

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Balla Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balla Gábor ügyvéd) által képviselt felperesnek a Tóth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tóth Károly ügyvéd) által képviselt alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlése iránt a Nógrád Megyei Bíróságnál 15.P.20.127/2008. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.484/2009/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelem folytán - a 2010. február 24. napján megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, a Nógrád Megyei Bíróság 15.P.20.127/2008/21. számú ítéletét megváltoztatja, és

az alperest a p-i ../3 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján a III/29. sorszám alatti jelzálogjog és a III/31. sorszám alatti végrehajtási jog, továbbá a k-i ../1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján a III/28. sorszám alatti jelzálogjog és a III/30. sorszám alatti végrehajtási jog bejegyzések - érvénytelenség címén történő - törlésének tűrésére kötelezi.

Megkeresi a Legfelsőbb Bíróság - az elsőfokú bíróság útján - a P-i Közzet Földhivatalt, hogy az alábbi bejegyzéseket törölje:

- a p-i ../3 hrsz-ú víztározó megjelölésű ingatlan tulajdoni lapjára III/29. sorszámon, az alperes jogosult javára, 80 millió forintba és járulékaiba vonatkozó jelzálogjog bejegyzése (amelynek törlése kihat a törölt III/16. és a törölt III/14. sorszámú bejegyzésekre is),
- a p-i ../3 hrsz-ú víztározó megjelölésű ingatlan tulajdoni lapjára III/31. sorszámon, az alperes jogosult javára, 80.450.777 forint és járulékaik erejéig bejegyzett végrehajtási jog (amelynek törlése kihat a törölt III/19. sorszámú bejegyzésre is),

- a k-i ../1 hrsz-ú víztározó megjelölésű ingatlan tulajdoni lapjára III/28. sorszámon, az alperes jogosult javára, 80 millió forintra és járulékaira vonatkozó jelzálogjog bejegyzése (amelynek törlése kihat a törölt III/12. sorszámú bejegyzésre is),
- a k-i ../1 hrsz-ú víztározó megjelölésű ingatlan tulajdoni lapjára III/30. sorszámon, az alperes jogosult javára, 80.450.777 forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog (amelynek törlése kihat a törölt III/17., III/16. és III/15. sorszámú bejegyzésekre is).

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy felhívásra fizessen meg az államnak 900.000 (Kilencszázezer) forint kereseti, 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési, valamint 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az első- és a másodfokú eljárásban le nem rótt illeték felperest terhelő részét az állam viseli, míg az első- és a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint felülvizsgálati költséget.

Indokolás:

A felperes 1999. január 1. napján haszonbérleti szerződést kötött a „p-i horgászto” - az ingatlan-nyilvántartásban a palotási ../3 valamint a k-i ../1 helyrajzi számokon tartott ingatlanok - akkori tulajdonosával, a .. Mezőgazdasági Szövetkezettel (a továbbiakban: mezőgazdasági szövetkezet). A szerződésben elővásárlási jogot alapítottak a felperes javára, azonban az okiratot nem nyújtották be az ingatlanügyi hatósághoz.

A mezőgazdasági szövetkezet 1999. december 21-én keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötött a H. Takarékszövetkezettel (a továbbiakban: takarékszövetkezet). A szerződés 1-2. pontjai szerint a szerződő felek a szerződés aláírásától „tartós jogviszonyban állnak”, az ezen időponttól kötött kölcsön, váltó, faktoring, készfizető kezességi valamint egyéb hitelügyletek alapján, és a takarékszövetkezetnek, mint jelzálogjogosultnak az e hitelügyletekből eredő követeléseinek megfizetésének a biztosítására 200 millió forint összegben alapítottak keretbiztosítéki jelzálogjogot négy - köztük a két perbeli - ingatlanra. Ugyanezen szerződő felek „vételi (opciós) szerződés”-t is kötöttek mind a négy ingatlanra. A szerződéseket az ingatlanügyi hatóság

másnap érkezett, a keretbiztosítéki jelzálogjog és az opció bejegyzése 2000. február 23-án történt meg.

A mezőgazdasági szövetkezet a 2000. február 11-én aláírt adásvételi szerződéssel „tárgyi és forgóeszközöket” kívánt eladni a P. M. Kft-nek (a továbbiakban: kft), azzal, hogy ellentételezésképpen a kft átvállalja a mezőgazdasági szövetkezet 197.982.935 forint hitelállományát. A szerződés I/b. melléklete szerint a vétel tárgyát képezte a két perbeli ingatlan is, amelyek értékét összesen 2.546.234 forintba jelölték meg. Ezt az okiratot nem nyújtották be az ingatlanügyi hatósághoz.

A takarékszövetkezet, a kft és az alperes 2000. február 25. napján - közjegyzői okiratba foglalt - „hitelszerződés folyószámla-hitelkeret igénybevételehez és készfizető kezességi szerződés” elnevezésű megállapodást írtak alá, amelyben a takarékszövetkezet folyószámla fedezet biztosítása céljából, éven belüli lejáratral 80 millió forint hitelkeretet állapított meg a kft részére, a szerződésben részletezett feltételek mellett automatikus lehívási lehetőséggel, 2000. február 21. és 2001. február 16. közötti időtartamra. A 3/a. pont szerint a hitel célja „mezőgazdasági forgóeszköz-finanszírozás” volt, a 13. pont értelmében a kölcsön fedezetéül (továbbiak mellett) az 1999. december 21-i keretbiztosítéki jelzálogjog valamint az alperes készfizető kezessége szolgált, a 29. pont pedig utalt arra, hogy az 1999. december 21-i, 200 millió forint összegű keretbiztosítéki jelzálogszerződés az adott szerződés „elválaszthatatlan tartozéka”. A készfizető kezes alperes a 2000. október 10-én megkötött megállapodásban azt vállalta, hogy 48 órán belül megfizeti a takarékszövetkezetnek a kft 80 millió forint tőketartozását, valamint a tartozás 450.777 forint kamatát, míg a takarékszövetkezet mentesíti az alperest a készfizető kezesi kötelezettség alól, törölteti, majd „átengedi” a jelzálogjogot valamint a vételi jogot (6. pont). Az ingatlanügyi hatóság 2001. március 13-án mindkét perbeli ingatlanra 80 millió forint és járulékai erejéig jelzálogjogot jegyzett be az alperes javára, mégpedig a takarékszövetkezet 200 millió forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjogának rangsorában, amely keretbiztosítéki jelzálogjogot egyúttal törölte.

A mezőgazdasági szövetkezet és a kft 2000. március 17-én újabb adásvételi szerződést kötöttek: a szövetkezet 68 ingatlant - köztük a két perbelit - eladott a kft-nek, 45.862.000 forint vételárért; a vevő kft a vételár kifizetését a mezőgazdasági szövetkezet 43 millió forint hiteltartozásának és járulékainak átvállalásával kívánta teljesíteni. A szerződés 6. pontja szerint az ingatlanokat terhelő jelzálogjog változatlanul fennmaradt. Ezt az adásvételi szerződést 2000. április 5. napján nyújtották be a vevő

tulajdonjogának bejegyzése véget, amely a 2000. május 12-én meghozott határozattal történt meg.

A felperes 2000. július 6-án pert indított mindkét adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt arra hivatkozással, hogy elővásárlási jogának gyakorlása folytán a szerződések a 2.546.234 forint vételáron közte és a mezőgazdasági szövetkezet között jöttek létre. A perindítás tényét 2000. július 11. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A perben a Pásztói Városi Bíróság 2004. szeptember 30. napján a keresetnek helyt adó ítéletet hozott, amely 2004. október 23. napján jogerőre emelkedett. A földhivatal 2005. január 10-én hozott határozatával törölte a perindítás tényét és bejegyezte a felperes tulajdonjogát. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a felperes tulajdonszerzésének időpontja 2000. április 5. napja.

Az alperes a 2000. február 25-i közjegyzői okirat záradékolásával - a 2000. október 10-i okiratnak megfelelően: 80.450.777 forintnak és járulékeinak a megfizetésére - végrehajtást kezdeményezett a kft ellen, amelynek során a négy zálogjoggal terhelt ingatlanra (így a két perbelire is) a végrehajtó 2002. február 7-i megkeresése alapján a földhivatal végrehajtási jogot jegyezett be. E jelzálogjog és végrehajtási jog bejegyzése - törlést és visszajegyzést követően - a ../3 hrsz-ú ingatlanon jelenleg III/29. és III/31. sorszámon, míg a ../1 hrsz-ú ingatlanon III/28. és III/30. sorszám alatt történt.

A mezőgazdasági szövetkezetet felszámolták és 2007. augusztus 9. napjával törölték a cégjegyzékből, míg a kft felszámolását 2004. október 18-án tették közzé, törlése 2009. október 26-i hatállyal történt meg. A két perbeli ingatlan nem tartozott a kft felszámolás alá eső vagyonának körébe.

A felperes 2007. február 27. napján indította a jelen pert, amelyben mindkét ingatlan vonatkozásában a már említett III/29. és III/31., illetve III/28. és III/30. sorszámú, jelzálogjogra és végrehajtási jogra vonatkozó bejegyzések törlését kérte, továbbá annak megállapítását, hogy nem tartozik a 80 millió forint hitelösszeggel, azt nem vette fel, tartozása nincsen. Álláspontja szerint a 2000. február 11-i és a 2000. március 17-i szerződések megkötésének időpontjában vált az ingatlanok tulajdonosává, amelyek ekkor tehermentesek voltak, tehát tehermentes tulajdonjogot szerzett.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érvelt, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor az ingatlanok nem voltak tehermentesek, erről a felperes legkésőbb

2000. júliusában - a perindításhoz szükséges tulajdoni lap kiváltásakor - értesült. Az ingatlanokat a takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjog terhelte, a jogosult pozíciójába készfizető kezesi teljesítése folytán került.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet; a másodfokon eljáró ítélőtábla az ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperesnek, mint az elővásárlási jog jogosultjának az elfogadó nyilatkozata akkor hatályosult, amikor a Pásztói Városi Bíróság előtt indított perben a kereset közlése megtörtént a mezőgazdasági szövetkezettel és a kft-vel, azonban a takarékszövetkezet javára ezt megelőzően jegyezték be a 200 millió forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjogot (és a vételi jogot). Az okiratok szerint az alperes a takarékszövetkezet helyébe lépett, a takarékszövetkezetet megillető rangsorban szerezte meg a perbeli két ingatlanon a jelzálogjogot, amely megelőzte a perindítás tényének a bejegyzését. Tévesen hivatkozott arra a felperes, hogy a kft terhelte volna meg az ingatlanokat, hiszen a mezőgazdasági szövetkezet által felvett hitel biztosítása érdekében került sor a jelzálogjog bejegyzésére. Az alperesre - miután kifizette a 80 millió forint tartozást és kamatát - a Ptk.276.§ (1) bekezdésének megfelelően átszállt a követelést biztosító jelzálogjog, mégpedig a végrehajtási joggal együtt. Mivel a takarékszövetkezetet megillető jelzálogjogot azelőtt jegyezték be, mielőtt a felperes megszerezte az ingatlan tulajdonjogát és mielőtt a perindítás tényét bejegyezték volna, s az alperes, mint a takarékszövetkezet jogutóda az eredeti rangsorban szerezte meg a jelzálogjogot, a felperes nem szerezhette tehermentes tulajdonjogot, nem kérheti alappal a jelzálogjog törlését. Ez következik a zálogjog dologi hatályából, az Inyvtv.7.§ (1) bekezdéséből és 44.§ (1) bekezdéséből. A végrehajtási jog bejegyzése a 2002. február 15. és 18. napján hozott földhivatali határozatokkal történt, a felperes 2007. február 27-én indított törlési pert, az Inyvtv.62.§ (1) bekezdésének a) pontja szerinti törlési kereset indítására azonban a 63.§ (2) bekezdésébe foglalt három éves határidő leteltét követően akkor sem jogosult, ha egyébként fennállnának a törlési kereset egyéb feltételei. Az ítélőtábla további indokai szerint hiányzik a megállapítási kereset megindításának a Pp.123.§-ban előírt feltétele, hiszen a felperes zálogkötelezett, nem vált alanyává a jelzálogjoggal biztosított jogviszonynak, így tekintettel arra is, hogy a felperes kizárólag a zálogtárggyal felel, egyéb vagyonával nem, jogainak megóvása végett nem szükséges a megállapítási kereset.

A jogerős ítélet ellen - mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és elsősorban a keresetnek helyt adó

ítélet hozatala, másodsorban az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítása, költségének megtérítése végett – a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint súlyos eljárási szabálysértés, hogy az ítélet tábla figyelmen kívül hagyta a fellebbezés-kiegészítést, ezzel nem merítette ki a fellebbezési kérelmet, emellett iratellenes a jogerős ítéletbe foglalt megállapítás arról, hogy a kft átvállalta a mezőgazdasági szövetkezet hiteltartozását, valamint arról is, hogy a perbeli jelzálogjog bejegyzésére a mezőgazdasági szövetkezet által felvett hitel biztosítására került volna sor. Ezeket a megállapításokat minden egyes okirat cáfolja: az 1999. december 21. napján megkötött keretbiztosítéki jelzálogjog-szerződés csak azokat a tartozásokat biztosította, amelyek az aláírását követően keletkeztek, de azt nem vizsgálta az ítélet tábla, hogy a mezőgazdasági szövetkezetnek mely tartozásai eredtek olyan hitelügyletből, amelyet az említett okirat biztosított. A 2000. február 11-i adásvételi szerződés kb. 179 millió Ft tartozást említ, de nincs adat arra, hogy ebből milyen összeg tartozott a keretbiztosítéki jelzálogjog-szerződés hatálya alá, a 12.838.000 Ft tagi kölcsön biztosan nem; a 2000. március 17-i adásvételi szerződés kapcsán pedig azt sem tudni, hogy a kft az átvállalni kívánt hiteltartozást valóban kiegyenlítette-e és a tartozás része-e a 80 millió forint hitelkeretnek. A 2000. február 25-i okirattal a kft nem vállalta át a mezőgazdasági szövetkezet tartozását. Ez az irat perdöntő jelentőségű, s annak téves értelmezése vezetett a jogszabálysértő döntéshez: a 2000. március 17-i okirat szerint a kft 43 millió forintot vállalt át, de ez az összeg két hónap alatt nem növekedhetett 80 millióra, a 2000. február 25-i szerződés pedig nem tesz említést arról, hogy a 80 millió forintot a mezőgazdasági szövetkezet tartozásának kiváltására fordították volna. A szerződés 13. és a 29. pontjainak értelmezése „logikai hibában” szenved, mert ha a szerződő felek biztosítékkul a keretbiztosítéki jelzálogszerződést jelölték meg, a mellékkötelem átszállásából nem következik a főkötelem átszállása. A főkötelem átszállására nincsen rendelkezés, az átszállásra a „hitelkeret terhére nyújtott kölcsön fedezete” kitételből se lehet következtetni, hiszen a 80 milliós szerződés maga is hitelkeret szerződés, a cél pedig „mezőgazdasági célú forgóeszköz-finanszírozás” volt, nem a mezőgazdasági szövetkezet hiteltartozásának a kiváltása. Mindezek szerint a 2000. február 25-i ügylet önálló kötelem, a 2000. október 10-i okirat viszont legfeljebb előszerződés, amely bejegyzésre nem alkalmas és nem igazolja a jogerős ítélt megállapításait. Az anyagi jogi jogsértések körében kihangsúlyozta a felperes, hogy 2000. február 25. napján a kft-nek még kötelmi igénye se volt, hiszen csak később, 2000. március 17-én kötötték meg azt a szerződést, amelyből a kft a tulajdonjogát származtatta; ekkor tehát a kft nem rendelkezhetett a perbeli ingatlanokkal, nem terhelhette meg azokat, nem alapíthatott saját jogán az általa felvett 80 millió Ft hitel biztosítására keretbiztosítási jelzálogjogot. A tulajdonos a

mezőgazdasági szövetkezet volt, aki viszont nem tett ilyen tartalmú nyilatkozatot, holott az 1999. december 21-i szerződés alapján csak a mezőgazdasági szövetkezet és a takarékszövetkezet közti ügyleteket biztosíthatta a keretbiztosítéki jelzálogszerződés. Több okból semmis a 2000. október 21-i megállapodás 6. pontja: lehetetlen szolgáltatásra irányul és jogszabályba ütközik, hiszen a Ptk.264.§ (2) bekezdése a tulajdonosnak biztosít lehetőséget a megszűnt jelzálogjog ranghelyén új jelzálogjog alapítására, de a takarékszövetkezet sosem volt tulajdonos, a tulajdonjog ekkor már a felperest illette. A már kifejtettek szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog nem a kft-nek a 80 milliós folyószámla-hitelkeret szerződését biztosította, azaz nem azt a főkötelmet, amiért az alperes a kezességet vállalta, így a zálogjog nem szállhatott át a teljesítő kezesre, azaz az alperesre; a 2000. október 10-i megállapodással pedig a takarékszövetkezet nem ruházhatta át a keretbiztosítéki jelzálogjogot, hiszen az így egy másik jogviszonyból eredő követeléssel került volna átruházásra, nem a saját főkötelmébe tartozó követeléssel. Ez a keretbiztosítéki jelzálogjog önálló átruházását jelentette volna, amelyet viszont a Ptk.251.§ (4) bekezdése tilt, ezért az erre irányuló ügylet semmis. További érvei szerint nem teljesülnek a perindítás határidejére vonatkozó Inyvtv.63.§ (2) bekezdésébe foglalt korlátozás feltételei, mert az alperes jogelődje, a takarékszövetkezet 2000. február 25-én úgy szerződött a kft-vel, hogy még alá sem írták a március 17-i adásvételi szerződést, még a kötelmi jogalap is hiányzott, így nem bízhatott az ingatlan-nyilvántartásban; az alperes pedig nem tekinthető jóhiszemű szerzőnek, hiszen tulajdonosi és képviseleti köre azonos a kft-ével (ahogyan azt a Pásztói Városi Bíróság jogerős ítélete említette), tehát az alperesnek is tudnia kellett minden ügyletről. Ha mindkét adásvételi szerződés hatálytalan, akkor az ahhoz tartozó mellékkötelezettségeknek is hatálytalanoknak kell lenniük - azaz a vevő nem terhelhette meg zálogjoggal az ingatlanokat, illetve e terhelések is hatálytalanok a felperessel szemben. A felperes nem állhat helyt a kft tartozásaiért, hiszen nem a kft jogutóda, a kft-nek a 80 milliós keret terhére felvett hiteltartozásért a perbelieken kívül más ingatlanaival kell helytállnia. Kihangsúlyozta a felperes, hogy a keresetében annak a megállapítását, hogy nem dologi kötelezett. Amikor a földhivatal 2005. április 11-én 30. illetve 31. sorszám alatt újra bejegyezte a végrehajtási jogot az alperes javára, már a felperes volt a tulajdonos, viszont az őt marasztaló határozat nélkül vele szemben e jogot nem lehetett volna bejegyezni; a felperes egyébként sem a kft Vht.39.§-ának megfelelő „végrehajtási jogutóda”. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések hiányosságai miatt nem keretbiztosítéki, hanem egyszerű jelzálogjog bejegyzése történt meg, így annak rangsora nem érvényesülhetett, aminek pedig az a következménye, hogy az alperes nem szerzett a keretbiztosítéki jelzálog rangsorában zálogjogot. Hivatkozott végül arra is, hogy téves a

pertárgyérték meghatározása, nemleges megállapítási keresetet pedig elő sem terjesztett.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult. Okfejtése szerint tény, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot már a felperes perindítását megelőzően bejegyezték; a kft és a mezőgazdasági szövetkezet közti adásvételi szerződés szerint fennmaradtak a bejegyzett jelzálogjogok; a 2000. október 10-i megállapodás alapján pedig az alperes 80.450.777 Ft-ot kifizetett, amelynek biztosítékai átszálltak reá; mindezek kellő alapot adnak a kereset elutasítására. A felperes a saját érdekeinek megfelelően állítja be az eseményeket, néhány okiratból von le téves következtetést. Az adásvételi szerződések megkötésekor a mezőgazdasági szövetkezetet jelentős hiteltartozás terhelte, ezt az iratanyag nem tükrözi, de a per feladata nem a gazdálkodó szervezetek bonyolult viszonyának felderítése volt, hanem kizárólag annak eldöntése, hogy a perbeli biztosíték átszállt-e az alperesre.

Előre bocsátja a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp.275.§ (2) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül, így nem érintette a megállapítási keresetet elutasító rendelkezést.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlésére irányuló felülvizsgálati kérelem alapos, míg a pertárgy-értékre vonatkozóan a kérelem alaptalan.

A felperes keresetében a p-i ../3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a III/29. és a III/31. sorszám alatti, a k-i ../1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a III/28. és a III/30. sorszám alatti jelzálogjog és végrehajtási jog bejegyzések törlését kérte; míg további keresete - amelyet a jogerős ítélet elutasított, de a felülvizsgálati eljárásnak már nem tárgya - annak megállapítására irányult, hogy tartozása nem áll fenn.

I.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a keresetben törölni kért bejegyzések közül a III/29. és a III/28. sorszámú - egyetemleges - bejegyzések az alperesnek, mint zálogjogosultnak 80 millió forint és járulékai követelését biztosítják azzal, hogy a III/29. sorszámú bejegyzés a korábbi III/16., míg a III/28. a korábbi III/12. sorszámú törölt bejegyzés rangsorában érvényes. E korábban törölt III/16. és III/12. sorszámú bejegyzések a még korábbi III/8. illetve III/6. sorszámú törölt bejegyzések rangsorában érvényesek, amely legkorábbi törölt bejegyzések a H.Takarékszövetkezet 200

millió forint erejéig, eredetileg 2000. február 23. napján bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogára vonatkoztak.

Az Inyvtv.62.§ (1) bekezdése a) pontjának megfelelően keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítást érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Mivel az adott esetben a keresettel törölni kért III/29. és III/28. sorszámú bejegyzések - az előbbieket szerint - korábbi, törölt bejegyzések rangsorában kerültek bejegyzésre, a törlési perben eljáró bíróságoknak vizsgálniuk kellett, hogy a jelenlegi és a törölt bejegyzések milyen tartalmú megállapodásokon alapulnak és azok milyen viszonyban állnak egymással.

A bejegyzés érvénytelenségére alapított törlési perben a bíróság a bejegyzés érvénytelenségét érdemben vizsgálja; e vizsgálat során önmagában az a körülmény, hogy az adott bejegyzés a korábbi rangsorában és arra utalással került bejegyzésre, nem igazolja kétséget kizáróan, hogy a bejegyzések alapját képező ügyletek valóban láncolatot alkotnak. Ennek megállapításához elengedhetetlen maguknak az ügyleteknek - azok tartalmának, egymáshoz való viszonyának - a vizsgálata.

A tényállásban részletezettek szerint a jelenleg III/29. és III/28. sorszámú bejegyzések a 2000. október 10-i okirat benyújtását követően történtek, ezért a Legfelsőbb Bíróság elsőként azt vizsgálta, hogy a 2000. október 10-i okiraton alapulnak-e; majd azt, hogy a 2000. október 10-i okirat milyen kapcsolatban áll az alperes jelzálog-jogosultsága bejegyzésének előzményét képező 2000. február 25-i háromoldalú megállapodással; végül pedig azt, hogy mi az összefüggés a 2000. február 25-i megállapodás és bejegyzési rangsort megalapító 1999. december 21-i keretbiztosítéki jelzálogszerződés között.

A 2000. október 10-i megállapodásban (a korábbiakban már említetteknek megfelelően) az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a 2000. február 25. napján megkötött szerződésbe foglalt készfizető kezessége folytán a kft helyett megfizet a takarékszövetkezetnek 80 millió forint tőkét és annak 450.777 forint kamatát, a takarékszövetkezet viszont mentesíti az alperest a készfizető kezesi kötelezettség alól, törölteti a perbeli két ingatlanon (és további kettőn) fennálló jelzálog- és opciós jogát, és e jogokat „átadja” az alperesnek. Az okirat tartalmából az a következtetés vonható le, hogy a 2000. október 10-i megállapodás csupán a 2000. február 25-i szerződésnek, pontosabban az alperes 2000. február 25-i szerződésbe foglalt készfizető kezesi kötelezettségvállalásának a realizálását szolgálta, de nem ez az ügylet az alapja a jelzálogjog bejegyzésének. A jelen perben

törölni kért, az alperes jelzálogjogával kapcsolatos bejegyzés a 2000. február 25-i „hitelszerződés folyószámla-hitelkeret igénybevételehez és készfizető kezességi szerződés” elnevezésű okiraton alapul, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az 1999. december 21-i keretbiztosítéki jelzálogszerződés rangsorában történt.

Annak eldöntése, hogy a 2000. február 25-i és az 1999. december 21-i ügyletek hogyan kapcsolódnak egymáshoz, mi az ügyletek valódi tartalma és viszonya, és ennek megfelelő-e a földhivatali bejegyzés, szintén a bejegyzés alapját képező okiratok alapján történhet. E két szerződés tartalmának és egymáshoz való viszonyának értékelésekor döntő jelentősége van annak, hogy a Mezőgazdasági Szövetkezet az 1999. december 21-i keretbiztosítéki jelzálogszerződésben annak az „alapjogviszonynak” a kötelezettjeként vett részt, amelyből eredő követeléseket a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítani kívánták, és - mivel a zálogtárgyak akkor még a tulajdonában álltak - zálogkötelezetté vált, azonban a 2000. február 25-i szerződés megkötésében nem vett részt; adósi pozícióban azt a kft kötötte a takarékszövetkezettel.

Emellett az utóbbi - 2000. február 25-én kelt szerződés - 3/a. pontjában a szerződő felek kifejezetten megjelölték a 80 millió forint keretösszegű folyószámlahitel célját, amely „mezőgazdasági célú forgóeszköz-finanszírozás” volt, azonban a szerződés egyetlen pontja sem utalt arra, hogy ez a cél az 1999. december 21-i keretbiztosítéki jelzálogszerződés „alapjogviszonyához” bármilyen módon kapcsolódna. Egyik okirat sem tesz említést arról, hogy a 2000. február 25-i szerződésben hitelkeretet igénybe vevő kft a jelzálogszerződés szempontjából a mezőgazdasági szövetkezet „személyes” jogutóda lenne, és a hitelkeret-ügyletek ezáltal összefüggének.

A szerződő felek személyének és a hitel céljának eltérése kellő alapot adnak annak megállapításához, hogy a 2000. február 25-i szerződésben a zálogjog kikötése nem az 1999. december 21. napján alapított keretbiztosítéki jelzálogjog keretében történt: a 2000. február 25-i szerződés ugyanis attól független, önálló jogügylet, mégpedig - tartalmát tekintve - 80 millió forint összegben jelzálogjog alapítása a kft mezőgazdasági forgóeszköz-finanszírozásához nyújtott hitel biztosítékaként.

A kft és a takarékszövetkezet által kötött szerződés 13. pontja (és ennek megfelelően a 29. pontja) - viszont az alperes készfizető kezességvállalása és további biztosítékok mellett - a 80 millió forint keretösszegű hitelszerződés biztosítékául az 1999. december 21-i szerződéssel alapított keretbiztosítéki jelzálogjogot jelölte meg. A keretbiztosítéki jelzálogjog lényegi sajátossága, hogy nem

meghatározott követeléshez kapcsolódik, hanem ahhoz a jogviszonyhoz, amelyből a különböző követelések eredhetnek. A kft a 2000. február 25-i szerződés kapcsán akkor adhatta volna biztosítékkul az 1999. december 21-i szerződésből eredő jogosultságokat és kötelezettségeket, ha az 1999. december 21-i keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszony eredeti személyes kötelezettjének, a mezőgazdasági szövetkezetnek a helyébe lépett volna. A mezőgazdasági szövetkezet azonban nem vett részt a 2000. február 25-i szerződés megkötésében és az iratok között nem lelhető fel olyan tartalmú szerződése vagy egyoldalú nyilatkozata sem, amellyel az 1999. december 21-i szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a kft-re átruházta, vagy kft-t a keretbiztosítéki jelzálogjog biztosítékkul adására feljogosította. Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a kft és a mezőgazdasági szövetkezet felszámolása miatt ilyen nyilatkozat pótlására vagy irat beszerzésére már nincsen lehetőség.

A mezőgazdasági szövetkezet 2000. február 11-én több ingatlanának eladására - köztük azokéra is, amelyeket az 1999. december 21-i szerződéssel zálogjoggal terhelte - adásvételi szerződést kötött, de mivel a 2000. február 11-i adásvételi szerződést a szerződő felek nem nyújtották be a földhivatalba, és csupán 2000. március 17-én kötötték meg a 2000. február 11-i szerződést módosító, újabb adásvételi szerződést, 2000. február 25. napján a vevő kft legfeljebb kötelmi jogcímmel rendelkezett a perbeli ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére. Azzal azonban, hogy a kft az ingatlanokat az 1999. december 21-i szerződéssel alapított keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelten vásárolta meg és átvállalta a mezőgazdasági szövetkezet hiteltartozásának egy részét (amellyel kapcsolatban egyébként nincsen adat arra, hogy az átvállalt hitelösszeg felvétele eredetileg 1999. december 21-i ügylethez kapcsolódott volna), a kft nem szerzett az 1999. december 21-i szerződés „alapjogviszonyával” összefüggő jogokat. A kft az 1999. december 21-i keretbiztosítéki jelzálogszerződés alapját képező jogviszony tekintetében nem volt a mezőgazdasági szövetkezet jogutóda, ezért nem tehetett nyilatkozatot a mezőgazdasági szövetkezet nevében az e szerződésben alapított keretbiztosítéki jelzálogjogot illetően. Ezért a kft és a takarékszövetkezet szerződésének az a rendelkezése (illetőleg utasítása), amely biztosítékként a mezőgazdasági szövetkezet terhére alapított keretbiztosítéki jelzálogjogot jelöli meg, érvénytelen.

Mivel nem állapítható meg, hogy a kft lépett az 1999. december 21-i szerződés korábbi kötelezettjének, a mezőgazdasági szövetkezetnek a helyébe, a takarékszövetkezet 2000. február 25-i szerződéssel keletkezett követeléseinek a biztosítására kizárólag új ranghelyű keretbiztosítéki jelzálogjogot lehetett volna bejegyezni. Az egyes

szerződések tartalmának és viszonyának vizsgálata azonban meghaladta a földhivatali eljárás kereteit.

Mindezek szerint tehát a III/28. és III/29. sorszámú bejegyzésekkel kapcsolatban teljesülnek az Inytv.62.§ (1) bekezdésnek a) pontjában előírt feltételek. Figyelemmel arra, hogy a felperes a 2000. március 17-i szerződés kapcsán 2000. április 5. napjával megszerezte a perbeli ingatlanok tulajdonjogát, továbbá arra is, hogy a 2000. február 25-i jogügylet önálló - más jogviszonyhoz nem kapcsolódó - jelzálogszerződés (amelyet a 2001. március 13-i benyújtását követően új ranghelyre bejegyzett keretbiztosítéki zálogjoggal lehetett volna biztosítani, nem a III/8. és III/6. sorszámú, az 1999. december 21-i ügylettel kapcsolatos bejegyzések rangsorában), a felperes tulajdonjogának megszerzését követő bejegyzések érvénytelenek. E bejegyzéseket egyébként az Inytv.65.§ (1) bekezdése szerint a földhivatali eljárásban törölni kellett volna a felperes által indított - és korábban, 2000. július 13-án feljegyzett - per eredményére tekintettel.

II.

A törlési kereset további része a mindkét ingatlanra a 2002. február 7. napjával bejegyzett végrehajtási jog törlésére irányult. Helytálló a felperes felülvizsgálati kérelemben előadott érvelése arról, hogy az Inytv.62.§ (1) bekezdésének a) pontjára alapított törlési igény érvényesítésének korlátjaként a 63.§ (2) bekezdésében előírt három éves határidő kizárólag annak a javára kerülhet alkalmazásra, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot. Az alperesnek a végrehajtási jogot is eredményező jogosultságát a 2000. február 25-i szerződés alapította meg, ebben az időpontban viszont az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa a mezőgazdasági szövetkezet volt; így amikor az alperes jogelődje (a takarékszövetkezet) a kft-vel megkötötte az előbb említett szerződést, jogszerzését nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alapította. Emiatt az alperessel szemben az igényérvényesítés időbeli korlátozása nem kerülhet alkalmazásra.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 136.§ (1) bekezdése szerint az „adós tulajdonában levő ingatlant” lehet végrehajtás alá vonni. Mivel 2000. április 5. napjától a felperes az ingatlanok bejegyzett tulajdonosa, de nem ő a végrehajtási eljárás adósa, a felperes tulajdonában álló ingatlanra a végrehajtási jog 2002. február 7-i bejegyzése érvénytelen.

Mivel mindez már önmagában megalapozza végrehajtási jog törlése iránti keresetet, csupán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a

2000. július 13-i perfeljegyzést követő és a per eredményétől függő hatályú bejegyzéseket a pernek a felperes számára kedvező befejezését követően a földhivatali eljárásban törölni kellett volna.

III.

Nem alapos azonban a felülvizsgálati kérelem a pertárgyértékkel kapcsolatban. Helytállóan utal arra a másodfokú bíróság, hogy a kereset 80 millió forint követelést biztosító jelzálogjog, valamint 80.450.777 forint követelésre vonatkozó végrehajtási jog bejegyzésének törlésére irányult, s a bejegyzés törlése iránti igény nincsen összefüggésben azzal a vételárral, amennyiért a felperes az ingatlant megvásárolta. A felülvizsgálati kérelem érvelésével ellentétben, a felperes keresetlevelében külön kereseti kérelemmel kérte annak megállapítását, hogy az alperessel szemben nem áll fenn tartozása; keresetét több nyilatkozatában az írásbelivel egyezően tartotta fenn, így nem tévedtek a korábban eljárt bíróságok, amikor a megállapítási keresetről is határoztak. (A felperes felülvizsgálati kérelmében külön nem támadta megállapítási keresetének elutasítását, kizárólag a perköltség számításával kapcsolatban hivatkozott arra, hogy „önálló nemleges megállapítási keresetet” nem terjesztett elő.)

Az előbbiekben kifejtettek szerint a felülvizsgálati kérelem a törlési kereset vonatkozásában alaposnak, a pertárgyértékkel kapcsolatban alaptalannak bizonyult, a megállapítási kereset elutasítását pedig nem támadta. A Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretében a törlési keresettel kapcsolatban hatályon kívül helyezte és mivel a döntéshez szükséges tények megállapíthatóak voltak, a törlési keresetről az Inyvtv.62.§ (1) bekezdése a) pontjának megfelelő a törlések folytán feléledő bejegyzések törlését is elrendelő új határozatot hozott.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.254.§ (4) bekezdése értelmében a Legfelsőbb Bíróság határozatát az elsőfokú bíróság küldi meg az ingatlanügyi hatóságnak is.

A felperes felülvizsgálati kérelme nagyrészt eredményesnek bizonyult, ennek folytán törlési keresetében pernyertessé vált (míg a megállapítási keresettel kapcsolatban pervesztes maradt). A Legfelsőbb Bíróság az első- és a másodfokú eljárásban felmerült költség viseléséről a Pp.270.§ (1) bekezdésének megfelelően alkalmazott Pp.81.§ (1) bekezdése szerint, a pervesztesség és a pernyertesség arányának alapulvételével döntött, míg a felülvizsgálati eljárás költségei az említett rendelkezések

értelmében a felülvizsgálati kérelem eredményességének arányában terhelik a feleket. Figyelembe vette a Legfelsőbb Bíróság azt is, hogy a felperes ugyan részben pervesztes, azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdésének d) pontja, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a értelmében a le nem rótt illeték megfizetésére utólag sem köteles.

Budapest, 2010. március 3.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. előadó bíró, Dr. Pilishegyi Mária s.k. bíró