

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.294/2018/7/I.szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Czeglédy Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Dr. Hermes Balázs Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen zálogjog törlése iránt indított perében a ...i Törvényszék 2018. június 29. napján kelt 28.P.20.116/2017/46/I. számú ítélete ellen a felperes által 48. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az alperes által Pf.3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására és számlájára 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá az alperesnek 15 napon belül 1.000.000,- (Egymillió) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a peres felek dr. **M B** közjegyző előtt a 22017/Ü/1759/2009/1. számú, 2009. november 10. napján kelt közjegyzői okiratban megállapodtak abban, hogy az alperes, mint zálogjogosult javára önálló zálogjogot alapítanak összesen 365.000 euró erejéig a felperes **település 1 i .../1. helyrajzi számú „kert, szántó”** megnevezésű, az akkor **település 1i .../2. helyrajzi számú, „kert”** megnevezésű, az akkor **település 1i .../3. helyrajzi számú, „kert”** megnevezésű, az **település 1i .../3. helyrajzi számú, „gyep”(rét)”** megnevezésű, a **település 2i .../1. helyrajzi számú, „gyep (rét), kivett árok, gyep (rét)”** megnevezésű, a **település 2i helyrajzi számú, „gyep (rét)”** megnevezésű, a **település 3i .../1. helyrajzi számú, „gyümölcsös, szántó”** megnevezésű, a **település 4 i .../10. helyrajzi számú „ szántó”** megnevezésű, a **település 4i helyrajzi számú „gyep (rét), községi mintatér”** megnevezésű és a **település 4i .../2. helyrajzi számú, „gyep (legelő)”** megnevezésű, a zálogkötelezett kizárólagos tulajdonát képező ingatlanokat terhelően.

Az alperes ügyvezetője 2008. június 30-tól törvényes képviselő. A közjegyzői okiratba foglalt megállapodás megkötése során ő járt el az alperes képviseletében.

A közjegyzői okirat alapján a felperesi ingatlanokra bejegyzésre került az alperest megillető önálló zálogjog.

A felperes élettársa - már 2013. előtt is - **K S**, akinek különféle cégei vannak. A cégei és ő, mint magánszemély is, hosszú évek óta üzleti kapcsolatban állt és áll az alperessel, illetve az alperes ügyvezetőjével, törvényes képviselővel, mint magánszeméllyel, valamint törvényes képviselő családjával.

Egy ilyen üzleti viszony eredményeként, annak folyamatában került megkötésre közjegyző előtt a perbeli önálló zálogszerződés a felek között.

A felperes több alkalommal szeretne volna rendezni a zálogjog törlését ingatlanairól.

Az **Település 1**en, 2013. december 11. napján kelt jelzálogtörlesztési megállapodás elnevezésű irat szövegezése szerint a zálogjogokkal biztosított 365.000 euró összegű követelés kiegyenlítésére a szerződő felek külön megállapodásban egyezséget kötöttek, így az alperes részére a jelzálogjog fenntartása szükségtelenné vált.

A 3. pont azt is tartalmazza, hogy az alperes ezen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy a közjegyzői okiratban alapított jelzálogjogokról az ott írt ingatlanok vonatkozásában lemond és kéri az illetékes földhivaltól, hogy a megjelölt ingatlanokról az ingatlan-nyilvántartási bejegyzett 365.000 euró erejéig terjedő jelzálogjogokat törölje.

Az irat 4. pontja azt is tartalmazza, hogy a szerződő felek nyilatkoznak, hogy a 2. pontban írt külön megállapodásban a felek a jelzálogjoggal biztosított követelés vonatkozásában elszámoltak és a közjegyzői okirattal biztosított ügyletből eredően további követelésük egymással szemben nincs, azt a jövőben sem támasztanak.

A jelzálogtörlesztési költségei a kötelezettet terhelik az 5. pont szerint.

A 6. pont szerint **N-né dr.M A** ügyvédet bízzák meg a törlések bonyolításával. A szerződés a tényvázlatot helyettesíti.

A 8. pont tartalmazza, hogy az alperes képviselője az okirat aláírásával a jelzálogjogok törlésére a bejegyzési engedélyt megadja.

A 9. pont szerint a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Az irat szerkesztésében a felperes és dr. **Sz G ...i** ügyvéd vett részt.

Ismeretlen időpontban, de a felperes aláírását követően törvényes képviselő aláírásával látta el a 2013. december 11. napján kelt Jelzálogtörlesztési megállapodás elnevezésű irat második oldalát. Az aláírás részéről nem **Település 1**on történt.

törvényes képviselő aláírása nem felel meg az alperes képviselete esetén alkalmazott cégszerű aláírásnak.

Ismeretlen időpontban és helyen két tanú neve is felkerült a megállapodásra, **K L (...)** és **R H (...)** névvel. Az iratról azonban hiányzik a tanúk aláírása.

Amikor törvényes képviselő aláírása, illetve a tanúk neve felkerült az iratra, a felperes nem volt jelen.

N-né dr.M A ...i ügyvéd nem volt jelen az irat felperes, illetve törvényes képviselő részéről történő aláíráskor, valamint akkor sem, amikor a tanúk neve rákerült az iratra.

N-né dr.M A ügyvéd nem vett részt az irat szerkesztésében, szövegezésében, a „szerkesztettem és ellenjegyeztem” fordulatot nem ő tette rá. A 2013. december 11. napjára keltezett megállapodást nem jegyezte ellen, nem vette át letéti szerződéssel. A földhivatalokba nem ő vitte be az iratot bejegyzés iránt.

A felperes az eljárást segítő **...i** Járási Hivatala Földhivatalánál és a **... Megyei Kormányhivatal ...i** Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál 2013. december 18. napján kelt és 2013. december 20. napján iktatott ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjesztett elő a perbeli ingatlanokra bejegyzett jelzálog törlése iránt. A kérelméhez csatolta a 2013. december 11-ére keltezett „Jelzálog törlési megállapodás” elnevezésű iratot.

A felperes kérelmei elutasításra kerültek, a határozatok a felperest megfelelően tájékoztatták a jogorvoslat lehetőségéről, a felperes azonban jogorvoslatot nem terjesztett elő.

N-né dr.M A ügyvédnél 2014. február 27. napjára keltezett Jelzálog törlési megállapodás tervezet került letétbe helyezésre, 6 pld-ban, példányonként ugyanolyan tartalommal, német, illetve magyar nyelven is megfogalmazva.

A tervezetet nem **N-né dr.M A** szerkesztette, Dr. **Sz G** vett részt az okirat szerkesztésében. A tervezetet **N-né dr.M A** ügyvédnek a keltezést megelőző napokban küldte át.

A letétbe helyezéskor a felperes és az alperes ügyvezetője az ügyvédi irodában szóban tárgyaltak a letétbe helyezett megállapodás-tervezet aláírásának feltételeiről.

A megállapodás-tervezet példányai nem került a felek részéről aláírásra, azok a mai napig ügyvédi letétben vannak.

A tervezet letétbehelyezését követően keletkezett egy jelzálogtörlési megállapodás-tervezet 2014. február 28-ra keltezve, illetve egy 2015. évre keltezett tervezet is, amelyek ugyancsak nem kerültek aláírásra a felek részéről.

2014. február 27. napján **K S** eladó és törvényes képviselő magánszemély, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a **település 6** i hrsz. 25 ha 888 m² nagyságú területre. Ezt a szerződést dr. **F G ...**i ügyvéd jegyzete ellen.

* * *

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes zálogkötelezettsége a 2013. december 11-i jelzálogtörlési megállapodás alapján megszűnt, a bíróság keresse meg a földhivatalokat, hogy a keresetlevélben megjelölt ingatlanokról az alperes önálló zálogjogát töröljék.

A felperes módosított keresetében (25. sz.), arra alapítva is kérte a zálogjog ingatlan-nyilvántartási törlesztését, hogy a zálogszerződés semmis, mert az jogszabályba, illetve másodlagosan jóerkölcsbe ütközik. A keresetmódosítást az elsőfokú bírósága Pp. 146/A.§ (1) és (6) bekezdése alapján elutasította (28. sz. végzés).

A felperes fenntartotta a zálogszerződés semmisségére (jogszabályba ütköző, jóerkölcsbe ütköző voltára) alapított kérelmét, arra hivatkozva, hogy a bíróság kereseti kérelem hiányában is köteles hivatalból figyelembe venni a semmisséget a r.Ptk. 234.§ (1) bekezdése és a új Ptk. 6:88§. (1) bekezdése alapján.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, annak alaptalanságára hivatkozva. Előadta, hogy a kereset alapjául megjelölt megállapodást nem írta alá, a felek között ilyen tartalmú megállapodás nem jött létre.

* * *

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az állam javára felhívásra 1.500.000,- Ft eljárási illetéket és 45.456 Ft fordítási díjat, az alperesnek pedig 15 napon belül 4.184.650 Ft perköltséget.

Megállapította, hogy a tolmácsdíjat az állam viseli.

Határozata indokolásában kiemelte, hogy az új Ptké. 1. § és 49. § szerint a perben az önálló zálogszerződés megkötésekor, de a 2013. december 11. napjára keltezett „Jelzálog törlési megállapodás” elnevezésű irat keltezésekor is hatályos régi Ptk. szabályai alkalmazandóak.

Hangsúlyozta, hogy a perbeli önálló zálogszerződés a felperes és az alperes, mint cég között jött létre. A felek ezen szerződése nem ütközik jogszabályba és más semmisségi okot sem tartalmaz. A szerződés a felek akaratának megfelel. A szerződésben foglalt rendelkezések megfeleltek a szerződés megkötésekor hatályos Ptk. rendelkezéseinek. A szerződés nem volt tilos szerződés és nem volt jóerkölcsbe ütköző sem. A szerződés más érvénytelenségi okot sem tartalmaz. Az a körülmény, hogy az új Ptk.-ban az önálló zálogjogra vonatkozó rendelkezések előbb hiányoztak, majd megváltozott tartalommal újra megjelentek, még nem jelenti azt, hogy az új Ptk. hatálybalépése előtt hatályban volt, de az új Ptk. hatálybalépésekor visszamenőlegesen hatályon kívül nem helyezett rendelkezések önmagában csak azért jogellenesek lennének, mert a Ptk.

hatálybalépésével egyidejűleg a rendelkezések megváltoztak vagy esetleg a jogintézmény jellege megváltozott. Ezért nem volt alapos a felperes ebben a körben előterjesztett semmiségi kifogása. Az új Ptk. fenti rendelkezései értelmében az új Ptk. rendelkezéseit nem lehet alkalmazni a perbeli zálogszerződéssel kapcsolatban, sem a hatálybalépésekor hatályos szövege szerint, sem a jelenleg hatályos szövege szerint.

A törvényszék a régi Ptk. 254. (2) bekezdésére, a 217. § (1) bekezdésére, valamint a 218. § (1) és (3) bekezdésére utalással kifejtette, hogy az önálló zálogszerződés a felperes és az alperes, mint cég között jött létre, ezért az önálló zálogjoggal kapcsolatos törlési megállapodásnak is a felperes és az alperes között kellett volna érvényesen létrejönnie.

A felperes azonban nem tudta bizonyítani azt, hogy a felperes és az alperes között érvényes zálogtörlési megállapodás jött létre.

Az alperes vitatta, hogy az aláírása tőle származik, a törvényszék megítélése szerint azonban ennek nem adta alapos magyarázatát, az ebben a körben megtett alperesi állítások túl általánosak. Ezzel szemben **R H** tanú az alperes ügyvezetőjének tanúsította a 2013. december 11-ére keltezett iraton lévő aláírást, elmondva, hogy ismeri az aláírását, nagyon sok esetben látta azt.

A felperes által írásszakértésre felkért **N M** tanú szakértőnek nem volt tekinthető, a bíróság a szakvéleménynek nevezett állásfoglalását pedig kirekesztette a bizonyítékok közül, mer az üzleti titkot sértett és az alperes, mint titokgazda a per során nem adott felmentést a titoktartás alól.

Az elsőfokú bíróság azonban mégsem találta szükségesnek írásszakértő kirendelését, még pedig a szerződéskötési körülményekkel kapcsolatos bizonyítás eredményeként. A bíróság az összes perbeli bizonyíték alapján - mérlegeléssel - azt állapította meg, hogy a „Jelzálog törlési megállapodás elnevezésű” irat második oldalon található, az alperes ügyvezetőjétől származtatott aláírás, tőle származik. Kiemelte azonban, hogy az aláírás önmagában nem bizonyítja a szerződés létrejöttét, csak azt, hogy az alperes ügyvezetője, mint magánszemély elhelyezte a kézjegyet a perbeli irat második oldalán.

Kifejtette, hogy a felperes a per során részletesen előadta a tényállításait a 2013. december 11. napjára keltezett megállapodással kapcsolatban, azok azonban a per során meghallgatott tanúk részéről nem kerültek kétséget kizáróan bizonyításra, a felperes ténybeli előadása és tanúk nyilatkozatai között lényeges ellentmondások vannak.

N-né dr.M A tanú vallomása alapján megállapítható, hogy a 2013. december 11-ére keltezett iratot nem ő szerkesztette, nem előtte került aláírásra a megállapodás, nem jegyezte ellen, nincsen példánya a szerződésből, nem ő intézkedett a földhivatalba való eljuttatásáról és előtte nem hangzott el a 2013. december 11. napjára keltezett megállapodás létezéséről a 2014. február 27-i keltezésű tervezet letétbehelyezése során.

A ...i és a ...i földhivatalhoz a felperes nyújtotta be a jelzálogtörlési kérelmet (28.P.20.975/2016/7., 8. sz. iratok).

A per során meghallgatott **K S** és **R H** tanúk a felperessel ellentétesen nyilatkoztak a megállapodás létrejöttéről, aláírása körülményeivel kapcsolatban.

A felperes előadása szerint ő írta alá elsőként a szerződést, és amikor az alperesi ügyvezető aláírta, akkor ő nem volt jelen, sem akkor, amikor a tanúk a nevüket az iraton elhelyezték. **K S** és **R H** tanú azonban akként nyilatkoztak, hogy a felek, a tanúk együtt voltak, amikor aláírásra került az irat.

A megállapodás helyszínén **K S** és **R H** tanú is ...re tette, ezzel szemben a felperes úgy nyilatkozott, hogy ő **Település 1**on az otthonában írta alá a megállapodást.

Az elsőfokú bíróság a fentiek, valamint az irat hiányosságai alapján (nem tartalmazza az alperes cégszerű aláírását, a tanúk aláírását, és az iratból nem tűnik ki, hogy a magyar nyelven írni olvasni sem tudó alperesi ügyvezetőnek annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy

megmagyarázta) megállapította, hogy a 2013. december 11-ére keltezett „Jelzálog törlési megállapodás” elnevezésű irat nem tekinthető teljes bizonyító erejű magánokiratnak.

Ebben az esetben a felperest terhelte annak bizonyítása a Pp.196.§ (1) bekezdése és a Pp.164.§ (1) bekezdése alapján, hogy az alperesi ügyvezető az alperes képviselőjében az abban foglalt nyilatkozatot megtette.

Értékelte, hogy a felperes előadása szerint a 2013. december 11-ére keltezett iratba foglalt megállapodás egy elszámolási folyamat eredményeként jött létre.

Egy okirattervezet készült a zálogtörlésre 2014. február 27-én, amely **N-né dr.M A** ügyvéd előtt letétbehelyezésre került. Majd készült egy okirat tervezet 2014. február 28-ra keltezve, illetve még egy 2015-re keltezve.

N-né dr.M A ügyvéd, az alperesi ügyvezető, valamint **K S** és **R H** tanú nyilatkozata alapján megállapítható, hogy a felek az okirattervezet letétbe helyezését követően is folyamatosan tárgyaltak egymással.

A törvényszék azt is figyelembe vette, hogy a perbeli jelzálogtörlési megállapodás-tervezetek mindegyike német és magyar nyelven is tartalmazza a szerződéses rendelkezéseket. Ezzel szemben a 2013. december 11-é re keltezett irat csak magyar nyelven készült.

Az alperesi ügyvezető nem tud magyarul. **R H** tanú nyilatkozata szerint az alperesi ügyvezető mielőtt aláírt valamit, sokszor felolvastatta az iratot.

K S és **R H** tanúvallomásából az állapítható meg, hogy az általuk tanúsított ügyletnél jelen volt a felperes, az alperesi ügyvezető, a tanúk, **N-né dr.M A** ügyvéd. A felperes és **K S** tanú nyilatkozatából megállapítható, hogy általuk a perbeli ügyletnek nevezett ügylettel egyidejűleg, egy időben készült egy 25 hektáros föld eladásáról szóló szerződés is. Ez az utóbbi szerződés pedig - a 16/F/10. alatt csatolt szerződés alapján megállapítható, hogy - 2014. február 27-én kelt.

Tehát az utolsó tárgyaláson meghallgatott tanúk nem a 2013. december 11. napjára keltezett „Jelzálog törlési megállapodás” létrejöttét, hanem más megállapodás létrejöttét tanúsították.

Mindezeket a bizonyítékokat egybevetve és mérlegelve a törvényszék megállapította, hogy nem jött létre érvényes zálogtörlési megállapodás a felek között 2013. december 11. napján.

A per során felperesnek a 2013. december 11-re keltezett „Jelzálog törlési megállapodás” érvényes létrejöttére alapított tényállításai, valamint az erre alapított keresete bizonyítatlan maradt. A felperes és az alperes, mint cég között nem jött létre érvényes zálogtörlési megállapodás.

A törvényszék megítélése szerint további bizonyításra nem volt szükség, a további bizonyítás a bíróság eltérő döntését nem eredményezte volna. A bíróság ezért utasította el a felperes írásszakértői kirendelése iránti ismételt bizonyítási indítványát.

* * *

A felperes fellebbezésében kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú ítéletet teljes egészében változtassa meg, teljes egészében adjon helyt a keresetének és marasztalja az alperest az első- és másodfokú eljárás költségeiben.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás anyagából téves tényállást állapított meg, indokolása iratellenes és logikai ellentmondásokat tartalmaz, számos anyagi és eljárásjogi jogszabályt sért. Hiányoznak belőle a Pp. 221. § (1) bekezdésében írt jogszabályi hivatkozások, amelyek az ítélet alapszik és azok a körülmények is, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél az elsőfokú bíróság irányadónak vett, továbbá azok az okok, amelyek miatt a felperes által előadott tényeket nem találta bizonyítottak.

Kifogásolta a fellebbezés, hogy a felperes által becsatolt szakvéleményt a törvényszék kirekesztette

a bizonyítékok köréből.

A fellebbezés hangsúlyozta, hogy a jelzálogjog a **K S** által irányított, továbbá az alperes tulajdonosai által tulajdonolt cégek közötti karácsonyfa ügyletek elszámolásának, kiegyenlítésének biztosítására szolgált. A cégek között 2013 végére befejeződtek a gazdasági kapcsolatok, ekkor került sor a december 11-én kelt törlési megállapodás megkötésére, tekintettel arra, hogy a cégek egymással elszámoltak, így a biztosíték fennállására többé már nem volt szükség.

A törlési megállapodás fennállása egyértelműen tanúsítja a felek szándékát a zálogjog törlésére vonatkozóan, tehát az érvényes és hatályos, azonban bejegyzésre alkalmatlan okirat, az ügyvédi ellenjegyzés hiányában.

Az alperesnek nem állt és jelenleg sem áll fenn követelése a felperessel szemben, ezt az alperesi ügyvezető nyilatkozata is tanúsítja.

A felperes álláspontja szerint az alperesi ügyvezető szavahihetetlen, amikor azt állítja, hogy ilyen tartalmú megállapodás a felek között nem jött létre. A perben kiderült, hogy az alperesi ügyvezető saját ügyvédje készítette el az okiratot és saját maga helyezte letétbe az ügyvédnél, így nyilatkozata ellentétes az okiratokkal.

2014 februárjában a felek között arról volt szó, hogy tárgyalni fognak egymással és ennek eredményeképpen aláírásra kerül **N-né dr.M A** ügyvédnél a letétbe helyezett szerződés. Mindez azt a szándékot igazolja a felek részéről, hogy a jelzálogjogot törölni szeretnék, mert a biztosíték fennállására már nincs szükség.

Nem lehet valós az az ítéleti megállapítás, miszerint az ügyvédnő nem tudott a felek közötti mögöttes megállapodásról és nem az ügyvéd előtt tárgyalták ezt az irodában

A fellebbezésében a felperes kifogásolta, hogy a törvényszék nem tett eleget a Ptk. 234. §-ában és az új Ptk. 6:88. §-ában foglalt kötelezettségének, mely szerint a semmisséget a bíróság hivatalból észleli.

Kifejtette, hogy a perrel érintett zálogszerződés sem az új, sem pedig a régi Ptk. rendelkezéseinek nem felel meg, jogszabályba ütközik, a kötelező tartalmi követelmények hiánya miatt érvénytelen, semmis.

Semmis a szerződés továbbá azért is, mert jó erkölcsbe ütközik, hiszen követelés nélkül hoz létre zálogjogot. Ennél fogva a szerződés a társadalmi értékítéletet, az általánosan elfogadott erkölcsi normákat sérti

A felperes hangsúlyozta, hogy magánszakértő igénybevételére azért volt szüksége, mert a bíróság a per szempontjából lényeges kérdésben kizárta a felperes bizonyítási lehetőségét, mellyel szemben csak az ítéletben van a felperesnek lehetősége fellebbezni. A beszerzett szakvélemény igazolja, hogy az alperesi ügyvezető aláírta a perbeli okiratot, mivel azon az aláírása szerepel. A perszakértővel azt kívánja a felperes bizonyítani, hogy még ha két különálló lapból is áll a perbeli szerződés és nincs is belőle kétoldalas példány, azonban ezek a különálló lapok egymáshoz tartoznak és egyszerre, egy időben készültek.

Az alperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet indokolásának részbeni megváltoztatását kérte.

Álláspontja szerint kiegészítendő a tényállás azzal, hogy a törlési megállapodás elnevezésű okirat két különálló, oldalszámozás nélküli lapból áll, a második az elsővel kapcsolatot teremtő érdemi információt nem hordoz, nem derül ki, nem bizonyított, hogy a két lap ugyanannak a dokumentumnak a része, vagy hogy összetartoznának, továbbá az okiratot az alperes nem írta alá.

Mellőzni kérte az indokolásból az aláírás alperestől származása alperes által vitatásának

általánosságára, a vitatás részletes indokolásának hiányára vonatkozó megállapítást. Az alperes álláspontja szerint az indokolásban csupán annyi rögzítendő, hogy az alperes vitatta, hogy az aláírás tőle származik, a perbeli okiratot az alperes nem írta alá.

Az alperes hangsúlyozta, hogy végig következetesen nyilatkozott arról, hogy a jelzálogjog törlési vagy azt bármilyen módon megszüntető megállapodást nem írt alá. Ezt a nyilatkozatot az alperes törvényes képviselője személyesen is megerősítette.

Kiemelte, hogy az okirat alperesi aláírást nem tartalmaz, nem derül ki az aláírók személye és minősége, a lapok tartalma egymásra utalást nem tartalmaz, a rajtuk szereplő szöveg sem teremt közöttük kapcsolatot. Az elsőfokú bíróság által értékelt körülményeken túl ez is igazolja, hogy nincsen relevanciája annak, hogy a második lapon az alperesi ügyvezető, mint magánszemély aláírása szerepel-e vagy sem.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezésben foglaltakat meghaladó részének a helybenhagyására irányult.

Álláspontja szerint a felperes fellebbezése a bizonyítást nem nyert felperesi tényállításokon alapszik. A felek között törlési megállapodás nem jött létre, az önálló zálogjog alapítására pedig jogszerűen, az akkor hatályban volt jogszabályoknak megfelelően került sor. Utóbbi tekintetében az alperes utalt arra, hogy a felperes ezzel kapcsolatos állításai és kérelmei a keresetmódosítás tilalmába ütköznek.

N-né dr.M A az alperessel egybehangzó nyilatkozata szerint nem volt az alperes ügyvédje, a felperest képviselte egy korábbi eljárásban.

A törvényszék helyesen állapította meg, hogy a törlési megállapodás elnevezésű okirat nem tekinthető a felek érvényes szerződésének, alakítását tekintve nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, a felek között sem az okirattal, sem másként nem jött létre zálogtörlési megállapodás.

A felperes a megállapodás létrejöttével kapcsolatosan önmagukkal és az alperesi nyilatkozatokkal, a tanúvallomásokkal és okiratokkal ellentétes nyilatkozatokat tett.

Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesi fellebbezéssel kifogásolt körben helyes tényállást állapított meg, és helyes jogi álláspontot foglalt el.

A felperes csatlakozó fellebbezési ellenkérelmében az ítélet indokolásának csatlakozó fellebbezéssel támadott megállapításait helybenhagyni kérte. Álláspontja szerint az ítélet megállapításai e körben helytállóak.

Kifejtette, hogy az alperes aláírta a perbeli okiratot, csupán nem a szerződést készítő ügyvéd jelenlétében. Utalt arra, hogy a **település 4i ...** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az okirat alapján törlésre is került az alperes jelzálogjoga. A határozatot az alperes meg sem fellebbezte, tudomásul vette, nem tiltakozott ellene. Csupán az elsőfokú ítélet közlését követően nyújtott be fellebbezést a határozattal szemben azzal az indokkal, hogy azt korábban nem kapta meg. Fellebbezése azonban elkésztettsége miatt elutasításra került.

* * *

A felperes fellebbezése nem alapos, míg az alperes csatlakozó fellebbezése érdemben alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítást, a beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével megállapított elsőfokú ítéleti tényállás - annak alábbi kiegészítésével - érdemben helyes, a keresetet elutasító döntéssel - indokainak részbeni módosítása, illetve kiegészítése mellett - az ítéletábra egyetértett.

A felperes a keresetét a 2013. december 11-i keltezéssel ellátott jelzálog törlési megállapodásra

alapította, kérve az illetékes földhivatalok megkeresését az általa érvényesen létrejötnék minősített szerződés alapján az érintett ingatlanaira bejegyzett önálló zálogjog törlése iránt. Arra hivatkozott, hogy a megállapodásban az alperes írásban járult hozzá a zálogjog törléséhez.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre a szerződés. A jelzálogjog törlésére irányuló megállapodás érvényes létrejöttéhez a Ptk. 218. § (1) és (3) bekezdése, valamint a 254. § (2) bekezdése értelmében a felek egyező akaratnyilatkozatának írásbeli alakot kell öltenie.

A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási törléséhez az Inyvtv. 29. §-a - a 32. § (1) bekezdés f.) pontja és (3) bekezdése szerint írásbeli, ellenjegyzett formát igénylő - bejegyzési engedélyt kíván meg.

A felperes keresete - a Pp. 3. § (2) bekezdés értelmében, tehát tartalma szerint - a megállapodás alperes általi teljesítésének kikényszerítésére, az alperesi bejegyzési (jelen esetben törlési) engedély, mint jognyilatkozat ítélettel való pótlására irányult, így az a kifejtettekre figyelemmel a felperes hivatkozásával szemben nem a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási, hanem a -a Ptk. 295. § szerinti marasztalási keresetnek minősül.

A perben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az általa hivatkozott törlési megállapodás a felek között érvényesen létrejött, a felek a megállapodás lényeges tartalmát legalább egyszerű magánokirati formában írásba foglalták (Ptk. 218. § (1) bekezdés), azaz megjelölésre került a felek személye és az érintett ingatlanok, kitűnik belőle az alperesnek a zálogjog törlésére irányuló akaratnyilatkozata, és az okiratot - az abban foglalt tartalommal - a felek (de legalább az alperes) aláírásukkal látták el.

A fenti körülmények bizonyítottságának megítélése körében a felek nyilatkozatain, a tanúk vallomásain, az ugyancsak az önálló zálogjog törlésével kapcsolatos későbbi szerződéstervezeteken túl nyomatékkal kell értékelni a kereseti kérelem alapjául megjelölt okirat egyedi sajátosságait is.

A felek nem vitatott nyilatkozata és a földhivatalhoz eredetiben benyújtott okirat hiteles másolata (13. sz. iratok) szerint a kétoldalas okirat két különálló lapból áll, az oldalak nincsenek számozással ellátva, a második lapon a felperes és az alperesi ügyvezető aláírásán, illetve a tanúk megjelölésén, a szerkesztésre és ellenjegyzésre irányuló - alá nem írt - záradékon túl csak a keltezés helye és ideje, valamint az a kitétel szerepel, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók (9. pont).

Az első lapon (1-8. pontba foglaltan) találhatóak az okirat tényleges tartalmi elemei, ezt a lapot azonban csak a felperes látta el aláírásával.

Az ítéleti tényállás az alperesi csatlakozó fellebbezésnek megfelelően ezzel kiegészítésre szorul, és egyúttal megalapozza azt az alperesi észrevételt, hogy a két lap tartalmilag önmagában nem utal egymásra, a szövegük nem teremt szerves kapcsolatot a két lap között.

A jogvita eldöntése körében ezen körülmények figyelembevételére nem mellőzhető.

Mindezek mellett az elsőfokú bíróság helyesen értékelt valamennyi - az okirat keletkezésének körülményeivel, illetve alakiságaival kapcsolatos - releváns peradatot.

Megfelelően mérlegelte, hogy az okirat keletkezésével kapcsolatosan a felperes nyilatkozata - mind a szerződés aláírásának helyszíne, mind a jelenlévők személye, száma tekintetében - ellentétes **K S** és **R H** tanúk vallomásával.

Okszerű következtetést vont le a tekintetben, hogy a két tanú nem a per alapjául felhozott megállapodás, hanem a 2014. február 27-én kelt (16/F/10. szám alatt csatolt) szerződés létrejöttének körülményeit tanúsította, nyilatkozatuk nem alkalmas annak alátámasztására, hogy az alperesi ügyvezető a 2013. december 11-i megállapodást írta alá a jelenlétükben.

N-né dr.M A következetes vallomásából megállapítható, hogy a 2013. december 11-i keltezésű okirat szerkesztésében nem vett részt, aláírásakor nem volt jelen, arra a szerkesztésre és ellenjegyzésre vonatkozó kitéletet nem ő vezette rá, a felek a 2014. február 27-i keltű, kétnyelvű, aláíratlan szerződéstervezet (23. sz. irat) letétbe helyezésekor sem tettek említést arról, hogy korábban már törlési megállapodást írtak alá.

Értékelendők továbbá az alábbi körülmények is:

Az első oldalon egyik félként az alperes van feltüntetve, míg a második oldalon nemcsak az alperes cégszerű aláírása, de az alperes megjelölése, megnevezése is hiányzik.

A felperes saját nyilatkozata szerint (21. jegyzőkönyv) először ő írta alá az okiratot, ekkor az okiratot szerkesztő dr. **Sz Gn** kívül más nem volt jelen, az alperes később írta alá azt. Megállapítható, hogy a felperes mindkét oldalt aláírásával látta el (melyből arra lehet következtetni, hogy az okiratot a felekkel aláírató személyi tisztában volt ennek jelentőségével), ehhez képest a később aláíró alperesi ügyvezető aláírása csak a második lapra került rávezetésre.

Mindezen körülmények Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével érdemben helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy a törlési megállapodás írásbeli létrejötte az esetben sem tekinthető bizonyítottnak, ha az okirat második oldalát az alperesi ügyvezető írta alá. Ez sem igazolja a fenti körülmények mellett azt, hogy az okirat második oldalának alperesi ügyvezető általi aláírása az első oldalon feltüntetettek szerinti tartalmú akaratnyilatkozat írásbeli kinyilvánításának felel meg, figyelemmel a felperes élettársa, **K S** tanú azon nyilatkozatára is, miszerint **G** úrral szerződések százait kötötték (45. jegyzőkönyv).

A kifejtettek szerint szükségtelen lett volna a felperes által e körben csatolt magánszakvélemény bizonyítékként való értékelése, továbbá azirányú szakértői bizonyítás lefolytatása, hogy az okirat 2. oldalán az alperesi ügyvezető aláírása törvényes képviselő kezétől származik-e.

Ugyancsak szükségtelen lett volna az írásszakértői bizonyítás lefolytatása a felperes által megjelölt (40. sz. irat) további körben. Amennyiben az okirat technikai hamisítása kérdéskörében indítványozott bizonyítás azt igazolta volna, hogy a két lap azonos betűtípussal írva, azonos nyomtatón készült, a fentebb értékelt körülmények mellett ez sem lenne alkalmas annak bizonyítására, hogy a két lap egy időben, mégpedig egységes tartalmú okirat két különálló lapjaként került elkészítése, illetve az alperesi ügyvezető által aláírásra.

A kifejtettekre tekintettel a további bizonyítást, mint szükségtelen helytállóan mellőzte az elsőfokú bíróság és ennek indokait - érdemben helyesen - ítélete indokolásában is kifejtette.

A fentiekre figyelemmel helyes az az első fokú ítéleti álláspont, hogy a kereset alapjaként megjelölt 2013. december 11-i keltezésű okiratról nem bizonyosodott be, hogy alkalmas a felperesi igény megalapozására, annak igazolására, hogy a felek között az okirat szerinti tartalommal, írásban létrejött az önálló zálogjog törlésére irányuló egyező akaratnyilatkozat, azaz a szerződés, illetőleg, hogy az okirat az alperes, mint jelzálogjogosult erre irányuló írásbeli akaratnyilatkozatát tartalmazza.

A felperes 2017. december 14-én előterjesztett (25. számú) beadványában keresetét módosítva - másodlagosan - arra hivatkozással kérte az alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törlését, hogy az önálló zálogjog alapítása, a zálogszerződés semmis, az jogszabályba, illetve jó erkölcsbe ütközik. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes keresetmódosítása a Pp. 146/A. § (1) bekezdése szerint - előterjesztésének elkészítésére tekintettel - meg nem engedettnek minősül.

A felperes a továbbiakban a zálogszerződés semmisségére irányuló hivatkozását kifogásként tartotta fenn, kifejtve azt is, hogy a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból köteles észlelni, annak megállapítására külön eljárásra nincs szükség, arra bárki határidő nélkül hivatkozhat (Ptk. 234. §).

A fellebbezésében is fenntartott álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a zálogszerződés semmisségére figyelemmel az önálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről kellett volna rendelkeznie.

A felperes ez irányú fellebbezése az alábbiak szerint szintén alaptalan.

Az érvénytelenségi kifogás a másik fél által valamilyen - a kifogásban érvénytelennek minősített - jognyilatkozatra alapítva érvényesített igénnyel szembeni védekezés eszköze.

A semmisség hivatalbóli vizsgálatának, észlelésének az 1/2005 (VI. 15.) PK vélemény, az 1/2010 (VI. 28.) PK vélemény 2. pontja, továbbá a 2/2010 (VI. 28.) PK vélemény 4. pontja értelmében valamely semmis szerződésre alapított igény érvényesítése esetén lehet helye. Ha a szerződésre alapított marasztalásra irányuló kereseti kérelem elbírálása során a bíróság megállapítja, hogy olyan ok áll fenn, ami miatt a szerződés semmis, a marasztalásra irányuló keresetet - érvényes anyagi jogi igény hiányában - el kell utasítania akkor is, ha a semmisség okára a felek egyike sem hivatkozott.

A perben a felperessel szemben az alperes - sem a zálogszerződésre, sem más szerződésre alapítva - nem érvényesít anyagi jogi igényt. A perben a felperes alapít igényt az által érvényesnek minősített 2013. december 11-i keltezésű jelzálog törlési megállapodásra. Erre tekintettel jelen perben a zálogszerződés érvényességének vizsgálatára sem kifogás eredményeként, sem hivatalból nem volt eljárési lehetőség. A keresetváltoztatásra nyitva álló határidő leteltét követően a felperes a zálogjog ingatlan-nyilvántartási törlése iránti igényének érvényesítését a zálogszerződés semmisségére, esetleg a követelés megszűnésére hivatkozással csak külön perben előterjesztett kereset útján kísérelhette volna meg, arra a jelen per nem biztosított eljárásjogi kereteket.

A kifejtettakra figyelemmel tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a zálogszerződés érvényessége kérdésében - a felperesi kifogás alapján - ítéletében érdemben állást foglalt, ezért az ez irányú indokolását az ítéletábra az elsőfokú ítéletből mellőzte.

Az ítéletábra a fentebb kifejtettakra tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alperesnek az eredménytelen felperesi fellebbezéssel, és a megalapozott alperesi csatlakozó fellebbezéssel kapcsolatos másodfokú perköltséget, továbbá az államnak a feljegyzett fellebbezési illetéket. A pertárgy, ekként a felperesi fellebbezés értéke a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja értelmében - a fellebbezés ezzel kapcsolatos hivatkozásával szemben - 365.000 €, ekként az Itv. 46. § (1) értelmében a fellebbezési illeték 2.500.000 forint.

Az alperes másodfokú perköltsége az általa lerótt 5000 Ft csatlakozó fellebbezési illetéken túl a 32/2003(VIII. 22) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése szerinti összeg (6) bekezdés útján való - a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányos - mérséklésével megállapított - áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíjból áll.

Győr, 2019. január 16.

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

. Szalay Róbert sk.
bíró

