

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.211/2007/5.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Csicsely Ilona Anna ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Dr. Szécsi István ügyvéd által képviselt **(I. rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű I. rendű, **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű, a Juhászné Dr. Bogár Kornélia ügyvéd által képviselt **(III.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos III. rendű, a Dr. Ollé Tibor ügyvéd által képviselt **(IV.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos IV. rendű és a Dr. Szécsi István ügyvéd által képviselt **(V.rendű alperes neve, címe)** szám alatti lakos V. rendű alperesek ellen kölcsön visszafizetése és egyéb követelés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2007. március 21. napján kelt 15.G.40.096/2006/24. számú ítéletével szemben az I-II. és V. rendű alperesek részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Kötelezi az I. rendű alperest 120.000,- (Egyszázhuszezer) Ft, a II. rendű alperest 230.000,- (Kettőszázharmincezer) Ft, az V. rendű alperest 200.000,- (Kettőszázezer) Ft másodfokú eljárási költség 15 nap alatti megfizetésére a felperes javára.

Kötelezi az I. rendű alperest 234.000,- (Kettőszázharmincnégyezer) Ft, a II. rendű alperest 900.000,- (Kilencszázezer) Ft, az V. rendű alperest pedig 300.000,- (Háromszázezer) Ft fellebbezési eljárási illeték megfizetésére - külön felhívásra - az államnak.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

- 2 -

I N D O K O L Á S :

A II-V. rendű alperesek az I. rendű alperesi társaság tagjai. A II-III. és az V. rendű alperesek 2001. február 26. napján, majd 2003. március 28. napján keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötöttek a felperessel az I. rendű alperes és a felperes közötti tartós hitelezési jogviszony biztosítására 80 millió, illetve 50 millió Ft összeg erejéig. A keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt ingatlanok a II. rendű alperes tulajdonában álló helyrajzi számú, **(település, utca, házszám)** alatti, a III. rendű alperes **(település)** és helyrajzi számú, valamint az V. rendű alperes/1/A/15. helyrajzi számú, **(település, utca, házszám)** alatti ingatlanai voltak. A keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése mind a négy ingatlan vonatkozásában megtörtént.

A felperes és az I. rendű alperes 2004. április 2. napján kötöttek hitelszerződést, amelynek céljaként az Európa terv Agrár-hitel program keretében az I. rendű alperes tevékenységének folytatásához szükséges tárgyi eszköznek nem minősülő anyag- és eszközvásárlás finanszírozását jelölték meg. A megállapodás szerint a felperes 2004. április 2. és szeptember 30. között 130 millió Ft hitelkeretet tartott fenn, amelynek terhére az I. rendű alperes kölcsönfolyósítást kezdeményezhetett a szerződésben írt feltételek mellett. A szerződés 5. pontja egyebek mellett azt is tartalmazta, hogy a kölcsönnyújtási kötelezettség akkor áll be, ha a garantőr intézmény - az Agrár-Vállalkozási Hitelgarancia Alapítvány - bevonása megtörténik készfizető kezességvállalási megállapodás útján. A szerződés 15. pontja tartalmazta a kölcsön biztosítékait, ezen belül a II-V. rendű alperesek készfizető kezességvállalását az I. rendű alperes által felvett kölcsön visszafizetéséért, az Agrár-Vállalkozási Hitelgarancia Alapítvány - majdani - készfizető kezességvállalását a mindenkorl tökeösszeg 60 %-áig, továbbá a II-III. és az V. rendű alperesek ingatlanainak terhére bejegyzésre került jelzálogjogokat vagy keretbiztosítéki jelzálogjogokat, kihangsúlyozva azt a tényt, hogy az ugyanazon ingatlanokra nézve 2001. február 26. napján és 2003. március 28. napján megkötött keretbiztosítéki jelzálogszerződések e szerződésnek is elválaszthatatlan részét képezik. A szerződést a felperes és az I. rendű alperes törvényes képviselői, a készfizető kezességet vállaló II-V. rendű alperesek és a keretbiztosítéki jelzálogjog kötelezettjeiként a II-III. és az V. rendű alperesek is aláírták.

Az Agrár-Vállalkozási Hitelgarancia Alapítvány 2004. április 27. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest, hogy a garanciakérelmet üzletszabályzatának II.4/1.3/h pontja alapján nem áll módjában teljesíteni. A felperes és az I. rendű alperes képviselői ezt követően érdemben tárgyaltak és 2004. július 29. napján a garantőr intézményre vonatkozó utalásokat mellőzve módosították szerződésüket, ezt azonban csak a felperes és az I. rendű alperes képviselői írták alá. A 130 millió Ft hitel folyósítása mindezek ellenére megtörtént azzal, hogy az csak részben szolgálta a hitelszerződésben írt célokat. Az I. rendű alperes néhány hónapig eleget tett a kölcsön visszafizetési kötelezettségének, majd ezt a sorozatos felhívások ellenére is elmulasztotta. Ilyen módon 2006. április 1. napján a fennmaradt tartozás összege 109.180.020,- Ft volt, és az eredménytelen felszólításokra tekintettel a felperes a hitel- és kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta.

Gf.I.30.211/2007/5.szám

A felperes módosított keresetében az alpereseket 109.180.020,- Ft, ennek 2006. április 1. napjától a kifizetésig számított 8,37 %-os ügyleti és 6 %-os késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni. Kérte továbbá a II-III. és V. rendű alperesek

annak tűrésére kötelezését, hogy a tulajdonukban álló és keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt ingatlanokból bírósági végrehajtás útján kielégítést nyerjen.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 109.180.020,- Ft-ot, ennek 2006. április 1. napjától a kifizetésig számított évi 8,37 %-os ügyleti és 6 %-os késedelmi kamatát, valamint 3.900.000,- Ft perköltséget. A II-III. és V. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes a tulajdonukban álló **(település)** helyrajzi számú, a **(település)** és helyrajzi számú, valamint a **(település)**/1/A/15. helyrajzi számú ingatlanokra vezetett bírósági végrehajtás útján a fenti követelését 80.000.000 + 50.000.000, mindösszesen 130.000.000,- Ft erejéig kielégíthesse. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A II-III. és V. rendű alpereseket külön-külön 450.000-450.000,- Ft perköltség felperes javára történő megfizetésére kötelezte azzal, hogy a II-III. és V. rendű alperesek e kötelezettségei egymással és az I. rendű alperesnek perköltségben történő marasztalásával egyetemlegesek. Indokolásának a fellebbezésekkel érintett részében a Ptk. 263. § (1) bekezdésére hivatkozva kifejtette, hogy a zálogjogi szabályok hatályos rendelkezései szerint nem csak az előre meghatározott tartós jogviszonyból eredő követelések biztosíthatóak jelzálogjoggal, hanem az eseti, egyedi jellegű megállapodások alapján a jövőben keletkező követelések is. A szabályozás tág teret ad a feleknek arra vonatkozóan, hogy mely jogviszonyokból, milyen jogcímen keletkező követeléseket kívánnak biztosítani. Magának a szerződésnek a megkötése és a jelzálog jog bejegyzése sem feltételezi azt, hogy ebben az időpontban az adott jogviszony fennálljon, azt pedig különösen nem, hogy a szerződésben pontosan meghatározott jogviszonyból eredően már ekkor követelések álljanak fenn. A keretbiztosítéki jelzálogszerződés lényege éppen az, hogy a bizonytalan alapú és összegű (jövőben esetlegesen létrejövő, potenciálisan hullámzó összegű) követelésekre már jó előre biztosítékot nyerjen a hitelező, azaz a rangsort előre biztosítsa a jogosultnak.

A II-III. rendű és az V. rendű alperesek 2001. február 26. napján és 2003. március 28. napján is aláírtak 80 millió, illetve 50 millió Ft összegre szóló ilyen szerződést, amelyben az I. rendű alperes jövőben esedékes tartozásaiért dologi adósi kötelezettséget vállaltak. Ezt megerősíti az a tény is, hogy a 2004. április 2. napján kötött szerződésben ezeket is a megállapodás részévé tették. Ilyen körülmények között - bár kötelmi értelemben vett kötelezettjei a módosított szerződésnek nem lettek a II-III. és V. rendű alperesek - ez nem érintheti a dologi adósként való helytállási kötelezettségüket. Mindezekre figyelemmel a II-III. és V. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a keresetben megjelölt ingatlanokból a felperes bírósági végrehajtás útján kielégítést nyerjen. A peres feleket terhelő elsőfokú eljárási költségről a pernyertesség-pervesztesség arányában rendelkezett a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 81. § (1) bekezdése alapján.

Az ítélet ellen az I-II. rendű és az V. rendű alperesek éltek fellebbezéssel, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a dologi adósi felelősséggel kapcsolatosan a kereset elutasítását kérték, továbbá a perköltségben történő marasztalásuk mellőzését annak kimondásával, hogy mindegyik peres fél viseli a felmerült saját költségeit. A II. és V. rendű alperesek a dologi adósi „fizetési” kötelezettséggel kapcsolatosan előadták, hogy a felperes jelzálog hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jtv.)

hatálya alá tartozó hitelintézet. A Jtv. 6. §-a szerint a jelzálog-hitelintézet által kötött jelzálog-hitelszerződést közokiratba kell foglalni. Jelen esetben a közokiratba foglalás nem történt meg, ennek folytán az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésnek sem voltak meg a feltételei. Ebből eredően a dologi adósként való helytállási kötelezettségük jogszerűsége hiányában az ingatlanaikkal nem kötelesek túrni a felperesi követelés kielégítését. Rámutattak, hogy a keretbiztosítéki jelzálogszerződés a hatályos jogszabályi rendelkezések értelmében tartós hitelezői jogviszony biztosítékául szolgál, a jelen per tárgyát képező hitelszerződés azonban nem tekinthető tartós hitelezői jogviszonynak, és mint ilyen, semmis szerződéshez kapcsolt mellékkötelezettség alapján helytállni nem tartoznak. A 2004. április 2-i hitelszerződés 15.1. pontját értelmezve hangsúlyozták, hogy a szavak nyelvtani értelmében a felek új jelzálogjogot vagy keretbiztosítéki jelzálogjogot kívántak alapítani a korábban kelt keretbiztosítéki jelzálogszerződéstől függetlenül. Közjegyzői okiratba foglalt ilyen kötelezettségvállalás azonban nem történt.

Mindhárom fellebbező alperes támadta a perköltséggel kapcsolatos ítéleti rendelkezéseket is. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem értékelte kellően a jogi képviselők perben kifejtett munkáját, annak mennyiségét, időigényességét és színvonalát, ugyanígy a peres felek célszerű és jóhiszemű pervitelét sem. Elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy mindegyik fél viselje a perrel kapcsolatosan felmerült saját költségét, másodlagosan a perköltségben történő marasztalás egyetemleges kötelezettsége alóli mentesítésüket kérték.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezései helybenhagyására irányult. Előadta, hogy a takarékszövetkezet nem jelzálog-hitelintézet, ezért reá az 1997. évi XXX. törvény rendelkezései nem vonatkoznak. Hangsúlyozta, hogy a felperes és az I. rendű alperes között tartós hitelezési jogviszony állt fenn, ennek egyik biztosítéka a keretbiztosítéki jelzálogjog volt. Az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor a II. és V. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlanokból kielégítést nyerjen. A javára megítélt perköltségeket álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, azok összecszerűségükben sem eltűlztak.

A fellebbezések **alaptalanok.**

A II. és az V. rendű alperesek a 2001. február 26-án, majd a 2003. március 28-án kötött keretbiztosítéki jelzálogjog szerződésekben a felperesnek az I. rendű alperessel szemben fennálló követeléseire biztosítására fedezetként kötötték le a tulajdonukban álló **(település, utca, házszám)**, illetve a **(település, utca, házszám)** I.

Gf.I.30.211/2007/5.szám

emelet 16. szám alatti ingatlanaikat. Dologi kötelezettként őket „fizetési” kötelezettség nem terheli, hanem túrni kötelesek a zálogtárgyból való kielégítést, ami azt is jelenti, hogy a helytállási kötelezettségük nem terjed túl a követelés biztosítására lekötött vagyontárgy (zálogtárgy) értékén.

Jelzálogszerződés alanya bárki lehet, alakszerűségével kapcsolatban a Ptk. úgy rendelkezik, hogy az ilyen szerződést írásban kell megkötni. Egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához jogszabály további alakszerűségi

követelményeket fűzhet (Ptk. 254. § (2) bekezdés). Ilyen többlet követelmény a II. és V. rendű alperesek által hivatkozott és a jelzálog-hitelintézetről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jtv.) 6. §-ában írt közokiratba foglalás. Az e törvénynek a Polgári törvénykönyvhöz képest speciális rendelkezései azonban a peres felek jogvitájában nem irányadóak. A felperes nem szakosított hitelintézet, alapítása, működése semmiben nem felel meg a Jtv. 2. §-ában írt feltételeknek. Jelzáloglevél - névre szóló, átruházható értékpapír - kibocsátásra nem jogosult (Jtv. 11. §), vagyis nem tartozik a Jtv. hatálya alá, ezért a keretbiztosítéki jelzálogszerződések közokiratba foglalás nélkül is érvényesek.

A zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályok módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. törvény újraszabályozta a Ptk. zálogjogra vonatkozó szabályait, ezzel a keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó szabályok is lényegesen megváltoztak. Korábban a Ptk. 267. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, ha a felek „meghatározott tartós jogviszonyból” keletkező követeléseket kívánnak jelzálogjoggal biztosítani, az ingatlan-nyilvántartásban a jogviszonyt és azt a legmagasabb összeget kell feltüntetni, amelyen belül a jelzálogjog a követeléseket biztosítja. Amíg a korábbi szabály egyértelműen tartalmazta azt a kikötést, hogy „előre meghatározott tartós jogviszonyból eredő követelések” biztosíthatóak keretbiztosítéki jelzálogjoggal, addig a jelen ügyben irányadó és 2001. szeptember 1. napján hatályba lépett szabályozás nem kívánja meg a jogviszony tartós jellegét, azaz nem csupán az előre meghatározott tartós jogviszonyból eredő követelések biztosíthatók e zálogjoggal, hanem az egyedi, eseti megállapodások alapján a jövőben keletkező követelések is. A Ptk. 263. § (1) bekezdése értelmében a felek olyan követeléseket is biztosíthatnak jelzálogjoggal, melyek a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkeznek vagy keletkezhetnek, ebben az esetben a bejegyzésnek e jogviszonyt vagy jogcímet és azt a legmagasabb összeget is tartalmazni kell, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet (keretbiztosítéki jelzálogjog). A korábbi és a jelenleg hatályos szabályozás egybevetéséből egyértelműen megállapítható, hogy a jogalkotó a tartós jogviszony előírásával kapcsolatos korábbi kötöttségeket feloldotta - a Ptk. 263. § (1) bekezdése ilyen korlátozást nem tartalmaz -, sőt lehetővé vált a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyon túlmenően a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkező vagy keletkezhető követelésekre nézve is a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése. A jogviszony megjelölése sem mellőzhetetlenül szükséges, elegendő, ha a felek pontosan, szabatosan meghatározzák azt a jogcímet, melyre alapított követelést biztosítani kívánnak. A szabályozás tág teret ad a feleknek, szabadon dönthetnek arról, hogy mely jogviszonyból, jogviszonyokból, illetőleg milyen jogcímen, jogcímenek keletkező követelést, követeléseket kívánnak keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítani. A keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötése és a

- 6 -

keretbiztosítéki jelzálog bejegyzése sem kívánja meg és nem is feltételezi, hogy ebben az időpontban az adott jogviszony egyáltalán fennálljon, azt pedig különösen nem, hogy a zálogszerződésben pontosan meghatározott jogviszonyból (jogviszonyokból) már követelések álljanak fenn. Hasonlóképpen nem szükséges, hogy a személyes kötelezettnek a keretbiztosítéki jelzálogszerződésben, illetőleg a bejegyzésben szabatosan meghatározott jogcímen már tartozásai álljanak fenn. A keretbiztosítéki jelzálogjog lényege éppen az, hogy a bizonytalan alapú, illetve bizonytalan összegű (jövőben esetleg létrejövő, potenciálisan hullámzó összegű) követelésekre már előre biztosítékot nyerjen a hitelező, azaz, hogy a rangsort előre biztosítsa a jelzálog jogosultnak (a szakirodalomból lásd: A

zálogszerződés KJK-KERSZÖV Kiadó Budapest, 2001. 100-101. oldal, továbbá A zálogjog kézikönyve HVG-ORAC Kiadó 2003. 137. oldal).

Az előbbiek értelmében a keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó új szabályozás mellett lehetőség van egy vagy több jogviszonyból eredő követelések biztosítására is. Lehetséges, hogy a felek úgy állapodnak meg, minden (bármilyen) jövőbeli szerződéses jogviszonyból származó követelést ilyen módon biztosítanak. Ennek csupán az a feltétele, hogy a zálogjog alapításakor pontosan megjelöljék és rögzítsék a szerződésben, hogy milyen jogviszonyok lehetnek azok, amelyeket a jövőben létesíthetnek (A zálogjog néhány új szabályáról. Gazdaság és Jog 2002/1. szám 6. oldal). Keretbiztosítéki jelzálogjog alapításakor általában még nincs biztosított követelés, az majd csak később keletkezik, illetve keletkezhet a meghatározott jogviszonyból vagy meghatározott jogcímen. A lényege alapításakor éppen az, hogy a zálogjog a bejegyzését követően az adott jogviszonyból eredő valamennyi, később keletkező követelés biztosítását szolgálja. A keretbiztosítéki jelzálogjog egyik fontos célja azt elérni, hogy a követelések már keletkezésükkel jelzálogfedezetet nyerjenek minden külön nyilatkozat nélkül. Amennyiben tehát a bejegyzésben megjelölt jogviszonyból (tipikusan hitelszerződésből, kölcsönszerződésből) vagy a meghatározott jogcímen (ez lehet pl. pénzkölcsön, vételár, stb.) a jogosult javára követelés keletkezik, azt a már bejegyzett jelzálogjog automatikusan biztosítani fogja. Külön előnye e jelzálogjognak, hogy a kielégítési elsőbbség a jelzálogjog bejegyzésének időpontjához - a jelzálogjog rangsorához - igazodik, nem pedig a konkrét követelés keletkezéséhez. Ezt fejtette ki a Szegedi Ítéltábla egyik korábbi, Gf.I.30.375/2006. számú határozatában is (Ítéltáblai Határozatok 2007/2/68. számú eseti döntés).

A felperes, a II. és V. rendű alperesek között a második keretbiztosítéki jelzálogszerződés 2003. március 28-án jött létre, és benne rögzítést nyert, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog a felperes és az I. rendű alperes között fennálló tartós hitelezési jogviszony biztosítására szolgál, amelynek ideje alatt a felperes az I. rendű alperes részére bankhiteleket nyújt, és az ebből eredő hátralékos törlesztési és kamatkövetelések kielégítését szolgálja. A jogvitában ezért a 2001. szeptember 1-től hatályos Ptk. 263. § (1) bekezdése az irányadó a fent kifejtettek szerint. A II. és V. rendű alperesek dologi adósként történő helytállása azért sem vitatható, mert a 2004. április 2-i, a felperes és az I. rendű alperes között létrejött hitelszerződés 15.1. pontja a biztosítékok körében kifejezetten utal e szerződésre. Az elsőfokú bíróság tehát jogszerűen kötelezte a II. és V. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy ingatlanaikból a felperes bírósági végrehajtás útján a követelését kielégítse.

- 7 -

Gf.I.30.211/2007/5.szám

Alapítanok a perköltség összegét támadó fellebbezések is.

A felperes az I. rendű alperes vonatkozásában teljes egészében pernyertes lett. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló és a 41/2003. (XII.19.) IM rendelettel módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja szerint a 109.180.020,- Ft marasztalási összegre figyelemmel az őt megillető munkadíj 3.948.000,- Ft, ehhez képest az I. rendű alperes terhére 3.900.000,- Ft-ban meghatározott perköltség - amely a lerótt illeték arányos részét is tartalmazza - jogszabályszerű.

A Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja szerint követelés biztosítása, zálogjog vagy jelzálogjog iránti perben a követelés összegét, ha azonban a biztosíték (zálogjog, stb.) értéke, illetve összege ennél kisebb, ezt az értéket, illetve összeget kell a pertárgy értékének tekinteni. A felperes által nem vitatottan a II. rendű alperes ingatlanának értéke 15.000.000,- Ft, az V.

rendű alperesé 5.000.000,- Ft. Ehhez képest az elsőfokú bíróság által a terhükre megállapított perköltség - a fent hivatkozott rendelet alapján - a lerótt illeték arányos részének figyelembevételével eltúlzottnak nem tekinthető, a II. rendű alperes vonatkozásában mérsékelt összegű.

Az ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alpereseket a felperes javára a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján másodfokú eljárási költség megfizetésére kötelezte.

Az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Szeged, 2007. szeptember hó 28. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Szűts Károlyné dr.sk.
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.
táblabíró