogy a ... Kft. már a 2009. évben is fizetéseképtelen volt. Csatolta a fellebbezéséhez a 2011. július 15. napján kelt okiratot, amely szerint a projektársaság működése törvénysértő, a beruházás megghiúsulni látszik, a társaság a tervezett beruházásra építési engedéllyel nem rendelkezik. Új bizonyítékként A/5. szám alatt csatolta a bérbeadó alperes és a bérlő ... Kft. között 2008. március 7. napján létrejött bérleti szerződést. A bérleti szerződés hatályba lépésének konjunktív feltételei között szerepelt a beruházás egészére vonatkozó építési engedély kiadása is. A 2008. március 7. napján kelt bérleti szerződés hatályba léptető feltétele, hogy álljon rendelkezésre jogerős építési engedély. A tagi kölcsönszerződésnek pedig az volt a hatályba léptető feltétele, hogy a bérleti jogviszony létrejöjjön. Hatályos bérleti szerződés hiányában tehát nem létezik hatályos tagi kölcsönszerződés sem, és azt nem biztosíthatja keretbiztosítéki jelzálogjog.

Közbevetőleg kitért arra is, hogy 2008. február 1. napján *kölcsön keretszerződés* jött létre az ... Kft. hitelező és a ... Kft. adós között 100.000.000.-Ft hitelkeret biztosítására, az adós működési költségeinek finanszírozására. Ezért a későbbi engedményezési ügyletekben feltüntetett pénzösszegek eredete nem a 2008. decemberi tagi kölcsön jogviszony volt, hanem a 2008. február 1. napján kelt hitelkeret szerződés.

Ezen túl újonnan hivatkozott arra is, hogy az esetlegesen létrejött tagi kölcsönszerződés *semmisnek* minősül. A semmisségi kifogását arra alapította, hogy a 2008. február 1. napján kelt hitelkeret megállapodást és a 2008. december 11. napján kelt tagi kölcsönszerződést az adósi és a hitelezői pozícióban is ugyanaz a személy, dr. ... ügyvezető írta alá. Azzal érvelt, hogy a kölcsönszerződés esetében a hitelező és az adós érdekei nem esnek egybe, közöttük érdekellentét áll fenn (EBH..... szám alatti határozat). Arra hivatkozott, hogy az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010.(VI.28.) PK. vélemény 4/b. pontja szerint a fellebbezésben előadott új tény, vagy új bizonyíték alapján a semmisség akkor állapítható meg, ha fennállnak a Pp.235. § (1) bekezdésében foglalt feltételek. Megítélése szerint a semmisség hivatalból észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettsége a bíróságnak. (Ptk.221. § (3) bekezdés)

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a bizonyítási teher téves telepítése és a bizonyítatlanság jogkövetkezményének téves értékelése miatt kérte. Rámutatott, hogy a Pp.164. § (1) bekezdés helyes alkalmazásával a viszontkereseti jogalap, a Ptk. 263. § (3) bekezdése szerinti tény nemleges bizonyítására az alperes nem kötelezhető. Ugyan a kiemelt jelentőségű perekben a Pp.386/J. § -a szerint a bíróságot nem terheli a bizonyítási tájékoztatás kötelezettsége. Ez azonban nem mentesíti a

bíróságot a tényállás felderítési kötelezettség és a bizonyítékok okszerű mérlegelése alól. Az ítélet azon megállapítása, hogy a perben nem nyert bizonyítást, miszerint a zálogszerződésben meghatározott jogviszony megszűnt, illetve az sem, hogy a zálogszerződésben meghatározott jogcímből eredő tartozás nem áll fenn, téves bírói jogkövetkeztetésen alapul. Amennyiben a bíróság a bizonyítási terhet megfelelően telepíti, azt állapítja meg, hogy a tagi kölcsön fennállása nem bizonyított és a keresetet elutasítja, a viszontkeresetnek pedig helyt ad.

A fellebbezésében újonnan *elévülési kifogást* is előterjesztett a felperes jognyilatkozat pótlása iránti keresetével szemben. A keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése iránti kötelmi igény ugyanis túllépte az 5 éves elévülési határidőt, az azt megszakító tény nélkül. Az EBH 2004.1136. szám alatt közzétett határozat szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési igény kötelmi igény, ezért elévül. A bejegyzési igény esedékességének kezdő időpontja 2008. december 12. napja volt, ehhez képest az elévülési idő 2013. december 12. napján eltelt, a 2014. október 15. napján kelt engedményezési szerződés már ez után történt.

A *tárgyalás felfüggesztését* amiatt kérte, mert a felperes a 2015. június 9. napján kelt engedményezési szerződést csak 2016. november 28. napján csatolta az iratokhoz, miután kiderült, hogy az ... Kft. felszámolója elállt az ... Kft. engedményező és a ... Kft. engedményes közötti, 2014. október 15. napján kelt engedményezési szerződéstől. Álláspontja szerint két bűncselekmény, a Btk. 345. §-a szerinti hamis magánokirat felhasználása, valamint a 272. § (2) bekezdés c) pontja szerinti hamis tanúzás bűncselekménye is fennáll. A perben rendelkezésre álló okiratok elegendő bizonyítékul szolgálnak a bűncselekmény elkövetésének gyanújához.

Részletesen hivatkozott a BH.2014. 116. szám alatt közzétett eseti határozatra, amelyben a bíróság azt vizsgálta, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog fennmarad-e, ha a zálogjogosult a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszonyból eredő valamely követelést engedményezi csupán. Rámutatott, hogy a 2014. október 15. napján kelt, az ... Kft. engedményező és a ... Kft. engedményes közötti engedményezési szerződés nem érintette a tagi kölcsön jogviszonyt és az azt biztosító jelzálogjogot. Csupán a korábban nyújtott „de már felélt” tagi kölcsön összegével egyező, az alperessel szembeni üzletrész- vételár követelést engedményezte. Az engedményezési szerződések csak egy meghatározott követelés, a 255,83 millió forint „tagi kölcsön, vagy egyéb finanszírozási formában nyújtott” összeg átruházásáról szól, egy meghatározott követelés biztosítására azonban keretbiztosítéki jelzálogjog nem alapítható és nem jegyezhető be. Hiányzik az a törvényi feltétel, amely szerint a meghatározott, tartós jogviszonyból keletkező követeléseket biztosítják jelzálogjoggal a felek. Keretbiztosítéki jelzálog esetében pedig a járulékoság a jogviszony tekintetében áll fenn, azaz nem meghatározott követeléshez kapcsolódik.

A felperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy a Pp. 235. § (1) bekezdése korlátozó szabálya folytán az alperes a másodfokú eljárásban arra már alappal nem hivatkozhat, hogy a tagi kölcsön szerződés nem jött létre. Az alperes ugyan az elsőfokú eljárásban már hivatkozott a beruházás lehetetlenülésére, de csak abban az összefüggésben, hogy a tagi kölcsönszerződésből további követelés már nem fog keletkezni. Ettől függetlenül kitért arra, hogy a tagi kölcsön szerződés annak aláírásával létrejött, azt pedig nem érinti, hogy a kölcsön folyósítása feltételei esetleg nem léptek hatályba. Rámutatott, hogy a projektársaság 2007-2010 közötti éves beszámolóiból kétségtelenül kiderültek a beruházó által folyósított kölcsön összegek, a beszámolókat az alperes elfogadta. Vitatta, hogy az alperes a másodfokú eljárásban újonnan semmisségi kifogást terjeszthetne elő, és vitatta azt is, hogy a tagi kölcsönszerződés semmis lenne. Vitatta, hogy a tagi kölcsönszerződés kapcsán a szerződő felek között érdekellenét állna fenn (KGD2016.170). Kiemelte, hogy a szerződést az alperes törvényes képviselője, a polgármester is

aláírta. A tagi kölcsön kötelem, mint biztosított kötelem az esetleges semmisség esetén is fennáll, mivel a kölcsönösszegeket a beruházó nem vitatottan folyósította. Megjegyezte, hogy a tagi kölcsön szerződés írásbafoglalását jogszabály nem írja elő. Kérte az alperes elévülési kifogása elutasítását részben annak Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütközése, részben pedig az elévülés hiánya miatt. Megállapította, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog mint járulékos biztosíték nem évülhet el a főköveteléstől külön. Vitatta, hogy a zálogjog bejegyzése iránti igény elévülése 2008. december 12-én kezdődött volna, mivel a beruházó a tagi kölcsönöket 2007-től 2010-ig folyamatosan nyújtotta. Az elévülést több tény, így a projektég 2009., 2011-2013. évi számviteli beszámolóí elfogadása is megszakította. A Pp. 386/J. §-a szabálya miatt nem értelmezhető az az alperesi felvetés, hogy a bíróság a bizonyítási terhet tévesen telepítette. Az alperes által hivatkozott, 2008. február 1. napján kelt kölcsön keretszerződés nem tárgya a pernek, illetve arra az alperes az elsőfokú eljárásban nem is hivatkozott. Kérte mellőzni a per tárgyalása felfüggesztését a törvényszék helyes indokai alapján.

* * *

Az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés - valamint az arra előterjesztett fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül (Pp.253.§ (3) bekezdés), így az nem érintette az ítélet elsődleges keresetet elutasító rendelkezését. Az ilyen terjedelmű felülbírálat során az ítéletábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból részben téves jogkövetkeztetésre jutva tartotta alaposnak a felperes (másodlagos) jognyilatkozat pótlása (Ptk.295.§) iránti keresetét, érdemben helytállónan utasította viszont el a viszontkeresetet.

Ezekre figyelemmel a fellebbezés részben alapos.

I.

A törvényszék ítéletét a fellebbezésben részletezett eljárási szabálysértés hiányában hozta meg, így a hatályon kívül helyezésére a Pp.252.§ (2)-(3) bekezdése alapján nem kerülhetett sor.

A jogorvoslati kérelemben helytállónan megállapítottak szerint a kiemelt jelentőségű perben a bíróságot nem terhelte a Pp.3.§ (3) bekezdése alapján az előzetes tájékoztatás kötelezettsége a jogvita eldöntése érdekében bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. (Pp.386/J.§) Így a kötelezően jogi képviselővel eljáró felek (Pp.73/A.§ (1) bekezdés b/ pont) a bíróság iránymutatása, tájékoztatása nélkül szabadon dönthettek arról, hogy a keresettel - és viszontkeresettel perbehozott tények (Pp.121.§ (1) bekezdés c/ pont) bizonyítására milyen bizonyítási indítványt terjesztenek elő. Ebből következően a bíróság tájékoztatásától és figyelmeztetésétől függetlenül maguk voltak kötelesek viselni annak terhet, amennyiben bizonyítási kötelezettségüket tévesen mérték fel, így valamely tény bizonyítása a perben elmaradt. (Pp.164. § (1) bekezdés)

A Pp.386/J.§-a tájékoztatási kötelezettség (Pp.3.§ (3) bekezdés) mellőzését lehetővé tevő szabálya folytán az esetbeli kiemelt jelentőségű perben részben eltérően kellett alkalmazni a Pp.235.§ (1) bekezdése fellebbezési új tény, új bizonyíték előterjesztését korlátozó szabályait. A konkrét esetben releváns Pp.235.§ (1) bekezdés III. mondata szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul; a 141.§ (6) bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is alkalmazni kell. Ennek a törvényi rendelkezésnek a helyes értelme - általában - az, hogy a fél alapos okból (Pp.141.§ (6) bekezdés) mulasztja el a ténybeli előadása, bizonyítéka előterjesztését az

elsőfokú eljárásban, amennyiben erre a bíróság - a bizonyítandó tényekre, a bizonyítási kötelezettségre és a bizonyítás sikertelensége következményeire vonatkozó tájékoztatással (Pp.3.§ (3) bekezdés) egyidőben - nem hívta fel. A kiemelt jelentőségű perben azonban a bíróságot ilyen tájékoztatási és felhívási kötelezettség nem terhelte, így a fél - az elsőfokú határozat meghozatalát követő tudomásszerzés kivételével - minden esetben kellő és alapos ok nélkül mulasztja el a keresete (vizontkeresete) alapjául szolgáló tények és azok bizonyítékai előterjesztését az elsőfokú eljárásban.

Az alperes az elsőfokú eljárás során előterjesztett ellenkérelmében arra nem tért ki, hogy a tagi kölcsönszerződés - annak 3. pontja konjunktív feltételei megvalósulása hiányában - nem jött létre. Így nem hivatkozott arra sem, hogy tagi kölcsönszerződés létrejött hiányában a kölcsön jogviszony keretbiztosítéki jelzálogjoggal sem volt biztosítható. (Ptk.263.§ (1) bekezdés) Nem adta elő az elsőfokú eljárás során azt sem, hogy a 2008. december 11. napján kelt tagi kölcsönszerződésen kívül az ... Kft. hitelező és a ... Kft. adós között 2008. február 1. napján egy további kölcsönkeretszerződés is létrejött és a hitelező az ebből eredő követelését is átruházhatta a ... Kft. engedményesre, majd pedig az a felperesre. Ellenkérelmében nem említette meg azt sem, hogy a 2008. december 11. napján kelt tagi kölcsönszerződést a hitelező és az adós pozíciójában lévő cég képviseletében ugyanaz a személy, dr. ... ügyvezető írta alá. A már kifejtettek szerint ezért a felperes a fellebbezési ellenkérelmében arra helytállóan mutatott rá, hogy a Pp.235.§ (1) bekezdése - jelen esetben - kizáró szabálya folytán az alperes ezen, elsőfokú eljárásban (önhibájából) előadni elmulasztott tényeket a másodfokú eljárásban eredménnyel már nem hozhatja fel, így azokat figyelmen kívül kell hagyni.

II.

Irányadó ez a fentiek miatt az alperes tagi kölcsönszerződés semmisségére hivatkozására is. Ugyan a Ptk.234.§ (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. Semmisség megállapítására irányuló új kereset (avagy vizontkereset) a másodfokú eljárásban a keresetváltoztatás tilalma miatt (Pp.247.§ (1) bekezdés) már nem terjeszthető elő. Ez a tilalom - értelemszerűen - nem terjed ki a csupán ellenkövetelésnek (Pp.139.§), de nem vizontkeresetnek minősülő, a másodfokú eljárásban újonnan előterjesztett semmisségi kifogásra. A semmisségi kifogás ugyanis csak azzal a következménnyel járhat, hogy a kifogással érintett szerződésre vagy szerződési rendelkezésre a felperes jogot nem alapíthat, a szerződésen (vagy valamely részén) alapuló kereseti követelést a kifogás alapossága esetén a bíróságnak el kell utasítania.

A fentiek szerint azonban a fellebbezési eljárásban - a keresetváltoztatás tilalmára tekintet nélkül - szabadon előterjeszthető semmisségi kifogás csak akkor bírálható el érdemben, ha a kifogást előterjesztő alperes az annak alapjául szolgáló tényeket az elsőfokú eljárásban nem mulasztotta el előadni. (Pp.235.§ (1) bekezdés) A konkrét esetben az alperes az elsőfokú eljárásban semmilyen módon nem tette kifogás tárgyává azt, hogy a tagi kölcsönszerződés megkötésekor a szerződést kötő feleket ugyanaz a személy képviselte ügyvezetőként.

Ezekre tekintettel az ítéletábra az alperes fellebbezési érvelései közül figyelmen kívül hagyta a tagi kölcsönszerződés létre nem jöttére és a semmisségére vonatkozó hivatkozásokat is.

III.

A fellebbezési eljárás során érdemi vizsgálatot igényelt viszont az alperes azon érvelése, hogy a felperes - keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló engedély - pótlására irányuló keresete amiatt alaptalan, mert a felperes keresetösségi joga (Pp.3.§ (1) bekezdés) alapjául szolgáló engedményezési szerződés csak egyes kölcsönkövetelések átruházását tartalmazták, de nem rendelkeztek a tagi kölcsön jogviszony, valamint az azt biztosító keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásáról. (BH 2014.116.)

A felperes keresetösségi joga megítélésénél - *egyrészt* - a keretbiztosítéki jelzálogjog korabeli, szerződés megkötésekor szabályozásából kellett kiindulni. A Ptk.263.§ (1) bekezdése szerint a felek olyan követeléseket biztosítanak jelzálogjoggal, amelyek a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkeznek, illetve keletkezhetnek, a bejegyzésnek a jogviszonyt vagy jogcímet és azt a legmagasabb összeget is tartalmaznia kell, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet. (keretbiztosítéki jelzálogjog)

A Ptk.263.§-a nem szabályozta, hogy milyen módon ítéltető meg az a jogi helyzet, amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja a jogviszony átruházása nélkül valamely a jogviszonyból keletkezett követelést ruházza át az új jogosultra. Abban a kérdésben, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszonyból eredő valamely követelés átruházása esetén a követelés erejéig a keretbiztosítéki jelzálogjog átszáll-e az új jogosultra, és ilyen módon a jelzálog-keret megoszlik-e a régi és az új jogosult között, eltérő jogirodalmi és gyakorlati álláspontok léteznek. Ezek közül az ítéltő tábla nem értett egyet az alperes által hangsúlyozott azon gyakorlati megítéléssel (BH 2014.116.), amely szerint a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból keletkezett valamely követelés engedményezése esetén - mivel a keretbiztosítéki jelzálogjog járulékosága a jogviszonyhoz kapcsolódik - a külön engedményezett követelés nem lesz keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított. (Azonosan ezzel Leszkó László: A zálogjog új szabályai Miskolc 2001., 63. oldal) Az ítéltő tábla megítélése szerint az az álláspont a helyes, amely szerint a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított valamely követelés új jogosultra engedményezése - a követelés erejéig - együtt jár a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállásával is, kivéve, ha a követelés átruházása kifejezetten jelzálogjogi biztosíték nélkül történt. A Ptk. 329. § (1) bekezdése a zálogjognak átruházott követeléssel átszállására vonatkozó szabálya ugyanis nem hagyható figyelmen kívül keretbiztosítéki jelzálogjog esetén sem. Ebben az esetben tehát a jelzálogjoggal biztosított keret megoszlik a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszony eredeti jogosultja, valamint a követelést megszerző új jogosult között. (Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve HVG-ORAC kiadó 2003. 175. oldal)

A felperes keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzését engedélyező jognyilatkozat pótlása iránti keresetösségi joga megítélésénél - *másrészt* - nem volt figyelmen kívül hagyható, hogy a Ptk.262.§ (1) bekezdése szerint ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A perbeli esetben ebből a kettős - kötelmi és dologi - jogügyletből csak a keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötése valósult meg, azonban a keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg az eredeti engedményező, jelzálog-jogosult ... Kft. javára. A keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hiányában fogalmilag kizárt volt, hogy az engedményezéssel a felperesre átszálljon „a megosztott” zálogjogi jogosultság. (Ptk.329.§ (1) bekezdés) Így függetlenül attól, hogy az engedményezési szerződések nem tértek ki a tagi kölcsönszerződésből eredő egyes követelések átruházása mellett az azt biztosító keretbiztosítéki jelzálogjog átszállásának kizárására, a kétszeri engedményezést követően a felperesre a megszerzett követelés erejéig sem szállt át a keretbiztosítéki jelzálogjog.

Mindezen túlmenően az engedményes felperesnek a jognyilatkozat pótlása iránt keresetösségi joga amiatt is hiányzott, mivel az engedményezéssel nem szerezte meg a keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló önálló kötelmi igényt sem. A keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötésével az ingatlantulajdonos alperes az ingatlanok megterhelésére vonatkozó rendelkezési jogát gyakorolta. (Ptk.112.§ (1) bekezdés) Az alperes a jelzálogszerződésben kötelezettséget vállalt (6. pont), hogy 12.409.800.000.Ft és járulékai keret erejéig a szerződéssel érintett ingatlanokra a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzését engedélyezi, ahhoz hozzájárulását adja. [Az ingatlan-nyilvántartásról szóló évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 29.§] A szerződés azonban - az elsőfokú bíróság helyes megítélése szerint - a kötelező alakszerűség, az ügyvédi ellenjegyzés hiányában (Inyvtv.32.§ (3) bekezdés) nem volt alkalmas a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Ezért a kölcsönadó, jelzálogjog-jogosult ... Kft-nek a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedélyező nyilatkozat kiadására irányuló kötelmi igénye keletkezett az alperessel szemben. (EBH 2004.1136, BH 2007.118, BH 2005.61, BDT 2014.3230, BH 2015.251) A jelzálogjog bejegyzési engedély kiadásának megtagadása esetén a jogosult a Ptk.295.§-a alapján kérheti a bejegyzési engedély bíróság általi pótlását, lényegében a keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A konkrét esetében tehát az ... Kft. kölcsönadó, jelzálogjog jogosultat illette meg a 2008. december 11. napján kelt keretbiztosítéki jelzálogszerződés alapján a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése - illetve a bejegyzési engedély kiadása iránti kötelmi igény. Ezt az önálló kötelmi igényt azonban a 2015. március 9. napján módosított 2014. október 15. napján kelt engedményezési szerződéssel nem ruházta át a ... Kft. engedményesre; és nem történt (nem történhetett) meg ezen kötelmi igény átruházása a 2015. június 9. napján kelt engedményezési szerződéssel a felperesre sem. A felperes tehát nem rendelkezik a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésére irányuló (bejegyzési) engedély kiadására irányuló kötelmi igénnyel, így nincs keresetösségi joga az erre vonatkozó jognyilatkozat pótlására sem. (Pp.3.§ (1) bekezdés) Erre figyelemmel a felperes másodlagos keresete is alaptalan.

IV.

A keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére - , a bejegyzési engedély kiadására - és (a bejegyzési engedély kiadásának megtagadásának esetén) a jognyilatkozat pótlására irányuló igény - a fentiek szerint - elévülő kötelmi jogi igény. A követelés elévülési ideje öt év (Ptk.324.§ (1) bekezdés), az elévülés a követelés esedékessé válásától (Ptk.326.§ (1) bekezdés), a keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötését követő naptól (2008. december 12.) kezdődik. A felperes jogelődje a jognyilatkozat pótlása iránti keresetet 2015. május 28. napján terjesztette elő, amelyet megelőzően a 2015. február 26. napján kelt levélben szólította fel az alperest a keretbiztosítéki jelzálog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

Az alperes a fellebbezésében így a felperes követelése elévülésére is helytállóan hivatkozott. Az alperes az elsőfokú eljárás során ugyan elévülési kifogást nem terjesztett elő, azonban a bírói gyakorlat szerint ez a kifogás a másodfokú eljárásban a Pp.235.§ (1) bekezdése korlátaira tekintet nélkül újonnan is előterjeszthető. (EBH2008.1875) A felperes által a fellebbezési ellenkérelemben felhozott tények nem voltak alkalmasak a követelés elévülése megszakítására. (Ptk.327.§ (1) bekezdés) A felperes jogelődje, az ... Kft. 2014. augusztus 4-én nem a jelzálogjog bejegyzése iránti engedély kiadására, hanem egyes kötelmi követelések megfizetésére hívta fel az alperest. Ezen felszólításig egyébiránt az elévülési idő már eltelt. Az ugyan kétségtelen, hogy az elévülési idő alatt az alperes közgyűlése is elfogadta a többségi tulajdonában álló ... Kft. projekt cég 2011., 2012. és 2013. évi számviteli beszámolóit. Azonban az, hogy a projekt cég számviteli beszámolója, avagy

annak egyes mellékletei kötelezettségként tartalmazták a beruházó ... Kft. tagi kölcsön befizetéseit, nem minősül a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése iránti engedély kiadására vonatkozó igény elévülést megszakító elismerésének. (Ptk.327.§ (1) bekezdés) A felperes ugyan fellebbezési ellenkérelmében kiemelte, hogy csak példálózó jelleggel hivatkozik a követelése elévülését megszakító egyes okokra, körülményekre. Az ítélet tábla azonban az elévülés tényleges megszakítását eredményező további okiratok, bizonyítékok benyújtására a kiemelt jelentőségű perben a felperest nem hívhatta fel. (Pp.386/J.§)

V.

A törvényszék ítéletében érdemben helytállóan határozott az alperes keretbiztosítéki jelzálogjogról lemondás iránti vizontkeresetéről. Az ítélet tábla által kifejtettek szerint ugyanis a felperest a keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint az annak bejegyzése iránti igény nem illeti meg, ezért nem lehet helye az arról való lemondásnak (Ptk.263.§ (3) bekezdés) sem.

Ezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta: a keresetet elutasította, míg a vizontkeresetet elutasító rendelkezést helyben hagyta.

Az ítélet tábla a Pp.152.§ (1) bekezdése alapján alaptalannak ítélte az alperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét, mivel a perben hozott döntés nem függ az arra vonatkozó büntetőeljárás megindításától, hogy a 2015. június 9. napján kelt engedményezési szerződés megkötése bűncselekményt valósított-e meg.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján mellőzte az alperes elsőfokú perköltségben marasztalását. A jogerős ítélet folytán a kereset és a vizontkereset is alaptalannak minősült, ezért az ítélet tábla úgy rendelkezett, hogy a felek az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik. (Pp.81.§ (1) bekezdés) Az alperes vizontkeresetén le nem rótt illetéket az állam viseli. (Itv.5.§ (1) bekezdés)

A másodfokú eljárásban az alperes fellebbezése részben - a kereset teljes elutasítása erejéig - alaposnak bizonyult, a vizontkeresetnek való helytadás iránti fellebbezés azonban alaptalannak. Ezért a fellebbezésén a személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.500.000.Ft fellebbezési illeték ½ részét, 1.250.000.Ft-ot a felperes köteles viselni, míg a fennmaradó részt a magyar állam. A másodfokú, azonos arányú pernyertesség folytán az ítélet tábla úgy rendelkezett, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek szintén maguk tartoznak viselni. (Pp.81.§ (1) bekezdés)

G y ő r , 2018. február 28.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: