

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Gyollai János ügyvéd által képviselt dr. Sági Péter ügyvéd által képviselt I.r., dr. Csányi István ügyvéd által képviselt II.r., dr. Gombos Zsolt ügyvéd által képviselt III.r., dr. Kaposvári Attila ügyvéd által képviselt IV.r. alperesek ellen zálogtárgyból való kielégítés tűrése iránt a Fővárosi Bíróság előtt 22.G.41.838/2007. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.527/2009/6. számú ítéletével befejezett perében, az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.527/2009/6. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a Fővárosi Bíróság 22.G.41.838/2007/43. számú ítéletét megváltoztatja;

kötelezi az I-IV.r. alpereseket annak tűrésére, hogy a Budapest, IX. kerületi 38.230/17. helyrajzi számú ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségeiken 947.193.234 (Kilenszáznegyvenhétmillió-egyszázkilencvenháromezer-kettőszázharmincnégy) Ft erejéig a felperes kielégítést keressen.

és a IV.r. alperes viszontkeresetét elutasítja;

Mellőzi a felperes perköltségben való marasztalását az alperesek javára és kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 14.300.000 (Tizennégymillió-háromszázezer) Ft együttes első, másodfokú és felülvizsgálati perköltségek

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az egymással tartós üzleti kapcsolatban álló felperes és a VM 2000. augusztus 9-én megkötött szerződéssel 1.565.000.000 Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak a VM-nek a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségén, melynek bejegyzése megtörtént az ingatlan-nyilvántartásba.

A VM mint eladó és az alperesek mint vevők által 2004. decembere és 2005. áprilisa között megkötött ingatlan adásvételi szerződések alapján az illetékes földhivatal bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, hogy a perbeli ingatlanon az I.r. alperesnek 940/10.000-ed, a II.r. alperesnek 11/10.000-ed, a III.r. alperesnek 223/10.000-ed, a IV.r. alperesnek pedig 424/10.000-ed tulajdoni illetősége áll fenn, a VM tulajdoni hányadot pedig az értékesítésekre tekintettel csökkentett mértékben tüntette fel. Az e változások bejegyzése után 2005. VII. 15-én kiállított hiteles tulajdoni lap szerint a felperes javára III/11. pont alatt bejegyzett 1.565.000.000 Ft erejéig fennálló keretbiztosítéki jelzálogjogot a földhivatal törölte és azt a III/20. pont alá jegyezte át és pedig kizárólag a II/7. pontra, azaz a VM tulajdoni hányadára való hivatkozással.

A felperes 2007. VII. 12-én azonnali hatállyal felmondta a VM-mel kötött kölcsönszerződést, hitelmegállapodást, folyószámlahitel szerződést, illetve a garanciák kibocsátására és akreditívek nyitására vonatkozó keretszerződést, majd 2007. augusztus-szeptember folyamán kérelmet terjesztett elő a földhivatalnál az őt megillető keretbiztosítéki jelzálogjognak az alperesek tulajdoni hányadára való visszajegyzése iránt. E kérelmének a földhivatal 2007. szeptember 26-án meghozott határozatával helytadott.

A VM 2007. október 25-én felszámolás alá került, melynek során a felperes 947.193.234 Ft tekintetében hitelezői igénybejelentéssel élt.

A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság e tartozás zálogtárgyból való kielégítésének tűrésére kötelezze az alpereseket az ingatlanon őket megillető tulajdoni hányadok tekintetében a Ptk. 251. § /1/ bekezdése és 255. § /1/ bekezdése alapján.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, IV.r. alperes viszontkeresetet is előterjesztett.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és a IV.r. alperes viszontkeresetének helytadva elrendelte a IV.r. alperes 424/10.000-e tulajdoni hányadára vonatkozóan felperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy az alperesek által megszerzett tulajdoni hányadok tekintetében a földhivatal elmulasztotta a felperes keretbiztosítéki jelzálogjogának bejegyzését. Rámutatott azonban arra, hogy a felperes ráutaló magatartásával hozzájárult jelzálogjoga terjedelmének ily módon

való csökkentéséhez. A felperes ugyanis már 2005. júliusában tudott az adásvételi szerződések megkötéséről és bár nem tett olyan nyilatkozatot mely szerint hozzájárul az alperesek által megszerzett tulajdoni hányadok tekintetében a jelzálogjog megszűnéséhez, 2007. augusztusáig a földhivatal eljárását nem kifogásolta és a jelzálogjog visszajegyzését (bejegyzését) nem kezdeményezte. Tudomásul vette a biztosítéku szolgált tulajdoni hányad mértékének csökkenését, amit megerősít a 2006. júniusában készített szakértői vélemény, az ahhoz mellékelte tulajdoni lap és a 2007. VI. 25-i felperesi nyilatkozat is.

Az elsőfokú bíróság szerint a felperes nemcsak ráutaló magatartással járult hozzá a jelzálogjogot alapító szerződés módosításához. Kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes és a VM között 2007. április 24-én létrejött, közokiratba foglalt megállapodással a szerződő felek módosították keretbiztosítéki jelzálogszerződésüket és e szerződésmódosításra tekintettel az alperesek részére értékesített ingatlanhányadok tekintetében a felperes jelzálogjoga - mely az ingatlan-nyilvántartás szerint fennáll - ténylegesen megszűnt.

Ezen indoklás alapján utasította el az elsőfokú bíróság a felperes keresetét és adott helyt a IV.r. alperes viszontkeresetének.

A másodfokú bíróság helyes indokai alapján hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § /1/ és /2/ bekezdésében, 8. §-ában, 29. §-ában, 32. § /1/ bekezdés f) pontjában, 32. § /3/ és /5/ bekezdésében, 37. § /1/ bekezdésében és 57. § /1/ bekezdésében írtakat, sérti az e törvény végrehajtásáról szóló 109/1999./XII.29./FVM rendelet (Vhr.) 17. § /3/ bekezdését és 70. §-át, valamint a Ptk. 251. § /1/ bekezdésében és 255. § /1/ bekezdésében foglaltakat. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

Alaptalanul rója a jogerős ítélet kizárólag felperes terhére a Ptk. 4. § szerinti együttműködési kötelezettség megsértését. A felperes nem állt jogviszonyban az alperesekkel, így velük szemben nem is terhelte együttműködési kötelezettség. Egyébként is az alperesek voltak azok akik nem tanúsítottak a Ptk. 4. §-ának megfelelő magatartást, hisz bár tudták, hogy az ingatlant a felperes keretbiztosítéki jelzálogjoga terheli, nem keresték fel a felperest a törlési engedély beszerzése iránt.

Téves az eljáró bíróságoknak az az álláspontja, hogy a felperes ráutaló magatartással hozzájárult a jelzálogjogot alapító szerződés módosításához, mert a szerződésmódosításra a keretbiztosítéki

jelzálogszerződés, a felperes üzletszabályzata, illetve az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) speciális rendelkezései alapján a Ptk-tól eltérően, csak írásban kerülhetett sor. Tévesen értékelték az eljárt bíróságok a 2007. április 24-i okiratban foglalt megállapodást is. Ez a megállapodás nem érintette az alperesek tulajdoni hányada tekintetében kialakult jogi helyzetet, nem jelentette annak elismerését, mindössze arról szólt, hogy a VM tulajdoni hányada tekintetében a felek megerősítik a 2000-ben kötött jelzálogszerződésüket.

Fentiekből következően iratellenesen állapították meg az eljárt bíróságok, hogy a felperes csupán a VM tulajdoni illetősége tekintetében kívánta fenntartani jelzálogjogát. A felperes soha nem vette tudomásul jelzálogjogának csökkentését, ellenkezőleg az őt megillető jelzálogjognak a perbeli ingatlan teljes területére való visszajegyzése iránt kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz, mely - ahogy azt a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.052/2009/10. és Kfv.III.37.050/2009/6. számú ítéletei is megállapították - jogszerűen döntött a felperes keretbiztosítéki jelzálogjogának visszajegyzéséről. A jogerős ítélet ezen ítéletekkel ellentétesen mondja ki, hogy a felperes az alperesek tulajdoni hányadából nem keresett kielégítést, hogy keretbiztosítéki zálogjoga annak ellenére megszűnt, hogy az az ingatlan-nyilvántartás szerint jelenleg is fennáll. Ez az álláspont megkérdőjelezi az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét is.

Az alperesek bár tudtak a felperes keretbiztosítéki jelzálogjogának fennállásáról - ezt az általuk megkötött adásvételi szerződések is tartalmazták - nem intézkedtek az Inytv. 29. §-ában és 32. § /1/ bekezdés f) pontjában írt törlési engedély beszerzése iránt. Ebből pedig az következik, hogy már tulajdonjoguk bejegyzésekor sem minősültek jóhiszemű jogszerzőnek. A földhivatal a felperes törlési engedélyének hiányában jegyezte be az alperesek tehermentes tulajdonjogát, holott ez az eljárás nem felel meg az Inytv. 8. §, 29. §, 32. § /1/ bekezdés és a Vhr. 17. § /1/ bekezdésében írtaknak és több közzétett eseti döntésben írtaknak sem (EBH 2008/1928., KGD.2006/27., KGD.2009/101. számú döntések).

Az I., III. és IV.r. alperesek a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt jogszabálysértőnek találta az alább kifejtettekre tekintettel:

Tény, hogy a VM perbeli tulajdoni illetőségén a felperesnek keretbiztosítéki jelzálogjoga jött létre a jelzálogjog alapításáról szóló 2000. augusztus 9-i szerződés megkötése és a jelzálogjog bejegyzése folytán, mely dologi hatállyal bír. Az alperesek a zálogkötelezett VM-től a felperes keretbiztosítéki jelzálogjogával terhelten vásárolták meg a perbeli ingatlanhányadokat, melyek

tehermentesítését a VM az adásvételi szerződésekben megjelölt határidőn belül vállalta. A jelzálogjog dologi hatályából következően a zálogjogosult irányában dologi kötelezetté válnak az eredeti zálogkötelezetten kívül azok a személyek is, akik a zálogkötelezett hányadértékesítései folytán a zálogtárgyul szolgáló ingatlanon tulajdoni illetőséget szereznek és kötelesek tőlni, hogy tulajdonjogi illetőségük terhére a zálogjogosult kielégítést keressen. A perbeli esetben az első fokú földhivatal csak 2007. szeptember 26-án meghozott határozatával jegyezte be az alperesek tulajdoni hányadaira a felperes keretbiztosítéki jogát, kiegészítve - kérelem alapján - a 2005-ben meghozott határozatait. Jelen perben sem szükség, sem lehetőség nem volt a földhivatal eljárásának vizsgálatára. A perbeli kereset benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás már valamennyi alperes tulajdonjogát a felperes jelzálogjogával terhelten tüntette fel és e tényre hivatkozással terjesztett elő a felperes a Ptk. 251. § /1/ bekezdése és 255. § /1/ bekezdése alapján keresetet az alperesek ellen a zálogtárgyból való kielégítés túrése iránt. Az alperesek azonban az Inyvtv. 5. § /2/ bekezdéséből következően a per során jogosultak voltak annak bizonyítására, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettek ellenére tulajdoni illetőségeiken ténylegesen nem áll fenn a felperes jelzálogjoga.

Helyen állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a 2007. április 24-én megkötött, közjegyzői okiratba foglalt megállapodással a szerződő felek a 2000. augusztus 9-én megkötött keretbiztosítéki jelzálogszerződésüket módosították, és az is tény, hogy míg a korábbi okirat 2) pontja szerint a jelzálogjog alapítására a VM tulajdonát képező 38230/17. helyrajzi számú „ingatlanon” kerül sor, a 2007. április 24-i okirat 2) pontjának megfogalmazása szerint a felek ugyanezen ingatlannak csak 7242/10.000-ed tulajdoni hányadára „alapítanak (alapítottak)” keretbiztosítéki jelzálogjogot, azaz az ingatlannak csak azon hányadára, mely az alperesek részére történt hányadértékesítések után a VM tulajdonában maradt. A 2007. április 24-i okiratnak azonban a jogvita elbírálása szempontjából nem volt jelentősége. Helyesen mutatott rá a felülvizsgálati kérelem arra, hogy ez a módosítás csupán a felperes és a VM jogviszonyát érintette és nem eredményezte a felperes zálogjogának megszűnését az alperesek részére értékesített tulajdoni hányadok tekintetében.

A 2003. április 24-i szerződés megkötésekor a VM már nem volt tulajdonosa az alperesek részére értékesített ingatlanhányadoknak, így nyilvánvaló, hogy azok tekintetében nem is rendelkezhetett, semmiféle megállapodást nem köthetett a felperessel a tulajdonában már nem álló ingatlanhányadokon fennálló terhek tekintetében. A felperes a jelzálogjog jogosultjaként viszont akár az alperesekhez intézett egyoldalú nyilatkozatával, akár az alperesekkel megkötött megállapodásban lemondhatott volna az alperesek részére értékesített ingatlanhányadokon fennálló jelzálogjogáról, erre

azonban nem került sor. A felperes és a VM által 2007. április 24-én megkötött módosító okiratban a szerződő felek azért rögzítették, hogy a perbeli ingatlannak csak 7242/10000-ed tulajdoni hányadára alapítanak (alapítottak) keretbiztosítéki jelzálogjogot, mert a VM csak a saját tulajdoni hányada tekintetében köthetett a felperessel megállapodást. Az a körülmény, hogy a megállapodás a 7242/10000-ed tulajdoni hányadra utalt, már csak azért sem jelenthette azt, hogy az alperesek tulajdoni hányadán fennálló jelzálogjogáról a felperes lemondott, mert a dologi kötelezett alperesek nem voltak alanyai a megállapodásnak és a felperes az alperesekhez címzetten nem tett joglemondó nyilatkozatot.

Az eljárás bíróságok tehát a 2007. április 24-i módosító okirat tartalmának téves értékelése mellett állapították meg, hogy megszűnt az alperesek tulajdoni hányadain a felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga.

Önmagában az a körülmény sem eredményezte, eredményezhette a felperes jelzálogjogának megszűnését, hogy az ingatlan-nyilvántartás 2007. szeptember 26-ig nem tüntette fel az alperesek tulajdonába került ingatlanhányadokon a felperest megillető jelzálogjogot. Az ingatlanhányadok megvásárolásakor az alperesek tudtak arról, hogy jelzálogjoggal terhelt ingatlant vásárolnak, mert a felperes jelzálogjoga már előzőleg bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, és ezt a tényt az adásvételi szerződés is feltüntette. Nyilvánvalóan tudtak arról is, hogy a földhivatal a felperes törlési engedélyének hiányában jegyezte be tehermentesen tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba. Ugyan a felperes ezt a helyzetet 2007. augusztusáig nem kifogásolta, de téves az eljárás bíróságoknak az a következtetése, hogy a felperes ráutaló magatartással hozzájárult jelzálogjoga csökkentéséhez, ráutaló magatartással juttatta kifejezésre joglemondását. Ez az álláspont ellentmond a Ptk. 207. § /4/ bekezdésében írt, a joglemondás kiterjesztő értelmezését tiltó rendelkezésnek.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pp. 275. § /4/ bekezdésének első fordulata alapján a rendelkező részben írtak szerint döntött.

Az alperesek egymás közötti jogviszonyukban a Ptk. 255. § /2/ bekezdésében írtak szerint kötelesek helytállni. Az alpereseket 947.193.234 Ft pertárgyérték alapulvételével pervesztességük folytán kötelezte a Legfelsőbb Bíróság együttes első-, másodfokú és felülvizsgálati perköltség megfizetésére a felperes javára a Pp. 270. § /1/ bekezdés alapján alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése, valamint a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. §-a alapján. A megítélt perköltségből 4.300.000 Ft volt a felperes által lerótt kereseti fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték összege, míg további 10.000.000 Ft ügyvédi munkadíj címén illeti meg a felperest. Utóbbi mértékét a Legfelsőbb Bíróság mérsékelte, de ÁFA-val növelt összegben határozta meg.

Budapest, 2010. augusztus 31.

*.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke
.Lőrincz Györgyné sk.előadó-bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.bíró*