

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Takács Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Géczi Róbert egyéni ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen jelzálogjog törlés tényszerűsítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. február 11. napján kelt 22.P.22.444/2019/13. számú ítélete ellen a felperes által 14. és 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

#### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 250.000 (kétszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A felperes köteles megfizetni az államnak - külön felhívásra - 2.500.000 (kétfélmillió-ötszázezer) forint a részleges költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

#### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 500.000 Ft perköltséget 15 nap alatt, valamint az államnak külön felhívásra 1.500.000 Ft kereseti illetéket.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint az alperes jogelődje az **Ó.** Szövetkezet 2004. február 16-án tagi kölcsön nyújtásáról szóló megállapodást kötött a **B.** Kft.-vel, ami szerint az alperesi jogelőd 84.500.000 Ft tagi kölcsönt nyújtott a Kft. részére. A felperes a Kft. gazdasági igazgatója volt. A tagi kölcsön nyújtását a felek biztosíték adásához kötötték. A szerződés 10/c. pontja szerint a felperes tulajdonában álló **cím1** alatti társasházi lakásra a kölcsönadó alperesi jogelőd javára szóló jelzálogjog szolgáltatott biztosítékul. A 10/d. pont pedig arról rendelkezett, hogy a felperes kezességet vállal a kölcsön biztosítékaként. A szerződés 9. pontja a kölcsön felhasználásának a feltételeit szabályozta. Eszerint a kölcsön felhasználásának a feltétele, hogy a biztosítékok a kölcsönadó rendelkezésére álljanak, így a felperes magánszemélyként tett visszavonhatatlan nyilatkozata a kölcsönvevő elismert, a megállapodásból adódó tartozásáért vállalt kezességről és annak fedezeteként ajánlott jelzálogjog bejegyzéshez való hozzájárulásáról.

A tagi kölcsön nyújtására vonatkozó megállapodás megkötésekor zálogjogot alapító szerződés is létrejött a felperes mint zálogkötelezett és az alperesi jogelőd mint zálogjogosult között a felperes tulajdonában álló társasházi öröklakásra. A zálogjogot alapító szerződés szerint a tagi kölcsön folyósításáról szóló megállapodás tekintendő a biztosított megállapodásnak. Részletezte a jelzálogjogot alapító szerződés a biztosított megállapodás fontosabb adatait, keltét, összegét és lejártát is. Az 1/d. pontban a szerződő felek feltüntették, hogy a biztosított megállapodás 10/c. pontja szerinti egyik biztosíték a szerződés tárgya, nevezetesen a **cím1** szám alatt található társasházi lakásra történő jelzálogjog alapítása. Erre tekintettel rendelkeztek a felek a jelzálogjog alapításáról.

Miután a tagi kölcsönszerződés alapján a kölcsönvevő a szerződésben foglalt visszafizetési kötelezettségét nem teljesítette, az alperesi jogelőd a tagi kölcsön megállapodást felmondta.

A B. Kft. felszámolási eljárásban jogutód nélkül 2015. augusztus 6-án megszűnt.

A felperes keresetében annak tűrésére kérte az alperest kötelezni, hogy a tulajdonában álló **cím1** szám alatti ingatlanon fennálló jelzálogjogot a földhivatal törölje. Igényt tartott a perben felmerült költségeire is.

Keresetét az Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 251. § (1) bekezdésére, 259. § (3) bekezdésére és a 323. § (1) bekezdésére alapította. Az volt a jogi álláspontja, hogy a jelzálogjog járulékos jellegére tekintettel a követelés megszűnésével a jelzálogjog is megszűnik. A tagi kölcsönszerződés a felek között már megszűnt, így a jelzálogjog is megszűnt. Arra is hivatkozott, hogy a jelzálogszerződés 9. pontjából az következik, hogy a jelzálogjog alapításáról szóló szerződés nem is magát a tagi kölcsön nyújtására vonatkozó megállapodást biztosította, hanem az annak biztosítésként szolgáló felperesi kezességvállalást. A kezesség is járulékos jellegű, érvényes kezési szerződés hiányában a jelzálogjog is érvényét veszítette.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Vitatta, hogy a jelzálogszerződés a felperes kezességvállalását biztosította volna. Arra hivatkozott, hogy mind a jelzálogjog alapításáról rendelkező szerződés, mind a kezességvállalás a tagi kölcsönszerződés biztosítésként szolgált.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

Mindenekelőtt azt rögzítette, hogy a perben nem volt vitatott a 2004. február 16-án létrejött tagi kölcsön nyújtására vonatkozó megállapodás és a jelzálogjogot alapító szerződés létrejötte.

Nem volt alapos a felperesnek a tagi kölcsönszerződés megszűnése folytán a jelzálogjog megszűnésére történő hivatkozása.

A régi Ptk. 259. § (3) bekezdése ugyanis úgy rendelkezik, hogy a zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés megszűnése nem feleltethető meg a követelés megszűnésének függetlenül attól, hogy a felek által nem vitatottan a perbeli tagi kölcsönszerződés megszűnt, hiszen azt az alperesi jogelőd felmondta. A szerződés megszűnése azonban nem azonos a szerződésből fakadó követelés megszűnésével.

Nem volt helytálló a felperes azzal kapcsolatos hivatkozása sem, hogy a jelzálogjogot alapító szerződés a felperesi kezességvállalás biztosítására szolgált volna. Ennek a felperesi szerződés értelmezésnek a szerződés tartalma is ellentmond. A felperes állításával szemben a tagi kölcsönről szóló megállapodás 10. pontjából az következik, hogy a tagi kölcsön biztosítékai a felperes kezességvállalása és a jelzálogjog alapítása. Az tény, hogy a kölcsönszerződés 9. pontjának a megfogalmazása pontatlan, ugyanis a 9/b. pont a kölcsöntartozásért vállalt kezességről és annak fedezeteként ajánlott ingatlanról rendelkezik. Ez a szerződéses kikötés azonban a kölcsön felhasználásának a feltételeit szabályozza. Ezzel szemben az ingatlan jelzálogszerződés tartalma alapján teljesen egyértelműen megállapítható, hogy a jelzálogszerződés nem a kezességi szerződés biztosítésként szolgált. Ez kitűnik a jelzálogszerződés 2. pontjából.

Miután a felperes nem bizonyította, hogy a követelés megszűnt, így a jelzálogjog megszűnéséről sem lehet szó.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet, mint alaptalant elutasította.

A perköltségről a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján döntött.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és keresetének történő helyt adást kért.

Fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy a kezességvállalás és a jelzálogjog alapítás egymással járulékos viszonyban áll. A tagi kölcsönszerződésben megfogalmazott kezesség fedezeteként szolgál a jelzálogjog. Kiemelte, hogy nincs jogszabályi akadálya annak, hogy kezességet jelzálogjoggal biztosítsanak a felek. Arra is hivatkozott, hogy az alperes elismerte, miszerint a felek között érvényes kezességi szerződés nincs, valamint a zálogszerződés ugyan konkrétan nem tartalmazza a kezesség szót, viszont az sem szerepel benne, hogy a kölcsön biztosítására szolgálna. A zálogszerződés csupán biztosított megállapodásra utal, ami a tagi kölcsön folyósításáról szóló megállapodást jelenti, ami egyben a kezességi szerződés is. A jelzálogjogot alapító szerződés megszűnt a tagi kölcsönszerződésbe foglalt kezességi szerződés megszűnése folytán, tekintettel annak járulékos jellegére. A szerződés megszűnését pedig az alperes is elismerte. A tagi kölcsön, mint személyesen teljesítendő szolgáltatás a társaság jogutód nélküli megszűnésével szűnt meg. Az esetben pedig, ha a biztosított követelés bírói úton már nem érvényesíthető, akkor a zálogjog is megszűnik. Nincs már olyan követelés, amelyet a jelzálogjog biztosítana.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes fellebbezési eljárási költségeiben történő marasztalását kérte.

Kifogásolta, hogy bár a felperes fellebbezésében állítja miszerint az elsőfokú bíróság ítélete anyagi jogszabályt sért, azonban nem jelöl meg egyetlen olyan anyagi jogi rendelkezést sem amivel ellentétes lenne az elsőfokú ítélet. Arra is hivatkozott, hogy a régi Ptk. 259. § (3) bekezdése szerint a zálogjog a követelés megszűnésével és nem pedig a szerződés megszűnésével szűnik meg. Utalt arra is, hogy a zálogszerződés egyértelműen körülírja azt a tagi kölcsön szerződést, amelynek biztosítására létrejött. Kiemelte, hogy a BH. 2006. 121. számú eseti döntésben kifejtetteknek is megfelel az elsőfokú bíróság ítélete. Eszerint a kölcsönszerződésből eredő követelést az adós gazdálkodó szervezet felszámolása nem szünteti meg.

A perköltséggel kapcsolatos igénye körében csatolt annak felszámítására vonatkozó költségjegyzékét, amiben az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése alapján 1.367.500 Ft-ban jelölte meg.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntését és annak indokait is mindenben osztotta. Helytállóan hivatkozott az alperes az elsőfokú eljárás során és a fellebbezési eljárásban is a BH2006. 121. számú eseti döntésben írtakra. Megfelelően emelte ki az eseti döntés indoklásából azt, hogy a szerződést biztosító mellékkötelezettségnek éppen az a rendeltetése, hogy a mellékkötelezett (kezes, zálogkötelezett) maga teljesítsen illetőleg álljon helyt a zálogul lekötött vagyontárggyal, ha a főkötelezett nem tud vagy nem akar teljesíteni, ideértve a főkötelezett halálát, illetőleg a gazdálkodó szervezet megszűnését is.

A régi Ptk. 207. § (1) bekezdésének a megfelelő alkalmazásával értelmezte az elsőfokú bíróság a zálogjog alapítására vonatkozó szerződést. Helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a zálogjog alapítása a tagi kölcsönszerződés és nem a kezesi szerződés biztosítására szolgál. Tévesen értelmezi a felperes a régi Ptk. 323. § (1) bekezdésének azt a rendelkezését, ami szerint a kötelezett halálával megszűnik az olyan szerződés, amely csak személyesen teljesíthető szolgáltatásra irányult. A kölcsönszerződés azonban nem tapad szorosan a jogosult vagy a kötelezett személyéhez és az abból eredő jogok, illetve kötelezettségek sem csak személyesen gyakorolhatóak. A kölcsönszerződés - mégha tagi kölcsön is - nem tartozik a kizárólag személyesen teljesíthető szolgáltatások fogalmi körébe és nem értékelhető olyan megállapodásként sem ami a személyes szükségletek fedezésére lenne alkalmas. Ennek folytán nem helytálló az a fellebbezésbeli következtetés, ami szerint a tagi

kölcsönszerződés olyan személyesen teljesíthető szolgáltatásra irányult ami miatt a társaság jogutód nélküli megszűnése a követelés megszűnését eredményezné.

Az előzőekben is kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján annak helyes indokaira utalással - azok szükségtelen ismétlése nélkül - helybenhagyta.

A felperes a Pp. 364. § utaló szabálya folytán alkalmazandó 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes fellebbezési eljárásban felmerült költségeinek a viselésére. A másodfokú bíróság az alperes fellebbezési eljárási költségét a 32/2003. (VIII. hó 22) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg. Az alperes a fellebbezési eljárásra vonatkozó költségigényét 1.367.500 Ft-ban jelölte meg. A perbeli esetben azonban a fellebbezési érték alapján megállapítható ügyvédi munkadíjat a másodfokú bíróság indokolatlanul eltúlzottnak találta, mivel az így megállapítható ügyvédi munkadíj nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, ami a fellebbezési eljárásban csupán az ellenkérelem előterjesztését jelenti. Ezért a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított - és a felek által nem fellebbezett - 500.000 Ft ügyvédi munkadíjat alapul véve a fentebb hivatkozott IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján bruttó 250.000 Ft-an állapítja meg az alperes fellebbezési eljárási költségét.

A felperes részleges költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetékről a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 101. § (1) bekezdése alapján döntött.

Budapest, 2020. június 25.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.  
bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.  
előadó bíró

A kiadmány hitelül:  
tiszttviselő