

**SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**Pf.I.20.036/2009/2.szám**

**A M A G Y A R   K Ö Z T Á R S A S Á G   N E V É B E N !**

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Nagy István Péter ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Dr. Varga István ügyvéd által képviselt **(I.rendű alperes neve)** I. rendű, **(II.rendű alperes neve)** II. rendű és **(III.rendű alperes neve)** III. rendű, mindhárman **(alperesek címe)** alatti lakos alperesek ellen jelzálogjog érvényesítése iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2008. december hó 10. napján kelt 9.P.20.210/2008/9. számú ítéletével szemben az alperesek részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az I-III. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek személyenként 93.710-93.710,- (Kilencvenháromezer-hétszáztíz-kilencvenhárom-ezer-hétszáztíz) Ft másodfokú eljárási költséget és az államnak - külön felhívásra - személyenként 187.420-187.420,- (Egyszáznyolcvanhétezer-négyszázhuszegyszáznyolcvanhétezer-négyszázhusz) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

**I N D O K O L Á S :**

A felperes és az I. rendű alperes, mint egyéni vállalkozó, valamint a felperes és a **Sz... Kft.** között 2003. július 14. napján lényegében azonos tartalommal két hitelszerződés jött létre, amely alapján a felperes az I. rendű alperesnek és a kft.-nek 10.000.000-10.000.000,- Ft összegű forgóeszközhitelt biztosított. A szerződések III/1/3. pontja szerint a felperest a hitel visszafizetésének biztosítékaként keretbiztosítéki jelzálogjog illette meg 12.000.000,- Ft összeg erejéig - egyebek mellett - a **(település ...)**. hrsz.-ú ingatlanon. Az ingatlan az I. rendű alperes tulajdona, míg a II. és III. rendű alperesek javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes és az alperesek között a hitelszerződéshez kapcsolódóan biztosítéki szerződés jött létre, amelyben a fennálló és a jövőben keletkező valamennyi szerződéses kapcsolatuk biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog alapításában állapodtak meg. Az I. rendű alperes, mint jelzálog kötelezett hozzájárult ahhoz, hogy a felperes követelésének biztosítására 12.000.000,- Ft összeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyeztessen be a perbeli ingatlanra. Az I. rendű alperes vállalta, hogy az ingatlant kiürítve köteles a zálogjog érvényesítése céljából rendelkezésre bocsátani. A II. és III. rendű alperesek, mint haszonélvezők a 7. pontban kijelentették, amennyiben az adósok a kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségeiknek nem tesznek eleget, az ingatlan értékesítése esetén már most hozzájárulnak haszonélvezeti joguk törléséhez és ahhoz, hogy a vételár teljes összegét a jelzálogjoggal biztosított követelések kiegyenlítésére fordítsák. A keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Utóbb sem az I. rendű alperes, sem a **Sz...** Kft. a fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperes az I. rendű alperessel kötött hitelszerződését felmondta. Az I. rendű alperesnek a felperessel kötött perbeli hitelszerződéséből eredően 2008. május 13-án 3.307.929,- Ft összegű tőketartozása, 554.321,- Ft összegű ügyleti kamat és 180.529,- Ft összegű késedelmi kamat, valamint 20.769,- Ft összegű egyéb díjtartozása állt fenn, összesen 4.063.548,- Ft összegben.

A **Sz...** Kft.-vel szemben felszámolási eljárás indult, melyben a felperes a követelését hitelezői igényként érvényesítette. A felszámolás során a kft. és a hitelezői egyezséget kötöttek, amelyre figyelemmel a Békés Megyei Bíróság a 6.Fpk.04-06-000210/73. számú végzésével a felszámolási eljárást az adós megszüntetése nélkül befejezetté nyilvánította. A kft. az egyezségben vállalt fizetési kötelezettségének csak részben tett eleget: 2008. július 10. napján 494.095,- Ft-ot, 2008. február 4. napján 7.334.000,- Ft-ot, míg 2008. december 2-án 6.466.000,- Ft-ot utalt át a felperesnek, melyet az nem a perbeli tartozás csökkentésére, hanem a kft. folyószámla hitelére számolt el. A **Sz...** Kft.-nek 2008. május 13-án a felperessel kötött kölcsönszerződéséből eredően 3.968.000,- Ft összegű tőketartozása, 784.130,- Ft összegű ügyleti kamattartozása, 490.249,- Ft összegű késedelmi kamattartozása és 65.342,- Ft összegű egyéb díjtartozása állt fenn, összesen 5.307.721,- Ft összegben.

A felperes módosított keresetében kérte, a bíróság kötelezze alpereseket annak tűrésére, hogy az I. rendű alperessel és a **Sz...** Kft.-vel szemben fennálló, összesen 9.371.269,- Ft összegű követelését az I. rendű alperes tulajdonát képező, és a II-III. rendű alperesek haszonélvezeti jogával terhelt perbeli ingatlanból kielégíthesse. Az alpereseket az ingatlan kiürítésére és 60 nap alatti birtokbaadására is kérte kötelezni.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, mint tulajdonost, és a II-III. rendű alpereseket, mint a haszonélvezeti jog jogosultjait annak tűrésére, hogy a felperes a közte és a **Sz...** Kft. között 2003. július 14. napján létrejött K-3300-2003-0211-03. számú éven túli forgóeszköz hitelszerződéséből eredő 5.307.721,- Ft összegű, továbbá a felperes és az I. rendű alperes között 2003. július 14. napján létrejött K-3300-2003-0210-02. számú éven túli

lejárátú forgóeszköz hitelszerződésből eredő 4.063.548,- Ft összegű követelése erejéig a **(település ...)** helyrajzi szám alatti zártkerti ingatlanból kielégítést kereshessen. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy ezen ingatlant 60 nap alatt ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg személyenként 93.710,- Ft illetéket, valamint személyenként 287.000,- Ft perköltséget. Indokolásában megállapította, hogy az I. rendű alperes, mint személyi és dologi kötelezett köteles tûrni a zálogtárgyból való kielégítést a felperesnek a vele, illetőleg a **Sz...** Kft-vel kötött hitelszerződése biztosítására létrejött jelzálogjog érvényesítése során. A II. és III. rendű alperesek, mint a perbeli ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jog jogosultjai a felperessel kötött jelzálogszerződésben kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlan értékesítése esetén hozzájárulnak a haszonélvezeti joguk törléséhez, illetőleg ahhoz, hogy a vételár teljes összegét a jelzálogjoggal biztosított követelés kielégítésére fordítsák. Az I. rendű alperes vállalta, hogy a zálogjog érvényesítése céljából az ingatlant kiürítve bocsátja a felperes rendelkezésére, ezért őt erre kötelezte a bíróság, míg a II-III. rendű alperesekkel szemben ilyen megállapodás hiányában a kiürítésre vonatkozó kereseti kérelmet elutasította. Utalt arra, hogy az eljárás során kibocsátott bírósági meghagyás szabályszerű volt, az a felperes által előterjesztett módosított kereseti kérelemnek megfelelően történt, a bírósági meghagyást kibocsátó tárgyaláson felvett jegyzőkönyvben elírás folytán került 9.735.269,- Ft összegű felperesi követelés rögzítésre. Az előbbiekre figyelemmel az alpereseket kötelezte a bírósági meghagyás elleni ellentmondás illetékének megfizetésére.

Az ítélettel szemben az I-III. rendű alperesek nyújtottak be fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a kereset elsősorban azért alaptalan, mivel a perbeli követelés, mint a zálogjog érvényesítésének alapja még nem vált lejárttá. A **Sz...** Kft-vel szemben folyt felszámolási eljárást a bíróság az adós megszüntetése nélkül befejezettnek nyilvánította, az egyezségben foglalt feltételek nemteljesítése miatt a felperes által kezdeményezett újabb felszámolás iránti kérelmet pedig elutasította, mert a teljesítésre megadott határidő még nem telt el, illetőleg az újabb tartozás vonatkozásában az adós felszólítása elmaradt. A II. és III. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy a zálogjog velük szemben nem hatályos, mivel az elzálogosítását megelőzően alapítottak haszonélvezeti jogot az ingatlanon. A bírósági meghagyás kibocsátásával kapcsolatosan arra hivatkoztak, hogy a határozat meghozatalát megelőzően a felperes részéről keresetmódosítás (felemelés) történt, erre figyelemmel a bírósági meghagyás kibocsátására nem kerülhetett volna sor, az ellene benyújtott ellentmondás illetékének viselésére sem kötelezhetők. A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló jogi következtetésre jutott. Az ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - annak helyes indokai szerint - hagyta helyben.

A fellebbezés kapcsán: helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes keresete nem minősül időelőttinek azért, mert a **Sz...** Kft.-vel szemben kezdeményezett (újabb) felszámolási eljárás megszüntetésre került. A lejárt tartozás anyagi jogi esedékességét nem érinti ugyanis az, ha a felszámolási eljárásban a fizetéseképtelenség megállapítása során az 1991. évi XL. törvény 27. § (2) bekezdésében megfogalmazott speciális feltételeknek a kérelem nem felel meg, így - adott esetben - a kérelem benyújtása előtt előírt kötelező felszólítás hiányában a kérelem eljárásjogi szempontból „időelőttinek” minősül.

A felperes szabadon választhatott a személyi és dologi adósok között, mivel a dologi adósok helytállási kötelezettsége nem mögöttes felelősség, azaz az alperesekkel szembeni igényérvényesítésnek nem volt feltétele a **Sz...** Kft., valamint az I. rendű alperes, mint személyi adósokkal szembeni végrehajtás eredménytelensége.

Megjegyzí az ítéletábra, hogy az I. rendű alperes vonatkozásában - aki személyes és dologi adós is egy személyben, és a felperes felé fennálló tartozása elkülönül a **Sz...** Kft. tartozásától - fel sem merülhet a követelés időelőttisége.

Alaptalanul hivatkoztak a II-III. rendű alperesek fellebbezésükben arra, hogy a zálogjog velük szemben nem hatályos, mivel az elzálogosítását megelőzően alapítottak haszonélvezeti jogot az ingatlanon; kötelezettségük ugyanis nem jogszabályi előírás, hanem magán a szerződésen alapul. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen mutatott rá, hogy a II-III. rendű alperesek a felperessel kötött jelzálogszerződés 7. pontjában már előzetesen akként nyilatkoztak, amennyiben az adósok a kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségeiknek nem tesznek eleget, az ingatlan értékesítés esetére hozzájárulnak haszonélvezeti joguk törléséhez és ahhoz, hogy a vételár teljes összegét a jelzálogjoggal biztosított követelés kiegyenlítésére fordíthassa a felperes. Megjegyzí az ítéletábra, hogy a haszonélvezeti jog törlése esetén a II., III. rendű alpereseknek jogcímük nincs az ingatlan birtoklására.

A rendelkezésre álló adatokból megállapítható az is, hogy a bírósági meghagyás kibocsátása előtti tárgyaláson elírás történt a kereset összegének lejegyzésekor: a jegyzőkönyv (9.P.20.075/2008/9. sz.) nem utal keresetmódosításra, sőt a kereset fenntartását rögzíti, a felperes tagadta a keresetváltoztatást és az elsőfokú bíróság is utalt erre ítéletének indokolásában. Erre figyelemmel az alperesek kötelesek a bírósági meghagyással szemben benyújtott ellentmondás illetékének viselésére.

Az eredménytelen fellebbezés folytán az alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes másodfokú eljárási költségének viselésére, amelynek mértékét az

ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Szeged, 2009. április hó 3. napján

Dr. Kemenes István sk.  
a tanács elnöke

Dr. Hámori Attila sk.  
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.  
táblabíró