

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A Győri Ítéltábla a Dr. Tóka Tamás ügyvéd által képviselt **felperesnek** hozzátartozó által képviselt **I. r.**, dr. Ferenczy-Nagy István ügyvéd által képviselt **II. r. és III. r. alperesek** ellen zálogtágyból való kielégítés tűrésére kötelezés iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2007. május 9. napján kelt P.20.034/2007/10. számú ítélete ellen a II. r. alperes által 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

**í t é l e t e t:**

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett részét részben megváltoztatja.

A felperes részére kérelmére visszaigényelhető lerótt elsőfokú eljárási illetékkülönbözet összegét 765.000 (hétszázhatvanötezer) ft-ra felemeli.

Mellőzi az I.-II. r. alpereseknek a felperes részére megfizetendő összesen 810.000 (nyolcszáztízezer) ft perköltségben való marasztalását.

Ezt meghaladóan az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett részét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni a II. r. alperes részére 30.000 (harmincezer) ft másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az állam részére az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illetékfőosztály felhívására a felhívásban jelzett időben és módon megfizetni 48.600 (negyvennyolcezer-hatszáz) ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

**I n d o k o l á s:**

A megyei bíróság ítéletével az I.-III. r. alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a ... tulajdoni lapon ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan I. r. alperes tulajdonát képező  $\frac{1}{4}$  közös tulajdoni illetőségére bejegyzett zálogjoga alapján a felperes a 101.742 EUR tőke összeg és ennek 2000. november 15. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű kamata erejéig az ingatlanból kielégíthesse az eredetileg 1.400.000 ATS tőke összegű hiteljogviszonyból még fennálló követelését. Megállapította, hogy a felperes - külön kérelmére - 360.000.-Ft összegű eljárási illeték visszatérítését kérheti, kötelezte továbbá az I.-II. r. alpereseket arra, hogy a felperesnek 810.000.-Ft perköltséget fizessenek meg. A megyei bíróság - az ítélet jogerőre emelkedését követően - megkeresni rendelte a ... Körzeti Földhivatalt annak érdekében, hogy a .... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan I. r. alperes nevén álló tulajdoni illetőségéről a perindítás tényét törölje.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes és a II.-III. r. alperesek, valamint a perben nem álló "A" között a ...tulajdoni lapon .... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant terhelő jelzálogszerződés jött létre, a felperes által a "B" Kft. részére kölcsönadott 1.400.000 ATS hitel biztosítására. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság G.40.014/2001683. számú - Győri Ítéltábla Gf.I.20.072/2005/34. számú ítéletével 2006. június 1. napján jogerőre emelkedett - ítéletével a II. és III. r. alpereseket, mint dologi kötelezetteket a felperesi követelés kielégítésének tűrésére kötelezte. A II. r. alperes a perbeli ingatlan  $\frac{1}{4}$  tulajdoni illetőségét - a felperes javára alapított jelzálogjoggal terhelten - 2005. november 4. napján az I. r. alperesnek ajándékozta. Figyelemmel arra, hogy a felperes által a követelés érvényesítése és a zálogtárgyból való kielégítés tűrésére irányuló korábbi eljárásban az I. r. alperes nem állt perben, ezért a megyei bíróság megítélése szerint a felperes az I. r. alperes dologi kötelezett tulajdonjogát terhelő jelzálog jog alapján megalapozottan terjesztette elő a kielégítés tűrésére irányuló keresetét.

A zálogtárgyból való jogosulti kielégítés lehetőségeit vizsgálva a megyei bíróság megállapította, hogy a jelzáloggal terhelt ingatlan közös értékesítése nem lehetséges, hiszen a végrehajtási jogot - az I. r. alperes tulajdoni illetőségét kivéve - valamennyi tulajdoni hányadra bejegyezték. Erre figyelemmel a kielégítési jog gyakorlásához bírósági határozatra volt szükség. A tűrésre kötelezést az I. r. alperes nem ellenezte, míg a II. és III. r. alperesek érdemben nem védekeztek.

Az elsőfokú eljárás során az alperesek a per tárgyalásának a felperes és a III. r. alperes között a jelzálogszerződés érvényessége tárgyában folyamatban lévő per jogerős elbírálásáig történő felfüggesztését kérték. A megyei bíróság szerint, a kérelem teljesítésére azért nem volt lehetőség, mivel a folyamatban lévő P.20.583/2006. számú perben a jelzálogszerződést csak a jelen eljárás III. r. alperese

támadta meg érvénytelenség jogcímén. A kereset alapossága esetén sem kerülhet sor a jelzálogszerződés teljes érvénytelenségének megállapítására, a III. r. alperes pernyertessége csak az ő tulajdoni hányadát érintően eredményezheti a jelzálogszerződés - részleges - érvénytelenségét.

A megyei bíróság nem látott lehetőséget arra, hogy az I. r. alperest a perköltség megfizetése alól mentesítse, mivel álláspontja szerint a felperes az I. r. alperes magatartása miatt volt kénytelen a bírósághoz fordulni. Az I. r. alperes ugyanis tudott arról, hogy az általa ajándékba kapott tulajdoni illetőséget a felperes jelzálogjoga terheli, és a kielégítés tűrésére kötelezés iránt eljárás van folyamatban, mégis ennek tartama alatt kötötte meg a II. r. alperessel az ajándékozási szerződést. Az I. r. alperes az újabb perindítást elkerülhette volna azzal, ha a jogügyletet a folyamatban lévő perben az eljáró bíróságnak bejelenti, és ennek eredményeként a felperes őt perbe vonhatja. A megyei bíróság nem találta alaposnak az I. r. alperes azon érvelését sem, mely szerint a felperest az ajándékozási szerződés megkötéséről értesítették. A rendelkezésre álló iratok alapján a megyei bíróság azt állapította meg, hogy az ajándékozási szerződést a felek 2005. november 4. napján kötötték, ehhez képest az alperesek a felperesnek csak 2006. március 22. napján küldtek egy tértivevényes küldeményt, melynek tényleges tartalma egyébként nem volt megállapítható.

A megyei bíróság ugyanakkor alaposnak ítélte a II. r. alperes hivatkozását a per tárgyának értékét illetően. A Pp. 24. § (2) bekezdésének f) pontja alkalmazásával megállapította, hogy a jelen ügyben a per tárgyának értékét nem a felperes által megjelölt követelés összegében, hanem a zálogtárgy értéke alapján kell megállapítani.

Figyelemmel arra, hogy a perbeli esetben az ingatlan egésze szolgál a felperesi követelés biztosítékaul, annak értéke pedig - elfogadva a II. r. alperesnek az  $\frac{1}{4}$  ingatlanilletőség értékeként 2.500.000.-Ft összegről csatolt illetékhivatali igazolását - 9.000.000.-Ft, a megyei bíróság megítélése szerint ez utóbbi értéket kell a hatáskör meghatározásánál és az illetékszámítás alapjául is elfogadni. Mindezek alapján a megyei bíróság rendelkezett a felperes által tévesen, magasabb összegben lerótt illeték visszatérítéséről. Megállapította, hogy a perindítás az I. és a II. r. alperesek magatartása miatt vált szükségessé, ezért ők kötelesek a pernyertes felperes perköltségét megfizetni. Mindezek alapján a fennmaradó eljárási illeték és a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és a (6) bekezdése szerint meghatározott - az eljárás tartamára figyelemmel csökkentett - ügyvédi munkadíj megfizetésére az I. és a II. r. alperest kötelezte.

Az ítélet ellen a II. r. alperes fellebbezést terjesztett elő, elsődlegesen kérve annak hatályon kívül helyezését, mivel álláspontja szerint az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett akkor, amikor a per tárgyalását az alperesek kérelme ellenére nem függesztette fel. Hivatkozott arra, hogy a felperesi követelés alapjául szolgáló jelzálogszerződés érvényességét támadó keresetet terjesztett elő a jelen per III.r. alperese, a per folyamatban van. Kifejtette, hogy az a tény, mely szerint a szerződést aláírók egyikének kézjegye hamis, olyan súlyos érvénytelenségi ok, melynek következményét jelenleg nem lehet előre látni, ezért a megyei bíróság nem mondhatta volna ki az ítélete indokolásában, hogy a kereset alapossága esetén sem dőlhet meg az egész szerződés érvényessége. Másodlagos fellebbezési kérelme mindezek alapján az elsőfokú ítélet indokolásának részbeni megváltoztatására irányult. Harmadlagos kérelemként a perköltségben való marasztalás mellőzését kérte. Kiemelte, hogy az I. r. alperes esetében alkalmazandó a Pp. 80. § (1) bekezdése, mivel a perre okot nem adott, az ajándékozás a jelzálogteher fennállásának az ajándékozási szerződésbe foglalásával jött létre, és a felperes követelését az első tárgyaláson azonnal elismerte. A II. r. alperes álláspontja szerint a perindítás egyébként is szükségtelen volt, mivel a felperes a Ptk. 256. § (1) bekezdése értelmében a kielégítési jogát enélkül is gyakorolhatta volna. Mindezek mellett az I. r. alperest a szerződéskötésről értesítési kötelezettség sem terhelte, mivel a tulajdonos személyének megváltozása a felperes jogait nem érintette.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kifejtette, hogy az I.-II. r. alperesek magatartása miatt kényszerült a per megindítására, ezért a megyei bíróság helytállóan kötelezte őket a perköltség megfizetésére. Az alperesek elmulasztották a jelzálogszerződés 5. pontjában előírt értesítési kötelezettségüket, ezért nem születhetett meg a Ptk. 257. § (1) bekezdése szerinti megállapodás a zálogtárgy közös értékesítése tárgyában, tehát a felperes egyetlen lehetősége a kielégítés túrására kötelezés iránti per megindítása volt. A felperes szerint az alpereseknek lehetőségük lett volna az ítélőtábla előtt Gf.I.20.072/2005. számon folyamatban lévő eljárásban a tulajdonosváltozást illetve az ahhoz kapcsolódó jogügyletet bejelenteni, azonban ezt is elmulasztották. A per tárgyalásának felfüggesztése iránti alperesi kérelem teljesítését ellenezte, osztotta az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltakat.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozott.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (3) bekezdése alkalmazásával a fellebbezés és az ellenkérelem korlátai között - a nem fellebbezett részében nem érintve - bírálta felül.

Ezt megelőzően azonban vizsgálta, hogy az elsőfokú eljárás során megvalósult-e olyan eljárási szabálysértés, mely az ítélet érdemi felülbírálatát akadályozta volna.

Az elsőfokú eljárás során a II. r. alperes vitatta a felperes által megjelölt pertárgyértéket, és ezzel összefüggésben - tartalma szerint - hatásköri kifogást is előterjesztett.

A megyei bíróság annak helytálló megállapítását követően, hogy a Pp. 24. § (2) bekezdésének f) pontja értelmében a jelen perben a követelés összegénél kisebb értékű zálogtárgy értéke képezi a pertárgyérték alapját, tévesen jutott arra a következtetésre, hogy ennek megállapítása során az egész ingatlan forgalmi értékét kell alapul venni. A felperes kereseti követelése kizárólag az I. r. alperes tulajdoni illetőségét érinti, a jelen perben a bíróság - a kereset alapossága esetén - csupán arra kötelezhette az I. r. alperest, hogy a saját tulajdoni illetőségéből való kielégítést tűrje, és a felperesi követelés fedezetéül is csak ezen ingatlan-hányad szolgált.

Erre figyelemmel a per tárgyának értéke - elfogadva a II. r. alperes által csatolt illetékhivatali forgalmi-érték megállapítást, melyet a felperes sem vitatott - 2.250.000.-Ft.

A megyei bíróság azonban nem sértette meg az eljárási szabályokat akkor, amikor a kereset érdemi tárgyalásába bocsátkozott, s nem a keresetlevél áttételéről határozott. A Pp. 28. §-ában foglalt rendelkezés értelmében ugyanis a per tárgyának értékétől függő hatáskör esetén az alperes érdemi ellenkérelmének előadása után a hatáskör hiánya figyelembe nem vehető. Az ítélet tábla az eljárás rendelkezésre álló adatai alapján megállapította, hogy az I. r. alperes - a felperes keresetét elismerő, és a Pp. 80. § (1) bekezdése alkalmazásával a perköltség megfizetése alóli mentesítését kérő - írásbeli ellenkérelmét a 2007. április 16. napján tartott tárgyaláson A/2. sorszám alatt írásban benyújtotta, valamint szóban is előterjesztette (2007. április 16. napján tartott tárgyalásról készült 7. sorszám alatti jegyzőkönyv). A hatásköri kifogás az érdemi ellenkérelem előterjesztését követően került csatolásra és ismertetésre. Erre figyelemmel a kereset érdemi elbírálására a megyei bíróság hatáskörrel rendelkezett.

Az ítélet tábla nem osztotta a tárgyalás felfüggesztésér vonatkozó II.r. alperesi fellebbezési érvelést.

Eljárási szabályszegés nem valósult meg, amikor a megyei bíróság a per tárgyalásának felfüggesztése iránti alperesi kérelmet nem teljesítette. A másodfokú eljárás során a fellebbviteli tárgyaláson a felperes által csatolt P.20.583/2006/78. számú ítélet és az elsőfokú eljárás során tett alperesi nyilatkozatok alapján az ítélet tábla a megyei bírósággal egyezően állapította meg, hogy a tárgyalás felfüggesztésének a Pp. 152. § (2) bekezdésében meghatározott feltételei nem állnak fenn. Az ítélet tábla e körben osztotta a megyei bíróság ítélete indokolásában foglaltakat.

Figyelemmel arra, hogy eljárási szabályszegés nem valósult meg, ezért az elsőfokú ítélet fellebbezett - a perköltség viselésére vonatkozó - rendelkezése érdemi vizsgálatának nem volt akadálya.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a per vesztes 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 hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján az ítélet táblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy - a II. r. alperes fellebbezési érvelésére figyelemmel - a Pp. 80. §-ának (1) bekezdésében írt együttes feltétel megvalósult-e.

Nem volt vitás a felek között, hogy az alperesek a felperes kereseti kérelmét az első tárgyaláson elismerték.

Az ítélet tábla az I.-II. r. alperesek perre okot adó magatartásának vizsgálata során az alábbiaknak tulajdonított jelentőséget. Az I. r. alperes a 9. sorszám alatti beadványának mellékleteként a ... Kö rzeti Földhivatalnak az I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzéséről szóló, 2005. november 18. napján kelt egyszerűsített határozatát csatolta, melynek tanúsága szerint a határozat egy példányát a földhivatal az **ügyvéd**, és általa a felperes részére kézbesítette. Erre figyelemmel a felperesnek a tulajdonosváltás tényéről értesülnie kellett. Az ítélet tábla az elsőfokú bírósággal egyezően vizsgálta azt is, hogy az alperesek az 1999. március 18. napján kelt jelzálogszerződés 5. pontjában foglalt értesítési kötelezettségüknek eleget tettek-e, ennek során azonban a megyei bíróságtól eltérő megállapításra jutott. A felperes csupán hivatkozott rá, azonban nem valószínűsítette, hogy az I. r.

alperes által csatolt tértivevényes irat tartalma nem a tulajdonosváltásról való értesítést tartalmazta, s az alperesi állítást az eljárás egyéb adatai sem cáfolták. Tévesen, és a rendelkezésre álló iratokkal ellentétesen állapította meg tehát a megyei bíróság azt, hogy a felperes a kölcsön megfizetése és a kielégítés túrése iránt korábban folyamatban volt perben az ingatlan  $\frac{1}{4}$  tulajdoni illetőségén fennálló tulajdonviszony változásáról nem értesült, és ezért az új alperes perbe hívásához való jogát sem gyakorolhatta.

Mindezek mellett az ítéletábra rámutat arra is, hogy a felperesnek a zálogtárgyból való kielégítési joga gyakorlásának a jelen per megindítása - szemben az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel - nem az egyetlen és nélkülözhetetlen módja volt. Téves és a jelen per eldöntése szempontjából nem releváns az elsőfokú ítéletnek a zálogtárgy közös értékesítésére vonatkozó megállapítása (elsőfokú ítélet 6. oldal 4. és 5. bekezdése), ezért az elsőfokú ítélet indokolását e részében az ítéletábra mellőzte.

A perindítás szükségességének megítélésekor a jelen ügyben a kölcsönszerződés biztosítékeként kikötött jelzálogjog természetének, a tulajdonviszonyok változására tekintet nélkül - a Ptk. 259. § (4) bekezdésben foglalt eset kivételével - fennmaradó dologi jogi jellegének van jelentősége, amint arra a II. r. alperes is hivatkozott. A zálogjogviszony dologi kötelezettjével szemben hozott - kielégítés túréseire kötelező - jogerős bírósági határozat végrehajthatósága a zálogjogviszony mindenkor alanyaira vonatkozik, melyhez csupán annyi szükséges, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 39. §-ában előírtak szerint a jogutódlás megállapítása megtörténjék. Az ítéletábra nem osztja azt - a jogirodalomban fellelhető - álláspontot, mely szerint a dologi kötelezett személyének megváltozása esetén újabb és újabb bírósági határozat meghozatalára lenne szükség ahhoz, hogy a jogosult az új kötelezettel szemben is gyakorolhassa kielégítési jogát. Ezen álláspont érvényesülése a zálogjog dologi természetével áll ellentétben.

Mindezekre figyelemmel a felperes a kielégítési joga gyakorlásához a jelen per megindítása helyett az I. r. alperes jogelődjét túrésre kötelező jogerős ítélet végrehajtása iránti eljárásban jogutódlás megállapítása iránt kérelmet is előterjeszthetett volna. A felperes a két eljárás közötti választás jogát gyakorolta, ez a jogosultság azonban nem jelentheti azt, hogy a nagyobb költségkihatású per indításának terheit a perre okot nem adó I.-II. r. alpereseknek kell viselniük.

Az ítéletábra a kifejtettek alapján a megyei bíróság ítéletét a 253. § (3) bekezdése alapján megfellebbezett részében részben megváltoztatta, és az elsőfokú ítéletnek az I.-II. r. alpereseket a perköltség összegének megfizetésére kötelező rendelkezését mellőzte. Figyelemmel arra, hogy a per tárgyának értékét a megyei bíróság tévesen,

2.250.000.-Ft helyett 9.000.000.-Ft-ban határozta meg, ezért a felperes által az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 80. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályától visszaigényelhető eljárási illeték összegét az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja és a 42. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával 765.000.-Ft-ra felemelte. A megyei bíróságnak a visszatérítés érdekében e határozatot az Itv. 81.§. (2) bekezdése alapján az illetékügyi hatóság részére meg kell küldenie.

Az ítéltábla a felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte a jogi képviselővel eljáró II. r. alperes másodfokú perköltsége és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés c) pontja és a 46. § (1) bekezdése alapján meghatározott 48.600.-Ft összegű feljegyzett fellebbezési eljárási illetéknek az illetékügyi hatóság külön felhívására történő megfizetésére.

ő, 2009.évi április hó 2. napján

**Dr. Ábrahám Éva sk..**

**Dr. Farkas Attila sk.**

**Vass Mária sk.**

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró