

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.652/2009/13. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Pintér Miklós ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Luther u. 5. II/13. szám) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Szabó Ügyvédi Iroda (4024 Debrecen, Iparkamara u. 6. szám, ügyintéző: Dr. Bánkné Dr. Szabó Márta ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) I. r. és a II.rendű alperes neve (korábban: II.rendű alperes címe) II. r. alperesek ellen zálogtárgyból való kielégítés tényszerű kötelezés iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2009. október 1. napján kelt, 1. G. 40.153/2008/42. számú ítélete ellen az I. r. alperes részéről 44., 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2010. november 16. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 375 000 (Háromszázhetvenötezer) Ft másodfokú perkiöltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

Az Erste Bank Hungary Rt., valamint az A.E. Kft. 2001. február 19. napján - a 30/2000. (III.10.) Korm. rendelet 5-8. §-aiban foglaltak szerint - kölcsönszerződést kötöttek, amely alapján a bank 41 870 000 Ft kölcsönt nyújtott az A.E. Kft. részére 10 éves futamidőre negyedéves törlesztés mellett.

A szerződő felek a kölcsönszerződésben a kamat mértékét a mindenkorin jegybanki alapkamat + 4 %-os összegében határozták meg, amely a hitellel kapcsolatos költségeket is magában foglalta. A késedelmi kamat mértékét az alapkamaton felül a jogszabályban meghatározott legmagasabb mértékű kamatban határozták meg.

A bank által nyújtott kölcsön és járulékaik megfizetésének biztosítékaul az Állam készfizető kezességét vállalt a hitelösszeg 80 %-ára, míg az adós és a bank jelzálogjogot alapítottak az I. r. alperes tulajdonát képező a ...-i ... hrsz-ú ingatlan 28616/82684, és a ...-i ... hrsz-ú ingatlan 6299/17065 tulajdoni hányada erejéig, továbbá a Sz.Ané tulajdonát képező ...-i ... hrsz-ú ingatlan 6962/110222 tulajdoni hányada erejéig.

Az adós szerződésben foglalt fizetési kötelezettségei biztosítékaként az I. r. alperes óvadékként elhelyezett további 14 000 000 Ft-ot a bank által forgalmazott lekötési formában.

A kölcsönszerződés aláírásával azonos időpontban, 2001. február 19. napján az Erste Bank Rt. és az I. r. alperes között jelzálogjog szerződés jött létre, amely szerint az előbbi szerződés rendelkezései ismeretében, az annak alapján fennálló tartozás biztosítására az I. r. alperes jelzálogjogot engedett a jogosult részére a kizárólagos tulajdonában álló következő ingatlanokra az előbbi követelés - ide értve annak járulékait és költségeit is - erejéig:

- a ...-i ... hrsz-ú ingatlanban lévő 28616/82684 tulajdoni hányadára, melyből 25036/82680 tulajdoni hányadot érintően II/43., 44., 45., 46., 47. és 50. sorszám alatt az I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzést nyert, míg további 2464/82684 tulajdoni hányad vonatkozásában a II/27. sorszám alatti, A. I.-néval kötött adásvételi szerződés, valamint az 1116/82684 tulajdoni hányadot érintően a II/15. sorszám alatti, N.L.-néval kötött adásvételi szerződés alapján amely tulajdonjogának a bejegyzése folyamatban van.

Ezen túlmenően a felek jelzálogjogot alapítottak a ...-i ... hrsz-ú ingatlanban az I. r. alperes tulajdonát képező 6299/1765 tulajdoni hányadra, mely tulajdoni hányadból 4371/17065 tulajdoni hányadot érintően II/33., 34., 35., 36. és 37. sorszám alatt a tulajdonjoga bejegyzést nyert, míg 528/17065 tulajdoni hányadot érintően a II/11. sorszám alatti, B.F.-nével kötött adásvételi szerződés, valamint az 1400/17065 tulajdoni hányadot érintően a II/24. sorszám alatti, H.M.-sal kötött adásvételi szerződés alapján a tulajdonjogának bejegyzése a szerződés megkötésekor folyamatban volt.

Az Erste Bank Hungary Rt. 2001. február 19. napján jelzálogjog szerződést kötött a perben nem álló Sz.Ané kötelezettel is, melyben a korábban megjelölt kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a szerződés ismeretében, az annak alapján fennálló tartozás biztosítására a kötelezett jelzálogjogot engedett a jogosult részére a ...-i ... hrsz-ú ingatlanban lévő, 6262/110222 tulajdoni hányadára, mely vonatkozásában a tulajdonjoga II/135., 136. és 137. sorszám alatt bejegyzést nyert.

Az Erste Bank Hungary Rt. a kölcsönszerződés alapján 2001. március 6. napján 35 877 000 Ft-ot, 2001. április 12. napján 3 603 000 Ft-ot, 2001. június 8. napján 1 195 000 Ft-ot, míg 2001. szeptember 28. napján 1 195 000 Ft-ot folyósított az A.E. Kft. részére.

Az A.E. Kft. 2006. február 27. napja óta felszámolás alatt áll.

Az Erste Bank Nyrt. 2006. május 24. napján 5 446 632 Ft-ot levont az I. r. alperes ... számú számlájáról, melyből 4 396 800 Ft-ot a tőketartozásra, 1 049 832 Ft-ot pedig a kamattartozásra számolt el.

Az A.E. Kft.-nek 2006. május 31. napján 17 587 200 Ft tőketartozása, 43 508 Ft ügyleti kamat, és 92 693 Ft késedelmi kamattartozása állt fent.

Az Erste Bank Nyrt. 2007. december 10. napján a ... Zrt.-re, a felperesre engedményezte a 17 587 200 Ft tőkéből, 43 508 Ft kamatból és 92 693 Ft késedelmi kamatból álló tartozását 17 723 401 Ft összegben, valamint ezen követelésnek a kifizetés napjáig járó valamennyi járulékát, késedelmi kamatát és egyéb címen felszámítható követelését.

A Nyírbátori Városi Bíróság előtt P. 20.899/2005. szám alatt az I. r. alperes, mint felperes, valamint tulajdonostársai és a jelzálogjogosultak között közös tulajdon megszüntetése iránt folyamatban volt perben a bíróság a 12. sorszámú ítéletével a ...-i hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy az I. r. alperes tulajdonába került a ... hrsz-ú ingatlan a M. Rt. keretbiztosítéki jelzálogjogával, valamint a felperes jogelődjének és a II. r. alperesnek a jelzálogjogával terhelten.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a ...-i ... hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban az I.r. alperes tulajdonát képezi.

Az ingatlanon a ... számú, valamint a ... számú bejegyzés rangsorában fennáll a M. Rt. keretbiztosítéki jelzálogjoga 20 000 000 Ft erejéig, a ... számú bejegyzés rangsorában fennáll a felperes jogelődjének az Erste Bank Rt-nek a jelzálogjoga 41 870 000 Ft és járulékai erejéig, a ... számú bejegyzés rangsorában pedig a II. r. alperes jelzálogjoga 35 770 000 Ft erejéig, illetve 2010. október 31. napjáig bejegyzésre került a II. r. alperes javára elidegenítési és terhelési tilalom.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint I. r. alperes tulajdonát képezi a ...-i ... hrsz-ú ingatlan II/43. szám alatt bejegyzett 15608/82684, a II/45. szám alatt bejegyzett 21808/2684, a II/46. szám alatt bejegyzett 3288/82684, II/47. szám alatt bejegyzett 1224/82684, és a II/50. szám alatt bejegyzett 1816/82684 hányada, illetve a II/54. szám alatt bejegyzett 5656/82684 tulajdoni hányad, mely utóbbi tulajdoni illetőségéből 3580/82680 hányad vonatkozásában, illetve a II/43.-50. sorszám alatti illetőségek vonatkozásában bejegyzésre került az Erste Bank Rt. jelzálogjoga.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a ...-i ... hrsz-ú ingatlanból felperes tulajdonát képezi a II/34. szám alatt bejegyzett, 1800/51195, a 35. sorszám alatt bejegyzett 2796/51190, a 36. sorszám alatt bejegyzett 1806/51195, a 37. sorszám alatt bejegyzett 3450/51195, a 31. sorszám alatt bejegyzett 1584/51195, és a 39. sorszám alatt bejegyzett 4200/51195 tulajdoni hányad, mely tulajdoni hányadok vonatkozásában a felperes jogelődjének a jelzálogjoga bejegyzésre került.

A felperes jogosultként fizetési meghagyás kibocsátását kérte az I. r. alperessel, mint kötelezettel szemben, melyben 17 587 200 Ft és ezen összeg 2007. december 1. napjától a kifizetés napjáig számított, a mindenkori jegybanki alapkamat + 4 %-os ügyleti kamatának, továbbá 6 %-os mértékű késedelmi kamatának a megfizetésére kérte az I. r. alperest közvetlenül kötelezni.

A fizetési meghagyással szemben a kötelezett ellentmondással élt, amelyben előadta, hogy a gazdahitel vonatkozásában a hitel 80 % erejéig a Magyar Állam vállalt készfizető kezességet, így álláspontja szerint elsősorban a Magyar Állammal szemben kell a felperesnek az igényét érvényesítenie. Előadta továbbá, hogy csak a gazdahitel 20 %-a adott biztosítékot. Ez az összeg azonban az I. r. alperes számláján végrehajtott jogosulatlan záradékolás eredményeként megtérült, így a felperes további igényt vele szemben nem támaszthat.

A kötelezett ellentmondása folytán perré alakult eljárásban a felperes a keresetét akként tartotta fent, hogy az előbbi tőkeösszeg és járulékai erejéig kérte a zálogtárgyból való kielégítés tűrésére kötelezni az I. r. alperest, illetve a keresetét kiterjesztette a II. r.

alperessel szemben, akit a ...-i ... hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 17 587 200 Ft és járulékai erejéig kért annak túrására kötelezni, hogy a II. r. alperes javára III/15. sorszám alatt 35 770 000 Ft erejéig bejegyzett jelzálogjogot, valamint terhelési és elidegenítési tilalmat megelőző rangsorban a felperes követelése kielégítést nyerjen.

Az I. r. alperes az érdemi védekezését az ellentmondásban foglaltakkal egyezően tartotta fenn, illetve kiegészítette azzal, hogy álláspontja szerint a ... hrsz-ú ingatlannak nincs köze a Sz.A.-néval a ... hrsz-ú ingatlanra megkötött szerződéshez.

Hivatkozott továbbá a Bírósági Határozatok 2008. évi 222. számú eseti döntésére, amely szerint amennyiben egymásra tekintettel többen vállalnak kötelezettséget egy tartozás megfizetéséért, a saját adósságát meghaladó mértékben teljesítő félnek megtérítési igénye van a többi kötelezettel szemben.

Álláspontja szerint a Magyar Állam 80 - 20 %-os arányban volt társkötelezett, ezért az I. r. alperes a saját kötelezettségét meghaladó mértékben már helytállt.

Hivatkozott arra is, hogy a felperesnek a készfizető kezessel szemben minden lépést meg kell tennie a követelés behajtása érdekében, a követelés összecszerúségére vonatkozóan pedig előadta, hogy az adós 2006. decemberéig teljesítette az esedékes részleteket, ezt követően pedig 5 700 000 Ft-ot a jogosult behajtott az óvadékból, így a tartozás nem a felperes által közölt összegben áll fent.

Hivatkozott arra is, hogy az Erste Bank sem a hitel engedélyezésénél, sem a hitel nyújtásánál nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható, saját felróható magatartására pedig igényt nem alapíthat.

A II. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az I. r. alperes viszontkeresettel kérte a ...-i ... hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a felperes jogelődje javára bejegyzett jelzálogjog kiigazítását akként, hogy a jelzálogjog az ingatlan 3897/55962 hányadára korlátozódjon.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, mivel a jelzálogjog bejegyzése a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 17. § (3) bekezdésének megfelelően történt.

Az elsőfokú bíróság a 42. sorszámú ítéletével kötelezte az I. r. alperest annak túrására, hogy az 1/1 arányban tulajdonát képező ...-i ... hrsz-ú ingatlanból, valamint a ...-i ... hrsz-ú ingatlanból az I. r. alperes tulajdonát képező II/43. szám alatt bejegyzett 1000/82684, a II/44. sorszám alatt bejegyzett 15608/82684, a II/45. szám alatt bejegyzett 2100/82684, a II/46. szám alatt bejegyzett 3288/82684, a II/47. sorszám alatt bejegyzett 1224/82684, a II/50. sorszám alatt bejegyzett 1816/82684, továbbá a II/54. sorszám alatt bejegyzett 5656/82684 tulajdoni illetőségéből az egészhez viszonyított 3580/82684 hányadokból, valamint a ...-i ... hrsz-ú ingatlan I. r. alperes tulajdonát képező II/33. sorszám alatti 3261/51195, a II/34. sorszám alatti 1800/51195, a II/35. sorszám alatti 2796/51195, a II/36. sorszám alatti 1806/51195, a II/37. sorszám alatti 3450/51195, a II/38. sorszám alatti 1584/50195, a II/39. sorszám alatti 4200/51195 tulajdoni illetőségekből 17 587 200 Ft és ezen összeg 2007. december 1. napjától 2009. szeptember 28. napjáig tételesen meghatározott, 2009. szeptember 29. napjától évi 17 %-os, ezt követően pedig a kifizetés

napjáig járó, a mindenkori jegybanki alapkamat 10 %-kal növelt késedelmi kamata erejéig felperes követelése bírósági végrehajtás útján kielégítésre kerüljön.

Az elsőfokú bíróság az I. r. alperes viszontkeresetét elutasította.

A II. r. alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a ...-i ... hrsz-ú ingatlanra a II. r. alperes javára III/15. sorszám alatt 35 770 000 Ft erejéig bejegyzett jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat megelőző rangsorban a felperes előbb részletezett követelése kielégítésre kerüljön.

Kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1 840 750 Ft perköltséget.

Döntését azzal indokolta, hogy a Ptk. 251. § (1) bekezdése alapján az adós késedelme önmagában megalapozza a zálogjog megnyíltát, így a zálogjogosultat nem terheli kötelezettség, hogy az egyenes adós, illetve a készfizető kezes vonatkozásában minden intézkedést megtegyen a követelés behajtása érdekében.

A zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított költségekre is.

Álláspontja szerint a szerződés rendelkezései alapján nem állapítható meg, hogy a felek a jogszabály tartalmától eltérő rendelkezést tettek. Az I. r. alperes a gazdahitel típusú kölcsönszerződés ismeretében, az annak alapjául fennálló tartozás biztosítására engedett jelzálogjogot a felperes jogelődje részére a tulajdonában álló ingatlanokon a követelés erejéig, ide értve a járulékokat és a költségeket is. A jelzálogszerződés egyértelműen rendelkezett arról, hogy a kölcsönszerződésben megjelölt teljes követelés és járulékaik biztosítékaul szolgálnak a szerződésben megjelölt ingatlanhányadok.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az I. r. alperes által hivatkozott szerződés értelmezést, miszerint a követelés 20 %-ának erejéig terhelte felelősség, mivel ennek az értelmezésnek ellentmond az is, hogy az ingatlanokon létesített jelzálogjogon túlmenően 14 000 000 Ft óvadék terhelését is vállalta az I. r. alperes, amely már önmagában meghaladja a követelés 20 %-át.

Kifejtette azt is, hogy az I. r. alperes által hivatkozott eseti döntésben a Legfelsőbb Bíróság a mellékkötelezettek belső jogviszonyát érintően foglalt állást a helytállási kötelezettség mértékéről, amely nem érinti a jogosult felé fennálló helytállási kötelezettséget.

A zálogjognak a Ptk-ban rögzített szabályai egyébként nem tartalmazzak a Ptk. 276. § (2) bekezdéséhez hasonló rendelkezést, azaz nem eredményezi a zálogkötelezett mentesülését, ha a jogosult lemond a követelést biztosító olyan jogról, amely alapján a zálogkötelezett kielégítést kaphatott volna.

A Ptk. 4. §-ának (4) bekezdése alapján sem eredményezheti az I. r. alperes mentesülését az a körülmény, hogy eredménytelenül kísérelte meg a felperes jogelődje az állami készfizető kezesség beváltását.

Mivel pedig a Ptk. 251. § (4) bekezdése, illetve a Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján az Erste Bank Rt. követelése az engedményezési szerződés értelmében a járulékokra is kiterjedően átszállt a felperesre, így a zálogjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül a felperest illeti meg.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az I. r. alperes azon védekezését, mely szerint a ...-i ... hrsz-ú ingatlan nem képezte a kölcsönszerződés biztosítékát. A felperes által becsatolt tulajdoni lap másolat, valamint a Nyírbátori Városi Bíróság P. 20.899/2005/12. számú ítélete alapján megállapította, hogy a ...-i ... hrsz-ú ingatlan a ... hrsz-ú ingatlanból

került kialakításra. A zálogjog dologi jogi hatályából következik, hogy a vagyontárgy átruházása a zálogjogot nem érinti. Az I. r. alperes zálogjoggal terhelten szerezte meg Sz.Ané tulajdoni illetőségét, és a közös tulajdon megszűntetése során kialakított ... hrsz-ú ingatlanra az előbb említett ítélet rendelkezése alapján bejegyzésre került a felperes jogelődjének a zálogjoga.

Az elsőfokú bíróság a követelés összegszerűségét az Erste Bank Nyrt. által 7. és 28. szám alatt becsatolt iratok alapján állapította meg.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az I. r. alperes viszontkeresetét.

Azzal érvelt, hogy a Nyírbátori Városi Bíróság hivatkozott ítélete alapján megállapítható, hogy a hrsz-ú ingatlan 1/1 hányadára a felperes jogelődjét megillető jelzálogjog bejegyzése nem téves bejegyzés, mivel az bírósági ítéleten alapul. Ezért az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c.) pontja alapján nincs lehetőség a téves bejegyzés kiigazítására sem. Az ítélet anyagi jogereje pedig a Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében kizárja, hogy a zálogjog tárgyát a felek utóbb vitássá tegyék.

Az elsőfokú bíróság a peresztes I. r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes által lerótt 900 000 Ft eljárási illetékből, valamint a felperes jogi képviselőjének ÁFÁ-val növelt ügyvédi munkadíjából álló perköltségnek a megfizetésére.

A felperes a II. r. alperessel szemben perköltségigényt nem kívánt érvényesíteni, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése mellőzte annak a megállapítását.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. r. alperes fellebbezett, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását - a felperes keresetének az elutasítását, és perköltségben történő marasztalását - kérte.

Kérte továbbá a viszontkeresetének megfelelően a ...-i ... hrsz-ú ingatlanra a felperes jogelődje javára bejegyzett jelzálogjog korlátozását az egész ingatlanhoz viszonyított 3897/55962 résztulajdoni illetőségre vonatkozóan.

Arra hivatkozott, hogy Sz.A.-néval együtt, mint dologi kötelezettek az Állam 80 %-os készfizető kezességvállalására tekintettel biztosítottak jelzálogjogot a szerződés szerinti ingatlanokon az ott írt tulajdoni hányad erejéig. Az ingatlanilletőségek szerződéskötés kori forgalmi értéke és az óvadéki betét összege a kölcsön 20 %-ának 200 %-os fedezetét biztosította, a bankok ugyanis csak és kizárólag olyan finanszírozási konstrukciót vállaltak, ahol legalább 100-200 %-os fedezeti oldal áll rendelkezésre.

Állította, hogy azért került sor ily módon a finanszírozásra, mert mindenki számára egyértelmű volt, hogy a programban a 80 %-os készfizető kezességvállalás megelőzi a dologi és egyéb személyi kötelezettségvállalásokat, emiatt pedig a Magyar Állam hitelösszegének 80 %-ára vonatkozó készfizető kezességvállalása mögött keletkezett a dologi kötelezettségvállalása.

Továbbra is hivatkozott a BH 2008. évi 222. számú határozatában közzétett eseti döntésre, mely szerint, ha több kötelezett úgy vállal kötelezettséget, hogy nem voltak egymásra tekintettel, akkor belső jogviszonyukban azt terheli a helytállási kötelezettség, aki korábban elvállalta azt.

Álláspontja az volt, hogy amikor az Állam megalkotta a gazdahitel programot, ahol készfizető kezességet vállalt a hitelösszeg 80 %-ára, szükségképpen korábban vállalt készfizető kezességet, mint az általa aláírt jelzálogjog szerződés, így elsődlegesen a Magyar Államot terheli helytállási kötelezettség. Mivel azonban az állami készfizető

kezesség beváltásával kapcsolatos adóhatósági ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy az Erste Bank Rt. sem a hitelengedélyezésnél, sem a folyósításnál nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható, a Magyar Állam készfizető kezességvállalásának beváltására nem kerülhetett sor. Ezért hivatkozott az alapeljárásban is arra, hogy a felperes jogelődjének a felróható magatartására igényt nem alapíthat.

Előadta azt is, hogy az Erste Bank Rt. a folyószámlájáról minden előzetes tájékoztatás és értesítés nélkül emelt le 5 446 632 Ft-ot, mely összeg leemelése nem az óvadéki betétből történt. Figyelemmel arra, hogy ezen összeg levételének időpontjában a fennálló teljes tőke és járuléktartozás több mint 20 %-át teljesítette, így azon kötelezettségének, amely a 80 %-os Magyar Állam által vállalt készfizető kezességvállaláson túl őt terhelte, ezzel teljesítette.

Sérelmezte, hogy az Erste Bank Rt. nem adott tájékoztatást a Magyar Állam készfizető kezességének beváltása során folyt adóvizsgálati eljárás megállapításáról. Az APEH által folytatott vizsgálati eljárásban nem vehetett részt, ügyféljogokat nem gyakorolhatott, az Erste Bank Rt. pedig a jogorvoslati lehetőségeket sem merítette ki.

Állította, hogy a kölcsönszerződésből és a gazdahitel programra vonatkozó 30/2000. (III.10.) Korm. rendeletből teljes mértékben megállapítható, hogy a Magyar Állam készfizető kezességvállalása minden további kötelezettségvállalást megelőző készfizető kezességvállalást jelent. A szerződés szövege is utal az állami kötelezettségvállalástól függő joghatályra, figyelemmel arra, hogy kifejezetten tartalmazza, miszerint a 2001. február 19. napján KC 6/140-1/2001. nyilvántartásszám alatt létrejött gazdahitel típusú kölcsönszerződés ismeretében történik a kötelezettségvállalás.

Sérelmezte az elsőfokú bíróság indokolásában írt, az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonára vonatkozó adatokat, mivel a ...-i ... hrsz-ú ingatlan és a ...-i ... hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az elsőfokú bíróság helytelen megállapítást tett, mert az előbbi 60892/82684 arányban, az utóbbi pedig 46041/51195 arányban képezi a tulajdonát.

Továbbra is fenntartotta, hogy a ...-i ... hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában - viszontkeresetével egyezően - a fedezetként felajánlott ...-i ... hrsz. alatti ingatlanból telekalakítási eljárás eredményeként alakult ki a hrsz-ú ingatlan, mely 42 ha, 5293 m² területű, 559,69 AK értékű ingatlan nem képezi és nem képezhet fedezeti oldalt, ugyanis a telekalakítási eljárást megelőzően a jelzálogszerződés alapján Sz.Ané a dátum nélküli ..., február 19-ei jelzálogjog szerződés alapján a tulajdonát képező ...-i ... hrsz-ú ingatlanban lévő eszmei 6262/111222 tulajdoni hányadára vonatkozóan, a II/135., 136., 137. sorszám alatt bejegyzett ingatlanilletőségre engedélyezett jelzálogjogot. A telekalakítási eljárás eredményeként nyilvánvalóan adminisztrációs hiba miatt az egész újonnan kialakuló ...-i ... hrsz. alatti ingatlan jelzálogjog bejegyzése ezért nem helyes, mert a fedezeti oldal önmagában egy telekalakítási eljárásra alapított téves bejegyzés alapján nem bővíthet.

Sz.Ané a jelzálogjog szerződést nem módosította, így ő továbbra is mintegy a korábbi 2 hektárnyi területével felel, függetlenül attól, hogy a telekalakítási eljárás eredményeként ezen korábbi tulajdoni hányada egy önállóan kialakított hrsz-ban teljesül meg. Az újonnan kialakult ...-i ... hrsz. alatti ingatlanon belül a korábbi telekhányadot figyelembe véve - aránypár felállításával - ez helyesen 3897/55962 résztulajdoni illetőségre vonatkozó jelzálogjog bejegyzést jelenthet, ezért ezen ingatlanilletőség az, amely a korábban jelzálogszerződéssel terhelt jelzálogjog alapjául szolgálhat.

Álláspontja az volt, hogy a Nyírbátori Városi Bíróság ítélete nem tartalmaz arra vonatkozóan rendelkezést, hogy a felperes jogelődje javára bejegyzett keretbiztosítéki

jelzálogjog az újonnan kialakuló ingatlant milyen hányadban terheli, ez a hányad nem lehet nagyobb, mint a megosztás előtti ingatlanhányad, vagyis az újonnan kialakult ingatlannak az eszmei 3897/55962 résztulajdoni illetősége.

Állította, hogy a telekalakítás során a vagyontárgy átruházására nem került sor, csupán a tulajdonukban lévő vagyontárgyak műszaki átalakítását végezték el, ezért nem helytálló az elsőfokú bíróságnak a zálogjog dologi hatályára történő hivatkozása. Az egész ingatlanra tévesen bejegyzett jelzálogjog nem teremthet jogosultságot a kielégítési alap bővülésére egy korábbi 2 hektárnyi terület kielégítési alapja nem nőhet 42 hektárra.

A ...-i ... hrsz. alatti ingatlan telekalakítás során a ...-i ... hrsz. alatt önálló ingatlanná vált, és ezen területe a korábbi jelzálogjog bejegyzéshez képest nőtt. Ez a növekedés azonban a már megkötött kölcsönszerződést követően bekövetkezett ingatlan vásárlásából adódik, amelyek a felperes jogelődje jelzálogjogának alapjául fedezetként nem szolgálhatnak.

A Nyírbátori Városi Bíróság ítéletének anyagi jogereje közömbös, mivel a zálogjog alapjául szolgáló dolog ugyanolyan terjedelmű és mértékű, mint az alapításkor volt. Számítását arra alapozta, hogy a piricsei ... hrsz. alatti ingatlanban 6962/110220 arányban volt tulajdonosa a 46 ha, 8957 m² területen belül, összesen 2 ha, 9620 m²-nek, így a telekalakítás során kialakult ...-i ... hrsz. alatti ingatlanban, melynek területe 42 ha, 5293 m² a 2 ha, 9620 m² terület 389797/55962 hányadnak felel meg.

Utalt arra is, hogy a ...-i ... hrsz. alatti ingatlanon a H.A. Kft. ültetvénytelepítést végzett, mely olyan vagyonértékű jog beinvesztálását jelentette, amely az ingatlan forgalmi értékét jelentősen növelte, és amelyre tekintettel a földterületből történő kielégítés lehetetlen, ugyanis a terület az ültetvény telepítés miatt harmadik személy által használt és hasznosított.

Fellebbezésén 900 000 Ft fellebbezési eljárási illetéket lerótt.

Fellebbezése mellékleteként csatolta a ...-i ... hrsz.-ú ingatlan 2005. november 18. napján hatályos hiteles tulajdoni lapjának másolatát, melyből álláspontja szerint megállapítható, hogy Sz.Ané II/134. tétel alatti, 95624/110222 tulajdoni illetőségére az Erste Bank Rt. javára jelzálogjog nem került bejegyzésre.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az I. r. alperes másodfokú perkoltségben történő marasztalását kérte.

Fenntartotta azt az álláspontját, miszerint a ...-i hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjára III/14. sorszám alatt ... ügyszámon bejegyzett 41 870 000 Ft erejéig jogelődje javára bejegyzett jelzálog nem korlátozható. Azt kizárja egyrészt a Nyírbátori Városi Bíróság jogerős ítéletének anyagi jogereje, másrészt pedig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 17. § (3) bekezdése, amely szerint az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan egészére, vagy közös tulajdonban álló ingatlanon a tulajdonostársat megillető egész illetőségére lehet bejegyezni. A Nyírbátori Városi Bíróság eltérő rendelkezése szükségképpen végrehajthatatlan lett volna, ezért az I. r. alperes e tárgykörben tett megállapításainak nincs megfelelő jogi alapja.

Fenntartotta azt az álláspontját is, hogy a perbeli kölcsönszerződésnek és a perbeli zálogszerződéseknek a tartalmából egyértelműen és minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy mind az I. r. alperes, mind Sz.A.né az adós gazdálkodó szervezetnek a perbeli kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozásának megfizetésére vállalt zálogkötelezettként helytállási kötelezettséget.

Hivatkozott a Ptk. 255. §-ára, amely alapján megállapítható, hogy amennyiben a követelést zálogjog és készfizető kezesség is biztosítja a jogosult választhat, hogy melyik biztosíték alapján kívánja követelését kielégíteni, a kezessel vagy a dologi kötelezettel szemben érvényesíti-e a követelését.

A felperes a másodfokú eljárás során csatolta a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal 30.058/2009. számú jogerős határozatát, mely határozattal a másodfokon eljáró megyei földhivatal a ...-i Körzeti Földhivatal ... számú elsőfokú határozatát - annak törvénysértő volta miatt - megsemmisítette az első fokon eljáró földhivatalnak új eljárásra történő kötelezése mellőzése mellett.

Csatolta továbbá a ...-i Körzeti Földhivatal ... számú határozatát, mely határozatával az első fokon eljáró földhivatal a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal számú határozata alapján - a ...-i ... hrsz-ú külterületi ingatlan tulajdoni lapjára III/26. sorszám alatt jelzálogjogot 41 870 000 Ft és járulékai erejéig ... számú eredeti bejegyzés rangsorába az Erste Bank Hungary Nyt., mint a perbeli követelés tekintetében a felperes jogelődje javára bejegyezte.

Az I. r. alperes fellebbezését az ítélet tábla nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita eldöntéséhez szükséges mélységben feltárta, az ítélet tábla által beszerzett bírósági-, földhivatali eljárások iratainak tartalma is ezt a megállapítást alapozzák meg. Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helyes jogi következtetésekre jutott, döntése érdemben is helyes.

Az I. r. alperes a fellebbezésében megismételte az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját, tényállításait és jogi érveit.

A fellebbezési érvelése most sem adja cáfolatát a per anyagából megállapítható tényeknek, és az arra alapozott helyes jogi következtetéseknek.

Az elsőfokú bíróságnak egy szerteágazó szerződéses rendszert, az alapszerződésnek tekintett kölcsönszerződés és a hozzá kapcsolódó biztosítéki, fedezeti célú kezességvállaló, jelzálogjogot alapító, engedményezést is tartalmazó szerződési hálózatot kellett vizsgálnia, amelyeket helytállóan értelmezett és vont le a jogi következtetéseit.

A legfontosabb megállapítása az elsőfokú bíróságnak az - amiből a további megállapítások is levezethetők -, hogy az I. r. alperes a perbeli kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozásra vállalt jelzálog-kötelezettséget. Ez a megállapítás a szerződés nyelvtani értelmezése alapján is megállapítható, nem bír jelentőséggel az a megközelítés, hogy a bank fedezeti igénye milyen elvek alapján került kialakításra.

De nincs relevanciája annak sem, hogy a zálogkötelezettnek volt-e valamilyen téves feltevése a felelősségvállalása terjedelmét, az állam kezességvállalás hatásait illetően, - mivel a szerződésnek az érvénytelenségét csak a közös téves feltevés eredményezheti. Ez utóbbi megjegyzés egyébként is távoli megközelítését jelenti a perbeli hitelezési konstrukciónak.

Az elsőfokú bíróságnak helyes az a megállapítása is, hogy az adós késedelme közvetlenül eredményezi a zálogjog érvényesítésének a megnyíltát. A zálogjogosultat pedig nem terheli olyan kötelezettség, hogy a készfizető kezes (jelen esetben az állam) vonatkozásában megtegye a követelés behajtása érdekében szükséges intézkedéseket.

Az ítéletábra is azon az állásponton van, hogy a jelen jogvitában nem alkalmazható -az I. r. alperes által már az elsőfokú eljárásban is hivatkozott - BH 2008. évi 222. számon közzétett eseti döntés sem, mivel az csak a helytállásra (több mellékkötelezett) kötelezettek egymás közötti jogviszonyában való belső felelősséget taglalja.

Mivel az I. r. alperes a teljes fizetési kötelezettségért vállalt jelzálogjog kötelezettséget, nincs jelentősége annak sem, hogy mi az oka annak, hogy nem realizálódott az állami (80 %-os) kezesség beváltás.

Itt szükséges megjegyezni, hogy az állami kezesség beváltás részletes szabályait törvény szabályozza, e tekintetben nem polgári jogviszony, hanem közigazgatási jogviszonyról lehet szó (EBH 2004.1074. határozat).

Ezzel az I. r. alperesnek számolnia kellett, illetve azzal, hogy nincs jelentősége az állami kezesség beváltás iránti eljárásnak, ahol ő értelemszerűen nem szerepelhetett félként.

Figyelemmel arra, hogy a jogosultat nem terhelte olyan kötelezettség, hogy az állami garanciát ki kell merítenie és utána fordulhat a zálogkötelezett ellen - az is érdektelen, hogy a jogosult a fellebbezési jogát kimerítette-e vagy sem.

Az I. r. alperes a viszontkeresetében alaptalanul igényelte a hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan a jelzálogjog korlátozását is.

Tény, hogy a telekalakítást megelőzően nem 1/1 arányban terhelte az ingatlant a jelzálogjog, de nem is az I. r. alperes által adminisztrációs hiba folytán került sor az 1/1 arányú bejegyzésre, hanem - a beszerzett polgári per adatai szerint - az I. r. alperes keresete alapján.

Ennek a pernek az ura a felperes volt (az I. r. alperes), a kereseti kérelmével egyezően került sor a telekalakításra, a jelzálogjog jogosultaknak más igénye nem volt. A perben született jogerős döntés pedig ítélt dolgot eredményezett.

Az ebben a perben tett nyilatkozat lényegében felfogható quasi szerződésmódosításnak is, amely szerint a fedezetet kiterjesztették. A kötelezettségvállalás azonban nem lett terhesebb, mivel az alapját képező tartozás nem változott.

Talán annyi megjegyezhető, hogy nem kellően részletes a Ptk.-nak és az Inyvtv.-nek a szabályozása.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 13. § (3) bekezdése szerint az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan egészére, vagy közös tulajdonban álló ingatlannak a tulajdonostársat megillető egész illetőségére lehet bejegyezni.

Ebből a rendelkezésből, sem a gyakorlatból nem lehet kielégítő választ kapni arra, hogy mi a teendő, ha a felek nem az Inyvtv. 17. § (3) bekezdése szerint kötnek szerződést (a földhivatalnak el kell-e utasítani a bejegyzést), vagy ha például vásárlás eredményeként, vagy telekalakítás esetén nem az egész tulajdoni hányadra vonatkozik a bejegyzés iránti igény.

Az I. r. alperes a Nyírbátori Városi Bíróság előtt folyamatban volt peres eljárásban a közös tulajdon megszüntetésekor sematikus közelítette meg a jelzálogjog terjedelmét, nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a jelzálogjog kereseti kérelme alapján további földterületekre is bejegyzést nyert, holott akár egy további ingatlan kialakításával

elkerülhető lett volna ez az anomália. Ugyanakkor a nem kellően körültekintő telekalakítás „hibája” sem a földhivatali eljárásban nem orvosolható, sem a jelen perben, mivel az az I. r. alperes akaratával egyezően, kereseti kérelme alapján került sor a bejegyzésre.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az I. r. alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért saját, másodfokú eljárásban felmerült perköltségét (fellebbezési eljárási illeték, ügyvédi munkadíj) maga viseli.

Az ítéltábla a pervesztes I. r. alperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségének a megfizetésére, melynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1), (2) bekezdés a.) pontja, (5)-(6) bekezdései alapján - a kifejtett ügyvédi tevékenységre is figyelemmel - állapította meg azzal, hogy arra a 4/A. § (1) bekezdésében felszámította az ügyvédi tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét is.

Debrecen, 2010. november hó 16. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk előadó bíró,
Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó