

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Forstóber Gábor ügyvéd által képviselt **I.r.** és **II.r. felpereseknek** a dr. v. Tóth János ügyvéd által képviselt **I.r.** és a dr. Buzás Tamás jogtanácsos által képviselt **II.r. alperesek** ellen jelzálogjog törlése és járulékai iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2006. június 9. napján kelt P.20.377/2005/52. sorszám alatti ítéletével szemben a felperesek által 54., 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

### ÍTÉLETET:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I-II.r. felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak az illetékhivatal külön felhívására 900.000.- /Kilencszázezer/ Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi a bíróság az I-II.r. felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. alperesnek 420.000.- /Négyszázhuszezer/ Ft, a II.r. alperesnek pedig 30.000.- /Harmincezer/ Ft másodfokú perköltséget, viseljék továbbá a fellebbezésükkel felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### INDOKOLÁS:

A felperesek keresetükben - egyrészt - kérték annak megállapítását, hogy az 1999. október 6. napján kelt kezesi szerződés alapján a II.r. alperes hitelezőt 30 millió Ft és járulékai erejéig kielégítő I.r. alperesre nem szállt át a felperesek - mint zálogkötelezettek - tulajdonában lévő p.-i ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanokon fennálló jelzálogjog.

Másodsorban kérték annak megállapítását, hogy a II.r. alperes hitelező által az I.r. alperes kezes részére 2005. január 25. napján a kezes által kifizetett összegekről kiállított igazolás - mint a Ptk.5.§. /1/ bekezdésébe, 276.§. /1/ bekezdésébe és a Gt.II.292.§. /3/ bekezdésébe ütköző - semmis. Ezzel összefüggésben kérték a körzeti földhivatal megkeresését, hogy a felperesek ingatlanaira az I.r. alperes javára a jelzálogjogot a földhivatal ne jegyezze be.

Harmadrészt a felperesek kérték - a felperesek és az I.r. alperes között 1999. október 2. napján létrejött „vizont garancia szerződés” alapján kötelezni az I.r. alperest, hogy a II.r. alperes hitelező által külön jelzálogjogból kielégítés türése iránti perben a zálogkötelezett felperesekkel szemben érvényesített 3.412.806.- Ft tőke és annak a 2005. január 19. napjától járó 16,5 %-os késedelmi kamatát, 1.544.492.- Ft tőke és annak a 2005. január 24. napjától járó 11 %-os késedelmi kamatát, valamint 146.183.- Ft lejárt késedelmi kamatot az I.r. alperes fizesse meg a II.r. alperesnek.

Kereseti tényállításként a felperesek előadták, hogy a cégnyilvántartásba a Cg..... cégjegyzékszám alatt bejegyzett és 2005. január 19. napjától felszámolás alatt álló ... Korlátolt Felelősségű Társaság - melynek tagja volt, más mellett az I.r. felperes és az I.r. alperes is - 1999. július 8-án hitelszerződést kötött a II.r. alperessel, amely alapján II.r. alperes 40 millió Ft hitelkeretet biztosított a cégnek tartós forgóeszköz finanszírozására, negyedéves törlesztési kötelezettséggel 2003. december 30-i lejáratra. A hitel visszafizetésének biztosítékául

- az I.r. alperes 30 millió Ft és járulécai erejéig készfizető kezességet vállalt, melyre I-II.r. alperes 1999. október 6. napján kötött kezesi szerződést;
- a ... Rt. 1999. szeptember 10-én kelt szerződésben a hitel és járulécai 60 %-áig vállalt készfizető kezességet, egyben a kezesi szerződésben a kezes és a II.r. alperes megállapodtak, hogy a kezes teljesítése esetén a reá átszálló követeléseket - a biztosítékokból, illetve más módon - a II.r. alperes hajtja be;
- az I-II.r. felperes - és a perben nem álló néhai U. J. - az 1999. szeptember 20. napján kelt jelzálogszerződésekkel jelzálogjogot alapított a tulajdonukban álló p.-i **a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), i.), j.), k.)** és **l.)** hrsz-ú ingatlanokra 40 millió Ft és járulécai erejéig;
- valamint jelzálogszerződés jött létre 1999. szeptember 20. napján a személyes adós ...Kft. h.-i **A.)** hrsz-ú ingatlanára 40 millió Ft tőke és járulécai erejéig.

Utóbb az U. J. dologi kötelezett tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogát az I.r. felperes szerezte meg öröklés címén.

Az I.r. felperes az ...Kft. hitelfelvételt megelőző taggyűlésein (1999. április 9., május 26.) kifejezésre juttatta, hogy az ingatlanokat csak akkor bocsátja a hitel fedezetéül rendelkezésre, amennyiben a cég, illetve a társaság tagjai valamilyen viszontbiztosítékot szolgáltatnak neki. Ezért az I.r. felperes, valamint az általa képviselt II.r. felperes és **U. J.**, az I.r. alperes és a személyes adós ... Kft. között 1999. október 2. napján „vizont-garancia szerződés” jött létre, melynek 3. pontja szerint „amennyiben a hitelező a zálogjogból való kielégítési joga megnyíltakor az egyéb biztosítékokat követően kívánja a felperesekkel szemben a jelzálogjogát érvényesíteni, az I.r. alperes vállalja az aktuális banki fizetési kötelezettségek teljesítését 4 millió Ft összeg erejéig; amennyiben az egyéb biztosítékok érvényesítését megelőzően kívánja a hitelező a jelzálogjogát a felperesekkel szemben érvényesíteni, a garancia teljes bank felé fennálló kötelezettségre vonatkozik.

A hitel jogviszony személyes kötelezettje, az ... Kft. nagyjából nem teljesítette a visszafizetési kötelezettségét, így az I.r. alperes a kezességi szerződés alapján 30 millió Ft tőkét és 9.446.156.- Ft járulékot fizetett meg, melyről a II.r. alperes 2005. január 26. napján adott ki igazolást a Ptk.276.§. /1/ bekezdés alapján történő igényérvényesítéshez. Az okirat alapján az I.r. alperes kérte a körzeti földhivalt, hogy a II.r. alperes javára és ranghelyén a felperesek ingatlanaira bejegyzett jelzálogjogot ossza meg és 30 millió Ft, valamint járulécai erejéig - a Ptk.276.§. /1/ bekezdése alapján átszállt zálogjogot - az I.r. alperes nevére jegyezze át. A körzeti földhivatal a jelzálog jog részbeni átszállását az ingatlan-

nyilvántartásba bejegyezte a **p.-i a.), b.), c.), e.), f.), h.), i.), k.)** és **l.)** hrsz-ú ingatlanokra a jogerőre nem emelkedett elsőfokú határozatával, míg a további - a **p.-i d.), g.)** és **j.)** hrsz-ú ingatlanokra - a körzeti földhivatal a bejegyzési eljárást felfüggesztette jelen perre figyelemmel.

A II.r. alperes 2004. február 6. napján hívta fel a felpereseket a jelzálogjog alapján a II.r. alperes felé még fennálló hitelkötelezettségek teljesítésére, ennek elmaradása miatt az I.r. felperessel szemben pert indított a jelzálogjogból kielégítés tűrése iránt, melyben a felperesek helytállási kötelezettségét azon összegekben állította, mint amelyben a felperesek az I.r. alperes viszontgarantált kötelezettségét igényelték jelen perbeli keresetükben.

A felperesek kereseti jogi álláspontja szerint az 1999. október 2. napján megkötött viszontgarancia szerződés nem szólt a jelzálogjogok I.r. alperesre átszállásáról, az átszállás esetén a garanciavállalásnak nem is lett volna értelme, ezért a II.r. alperest megillető jelzálogjogok részbeni átszállása az I.r. alperesre joggal való visszaélésnek - Ptk.5.§. /1/, /2/ bek.) minősül. Rámutattak, hogy a Ptk.276.§. /1/ bekezdés alapján csak a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogok szállnak át, márpedig az I.r. alperes már az ... Kft. 1999. május 26-i taggyűlésén kezességet vállalt, vagy legalább is egy hiteljogviszony keretében, egy napon jött létre a kezesi- és a jelzálogszerződés. Hivatkoztak arra is, hogy az I.r. alperes 2002. június 1. napjától az ... Kft. egyedüli tagja volt, azonban a Gt.II.292.§. /1/ bekezdése szerint a közvetlen irányítást biztosító befolyás fennállását nem jelentette be az I.r. alperes a cégbíróságnak, melynek a felperesek jogi álláspontja szerint az a következménye, hogy a cég felszámolása során a kielégítetlen hitelezői igényekért konszern felelősséggel tartozik az I.r. alperes, melynek következményeként a jelzálogjogok az I.r. alperesre nem szálltak át.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az I.r. alperes azzal védekezett, hogy a Ptk.276.§. /1/ bekezdése alapján a jelzálogjog a törvény alapján száll át, annak megtörténte, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése nem lehet joggal való visszaélés. Az I.r. alperes utalt a bírói gyakorlatra, amely szintén arra az álláspontra jutott, hogy az I.r. alperesre a jelzálogjogok azok bejegyzésétől függetlenül átszálltak a Ptk.266.§. /2/ bekezdése, 331.§-a alapján. Így a II.r. alperes által kiadott 2005. január 26. napján kelt igazolás sem lehet érvénytelen.

Az I.r. alperes állította, hogy az ingyenes kötelezettségvállalást tartalmazó viszontgarancia szerződés a Ptk.579.§. /1/ bekezdésében szabályozott ajándékozási szerződésnek minősül, melynek teljesítését az I.r. alperes a Ptk.580.§-a alapján megtagadja, mivel lényegesen megváltozott a felperesekhez fűződő viszonya. Az I.r. alperes kifejtette, hogy a viszontgarancia szerződés helytállási kötelezettségét feltételhez köti, mégpedig ahhoz, hogy ha a bank az egyéb garanciák érvényesítését megelőzően érvényesíti jelzálogjogát a felperesekkel szemben. Viszont a II.r. alperes még nem váltotta be a biztosítékok közül a személyes adós ... Kft. biztosítékként lekötött **h.-i A.)** hrsz-ú ingatlanra fennálló jelzálogjogát, ezért az I.r. alperes helytállási kötelezettsége sem állt be.

A többségi irányítást biztosító befolyásával kapcsolatban előadta, hogy azt a cégbíróságnak bejelentette, egyébként is a Gt.II.292.§. /1/, /3/ bekezdéséből fakadó jogkövetkezményeket nem a jelen eljárásban kell levonnia.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felpereseket a le nem rótt kereseti illeték és az alperesek javára perköltség viselésére.

Az elsőfokú bíróság határozatának indokolásában az 1999. október 2. napján kelt viszontgarancia szerződést értékelve megállapította, hogy az az I.r. alperesre a Ptk.276.§. /1/ bekezdése alapján átszálló jelzálogjog törlésére nem adott alapot. Erre nézve ugyanis a szerződés rendelkezést nem tartalmaz. A szerződés 3. pontja azt a kötelezettségvállalást tartalmazza, hogy az I.r. alperes vagy 4 millió Ft-ot, vagy a teljes aktuális hitelösszeget megfizeti készfizető kezesként, attól függően, hogy a hitelező az egyéb biztosítékok beváltását követően, avagy azokra tekintet nélkül érvényesíti a felperesek ingatlanaira bejegyzett jelzálogjogokat. Ezt a kötelezettségvállalást az elsőfokú bíróság nem tekintette kezességvállalásnak, mivel a Ptk.272.§. /1/ bekezdése alapján a kezesi szerződés a kezes és a hitelező között jön létre, a viszontgarancia szerződést pedig nem ezek a felek kötötték meg. A szerződést tartozás átvállalásának pedig azért nem minősítette, mert ahhoz a Ptk.332.§. /1/ bekezdése alapján a jogosult hozzájárulása szükséges, ez pedig hiányzott jelen ügyben. Ezért elutasította az elsőfokú bíróság az I.r. alperes II.r. alperes felé történő teljesítésére vonatkozó keresetet.

Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes által 2005. január 26. napján kiadott igazolást vizsgálva megállapította, hogy az a valóságnak megfelelő adatokat tartalmazza, egy jogszabály (a Ptk.276.§. /1/ bekezdése) alapján történő jelzálogátszállást rögzíti, ezért nem valósít meg sem joggal való visszaélést, sem a Ptk.203.§-ában foglaltakat. A lefolytatott bizonyítási eljárás, a cégbíróság megkeresése alapján az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az I.r. alperes ugyan elmulasztotta a Gt.II.292.§. /1/ bekezdése alapján az ... Kft-ben való befolyásszerzés bejelentését, azonban ez nem járt sem a 2005. január 26. napján kelt igazolás, sem a jelzálogjog átszállás semmisségével.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést annak megváltoztatása és keresetüknek való helyt adás iránt.

A felperesek fellebbezésükben vitatták az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és az abból levont jogi következtetést is. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság az I.r. alperes kötelezettségvállalását a taggyűlési jegyzőkönyvek és a tanúvallomások alapján nem állapította meg, és indokát sem adta, hogy a tanúvallomásokat miért mellőzte a tényállás megállapításánál. Álláspontjuk szerint az I.r. alperes viszontgarancia vállalását a 29/1999. (V.26.) taggyűlési határozat és az írásos viszontgarancia szerződés is alátámasztja, azt az I.r. alperes sem vitatta. Fenntartották, hogy a viszontgarancia szerződés értelmetlen lett volna, ha a jelzálogjog átszállhatott volna az I.r. alperesre. Állították, hogy a 2005. január 26. napján a II.r. alperes által kiállított banki igazolás a viszontgarancia megállapodásba ütközik és mint ilyen, semmis. Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a viszontgarancia

szerződést, azt a Ptk.207.§. /1/ bekezdése szerint értelmezve megállapítható, hogy az I.r. alperes köteles a bank felé fennálló teljes tartozás megfizetésére, ha a jelzálogjogot a felperesek felé a II.r. alperes hamarabb érvényesíti, mint az egyéb biztosítékokat. Márpedig a II.r. alperes nem érvényesítette a személyes adós **h.-i** ingatlanán fennálló jelzálogjogot, így az I.r. alperesnek a teljes tartozást viselnie kell. A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság nem értelmezte helyesen a viszontgarancia szerződés szóhasználatát, hiszen a „garanciának” azt kellett jelentenie, hogy a felperesek ingatlanaikat tehermentesen kapják vissza a hitelügylet lezárásakor.

A felperesek fellebbezésükben kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem terjed ki arra a kereseti tény- és jogállításra, hogy a jelzálogjog I.r. alperesre azért nem szállt át, mert az I.r. alperes a kezességet előbb, avagy egy időben vállalta a jelzálogjogok alapításával, így az ezzel kapcsolatban kifejtetteket a fellebbezési eljárásban is változatlanul fenntartották. A fellebbezésben változatlanul hivatkoztak arra, hogy az I.r. alperes ... Kft.-beli befolyásszerzése bejelentésének elmulasztása a jelzálogjog átszállását szintén kizárja.

A felperesek a fellebbezési eljárásban keresetüket módosították. A II.r. alperes által felperesekkel szemben indított perben történt keresetváltoztatásra figyelemmel jelen perben a felperesek harmadlagos keresetüket úgy tartották fenn, hogy I.r. alperest 2.955.460,22 Ft és 68.269,01 Ft lejárt ügyleti kamat; 940.394,15 Ft 2006. július 6. napjáig lejárt késedelmi kamat, valamint 3.063.729,23 tőke és ügyleti kamat után 2006. július 6. napjától a kifizetés napjáig járó meghatározott késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni a II.r. alperes javára.

Másrészt a fellebbezési eljárásban a felperesek elsődleges keresetüket a Pp.247.§. /1/ bekezdés c./ pontjára hivatkozással úgy módosították, hogy a jelzálogjogok I.r. alperesre át nem szállásának megállapítása mellett az I.r. alperes javára a felperesi ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogok törlését is kérték az Inyvtv.62.§. /1/ bekezdése alapján.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta. Fellebbezési ellenkérelmében előadta, hogy sem a viszontgarancia szerződés léte, sem pedig a 29/1999. (V.26.) taggyűlési határozat nem jelenti azt, hogy az I.r. alperes lemondott volna a Ptk.276.§. /1/ bekezdése alapján fennálló jogairól. Ezért a II.r. alperes által 2005. január 26. napján kiadott igazolás jogszerű és csak a jelzálogjog törvény alapján történő átszállását rögzíti, mint tény. Rámutatott, hogy az egyenes adós ... Kft. „fa.” **h.-i** ingatlanára a II.r. alperes még a felperessel szembeni perindítást megelőzően a jelzálogjogát érvényesítette, mivel a felszámolási eljárásban visszaigazolt hitelezői igényt jelentett be arra. A kezességi és a jelzálogszerződések létrejötte időpontjával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy azok aláírásuk napján jöttek létre, függetlenül attól, hogy a személyes adós ... Kft. a hitelügyletkez mikor járult hozzá. A befolyás szerzése bejelentésének elmulasztásával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az ebből eredő igényt csak a felszámolás kezdő időpontjában uralkodó taggal szemben lehet érvényesíteni az I.r. alperes pedig ebben az időpontban már nem volt az ... Kft. uralkodó tagja.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábra - a fellebbezési eljárás során felvett részbizonyítás alapján - megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helytállóan állapította meg és az abból levont érdemi jogkövetkeztetés is helyes.

A fellebbezési eljárásban az ítéletábrának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy milyen módon kell értelmezni a felperesek és az alperes között 1999. október 2. napján létrejött viszontgarancia szerződés tartalmát, az abban foglalt jogokat és kötelezettségeket, e körben pedig különösen abban, hogy az I.r. alperes kötelezettségvállalása jelentette-e egyben - a külön készfizető kezességi szerződés teljesítése folytán - reá átszálló jelzálogjogok átszállásának kizárását.

Az elsőfokú bíróság a viszontgarancia szerződés szövegét helyesen értelmezve állapította meg azt, hogy az I.r. alperes helytállási kötelezettsége - két különböző feltételhez kötve - eltérő mértékben került meghatározásra. Abban az esetben, amennyiben a II.r. alperes érvényesíti a hitelügylethez kapcsolódó - a felperesek ingatlanaira kikötött jelzálogjogokon kívüli - valamennyi egyéb biztosítékot, és így a II.r. alperes még mindig nem nyert teljes kielégítést, az I.r. alperes - a felperes dologi kötelezettek helyett - 4 millió Ft erejéig tartozott helytállni. Abban az esetben viszont, amennyiben a hitelező II.r. alperes ezt - a viszontgarancia szerződésben meghatározott - sorrendiséget mellőzve a felperesek ingatlanaira bejegyzett jelzálogjogból keres kielégítést, az alperes helytállási kötelezettsége a teljes aktuális hiteltartozásra vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság által is felhívott Ptk.207.§. /1/ bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Ezen törvényhely alapján az értelmezésre szoruló szerződési nyilatkozat nyilatkozati és akarat eleminek egybevetésével határozható meg a nyilatkozat figyelembe vehető tartalma. Ennek során ugyan kiindulási pont a szavak általánosan elfogadott jelentése, nyelvtani értelme, de mindazt a tényt, körülményt vizsgálni kell, amely a nyilatkozatot tevő szerződéskötéskori akaratát felismerhetővé teszi. Ennek során kiemelkedő jelentősége van és nem maradhat el a felek szerződéskötést megelőző tárgyalásainak feltárása, az ott elhangzottak értékelése.

A perbeli viszontgarancia szerződés szerződési nyilatkozatainak fenti értelme alapján az állapítható meg, hogy a jelzálog kötelezettséget vállalt felperesekkel - a zálogjog- viszonyon kívül álló harmadik személy - az I.r. alperes állapotodott meg, hogy különféle feltételek beállta esetén (Ptk.228.§. /1/ bek.) az I.r. alperes teljesít a zálogjogosultnak a dologi zálogkötelezettek helyett. Az ilyen megállapodásnak jogszabályi akadálya nincs, ahhoz a zálogjogosult hozzájárulása sem szükséges, és a zálogjogosult a harmadik személy részéről felajánlott teljesítést köteles elfogadni, mivel ehhez a kötelezett is hozzájárult, illetve az ilyen hitelügyletbeli teljesítés személyhez nem kötött, nem igényel különös szakértelmet, avagy képességet (Ptk.286.§. /1/ bek.).

A jelzálog-kötelezett helyetti, harmadik személy részéről felajánlott teljesítés esetét a zálogjogi szabályok is tartalmazzák, azzal, hogy amennyiben a zálogjogosultat nem a követelés kötelezettje elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyre száll át (a szerződéskötéskori Ptk.266.§. /2/ bek.).

Az említettekből következően az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek és az I.r. alperes között nem kezesi szerződés (Ptk.272.§. /1/ bek.) és nem is tartozás átvállalás (Ptk.332.§. /1/ bek.) jött létre, legalább is abban az értelemben, hogy a kötelezettségvállalást tartalmazó ügylethez a II.r. alperes hitelező nem járult hozzá. Az I.r. alperes említettek szerinti kötelezettségvállalása azonban annyiban tartozásátvállalás, hogy - jogosulti hozzájárulás hiányában is - köteles volt az I.r. alperes a felpereseket olyan helyzetbe hozni, hogy - az abban meghatározott hitelezői követelés tekintetében és a feltételek beállta esetén - a hitelező I.r. alperesnek teljesíthessenek (a Ptk.232.§. /1/ bekezdés II. fordulata).

Annak a kérdésnek a vizsgálatánál, hogy az 1999. október 2. napján kelt viszontgarancia szerződést megkötő felek ügyletkötéskori akarata kiterjedt-e - a kezesi szerződés alapján teljesítő I.r. alperesre - a jelzálogjog átszállásának kizárására abból kellett kiindulni, hogy a Ptk.276.§. /1/ bekezdése szerint amennyiben a kezes a jogosultat kielégíti, a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal, valamint a végrehajtási joggal együtt reá száll át.

Az említett törvényi szabállyal összhangban rendelkezik úgy a Ptk. már említett 266.§. /2/ bekezdése, hogy amennyiben a jogosultat nem a követelés kötelezettje elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő harmadik személyre száll át. Ezért - az I.r. alperes helytálló védekezése szerint - amennyiben az adós tartozását a kezes egyenlíti ki, a zálogjog nem szűnik meg, hanem azt a biztosító követeléssel együtt a jogszabály erejénél fogva törvényi engedményként (Ptk.331.§.) a kezes szerzi meg. A zálogjog ilyen átszállása pedig új zálogjogot nem keletkeztet, hanem csupán a zálogjogosult személyében következik be változás. Mivel a zálogjogosultat kielégítő kezes a jelzálogjogot törvény alapján szerzi meg, az ingatlant terhelő jelzálogjog átszállásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése nem feltétele, a kezes a zálogjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzi meg. (BH.2000/117., BH.2002/240., Győri Ítéltábla Fpkhf.II.25.855/2005/3.) Így a törvény alapján átszálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését a hitelezőt kielégítő kezes, mint új zálogjogosult követelheti, azonban ez a bejegyzés nem jogkeletkeztető (konstitutív) hatályú, hanem csupán deklaratív.

Az nem kétséges, hogy a jelzálogjog átszállásáról rendelkező Ptk.276.§. /1/ bekezdése diszpozitív szabály (Ptk.200.§. /1/ bek.), attól a perbeli viszontgarancia szerződést megkötő felek egyező akarattal eltérhetek volna, ugyanis a jelzálogjog átszállásának kizárását a törvény nem tiltja. A perbeli ügyletkötő felek azonban a szerződésben kifejezetten nem rendelkeztek az átszállás kizárásáról, illetve az első- és másodfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás alapján az állapítható meg, hogy a szerződéskötést megelőző tárgyalásaik során sem voltak figyelemmel a jelzálogjog átszállásának kizárására, illetve arra sem, hogy

egyáltalán a II.r. alperessel készfizető kezesi szerződést kötő I.r. alperesre - a törvény diszpozitív rendelkezése alapján - a felperesek ingatlanain fennálló jelzálogjog átszállhat.

A jelzálogjog átszállásának, illetve kizárásának kérdése nem merült fel a keresetben kiemelten hivatkozott 1999. április 9. napján és 1999. május 26. napján megtartott ... Kft. taggyűléseken, valamint a taggyűléseken meghozott határozatokban. A viszontgarancia szerződés megkötésében részt vevő felek közül az I.r. felperes azt adta elő, hogy - annak ellenére, hogy nem vitásan tudomással bírt az I.r. alperes kezességvállalásáról - nem tudott arról, hogy a hitelezőt kielégítő kezesre az egyéb biztosítékok törvény alapján átszállnak (50. tjk.). Értelemszerűen így az akarata sem terjedhetett ki a nem ismert átszállási jog kizárására a viszontgarancia szerződés megkötésekor. A jelzálogjog átszállása kizárására vonatkozó ügyletkötési akarat nem állapítható meg a „vizsont-garanciát” válláló I.r. alperes képviselője, ... ügyvezető tekintetében sem. Az ügyvezető ugyanis - tanúvallomása szerint (Pf.16. tjk.) - az általa képviselt cég helytállási kötelezettségét tartalmazó szerződést abban a feltételezésben írta alá, hogy a kötelezettséget nem cége, hanem az ... Kft. vállalta, ezért szintén nem irányulhatott az akarata a jelzálogjog átszállásának kizárására. Az üzletkötéskor szintén eljáró ..., az ... Kft. akkori ügyvezetője ugyan tanúként úgy nyilatkozott (19. tjk.), hogy a jelzálogjog nem szállt volna át, amennyiben a II.r. alperes hitelező követelésével a felperesek felé fordul először, azonban a tanúnak ezt a vallomását egyéb peradat nem támasztotta alá, továbbá a tanú maga is csak „egyéni véleményeként” hivatkozott minderre, és egyáltalán nem okolta meg a vallomásában foglaltakat. A kérdés megítélésénél az ítéletábla figyelemmel volt arra is, hogy nem jelentheti a jelzálogjog átszállása kizárására vonatkozó megállapodás létrejöttét (Ptk.205.§. /1/ bek.) az, hogy a felperesek álláspontja szerint anélkül nem volt értelme az I.r. alperes kötelezettségvállalásának, ugyanis a felperesek a jogviszony lezárását követően tehermentes ingatlanra tartottak igényt. Az átszállás kizárására vonatkozó megállapodás ugyanis olyan lényeges kérdés (Ptk.205.§. /2/ bek.), melyben a feleknek a szerződési akaratukat legalább olyan módon kellett volna kifejezésre juttatniuk, hogy azt a másik fél kétségkívül felismerje. Mivel erre jelen esetben nem került sor, ezért a tehermentes ingatlanokra vonatkozó felperesi kíváncsalom csak az I.r. alperes által meg nem ismert fenntartásnak (Ptk.207.§. /4/ bek.) minősülhetett, mely a viszontgarancia szerződés tartalma szempontjából közömbös volt.

A felperesek kereseti és fellebbezési érvelése abban a vonatkozásban is alaptalan, hogy az I.r. alperes kezességvállalására a felperesek jelzálogszerződéseik megkötését megelőzően került sor, mivel - a vitássá nem vált peradatok szerint - a kezesi szerződés 1999. október 6. napján, míg a jelzálogszerződések 1999. szeptember 20. napján kerültek megkötésre.

Az említettekre figyelemmel a felperesek - elsődleges keresetükben - alaptalanul kérték annak megállapítását, hogy a II.r. alperest kielégítő I.r. alperesre a felperesek ingatlanait terhelő jelzálogjogok nem szálltak át és alaptalanul kérték azoknak az ingatlan-nyilvántartásból való törlését is.

A II.r. alperes által 2005. január 26. napján kiadott igazolás felperesek által állított érvénytelenségével kapcsolatban abból szükséges kiindulni, hogy az igazolás csak rögzítette, hogy az I.r. alperes a készfizető kezesi szerződés alapján milyen összeget teljesített. A

jelzálogjogok átszállására - a fent már kifejtettek szerint - nem az igazolás alapján, hanem a törvény rendelkezései (Ptk.276.§. /1/ bek., 266.§. /1/ bek.) alapján került sor.

A Ptk.199.§-a szerint ugyan joghatás kiváltására alkalmas kötelelem keletkezhet kivételesen - jogszabályban megállapított esetekben - egyoldalú nyilatkozat alapján is. Az ilyen egyoldalú nyilatkozatokra a szerződésekre - így azok érvénytelenségére - vonatkozó szabályokat megfelelően lehet, illetve kell alkalmazni. Jelen esetben azonban a II.r. alperes által kiállított igazolás joghatást nem váltott ki, mivel nem az hozta létre az I.r. alperest megillető jelzálog átszállást. Ezért az említett igazolás érvénytelensége (semmissége) megállapítása iránti kereset sem volt előterjeszthető (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.206/2006/4.szám).

A felperesek érvénytelenségi keresetével kapcsolatban szükséges még megjegyezni, hogy a szerződések, illetve egyoldalú nyilatkozatok semmisségének megállapítását csak a törvényben tételesen meghatározott érvénytelenségi okok alapján lehet kérni. Nem minősül viszont érvénytelenségi oknak a felperesek keresetében megjelölt Ptk.5.§. /1/, /2/ bekezdése, illetve a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. tv. (Gt.II.) 292.§. /3/ bekezdése, mivel ezek a törvényi tényállások a semmisség jogkövetkezményét nem fűzik a tényállást sértő magatartásokhoz.

Ezen túl a Gt.II.292.§. /3/ bekezdésében meghatározott felelősség érvényesítésének feltételei jelen perben nem állnak fenn, az ott meghatározott jogkövetkezmények csak a hitelező által a befolyást szerző ellen indított perben, a befolyás bejelentésének elmulasztásától keletkezett tartozásokra (EBH.2004/1141.) alkalmazhatóak, melyeket a felszámolási eljárás során hitelezői igényként jelentettek be. (BH.2006/262.)

Ebből következően az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan határozott, amikor a felperesek másodlagos keresetét sem találta alaposnak.

Az ítéletábra által az elsődleges keresettel kapcsolatban kifejtettek alapján az 1999. október 2. napján megkötött viszontgarancia szerződés helytállási kötelezettséget teremtett arra, hogy a II.r. alperes hitelező által a felperesekkel szemben érvényesített - jelzálogjogokból kielégítés türéseire irányuló - követelést a felperesek teljesíthessék (Ptk.332.§. /1/ bekezdés II. fordulat). Ez a helytállási kötelezettség azonban - a viszontgarancia szerződés szerint - csak azokra a követelésekre terjed ki, amelyeket a dologi kötelezett felperesek - a hitelügylethez kapcsolódó személyes kötelezettség alapján - jelzálog kötelezettként viselni tartoztak. A Szombathelyi Városi Bíróság előtt azonban a II.r. alperes - felperesként - nem ilyen követelést érvényesít, hanem a készfizető kezes ... Rt-re az 1999. szeptember 10. napján kelt készfizető kezességi szerződés alapján és teljesítés folytán átszállt követelést, engedményesként. A II.r. alperes és a ... Rt. között létrejött kezességi szerződésben ugyanis ezek a felek megállapodtak (11. pont), hogy a ... Rt. kezesre átszálló (Ptk.276.§. /1/ bek.) követelést a hitelező II.r. alperes hajtja be. A viszontgarancia szerződés alapján pedig az I.r. alperes helytállási kötelezettsége nem terjedt ki a kezességet vállaló ... Rt-re átszálló követelések alóli mentesítésre, ilyen okból a felperesek (harmadlagos) helytállási kötelezettség megállapítására és I.r. alperes teljesítésére irányuló keresete is alaptalan.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§. /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a Pp.78.§. /1/ bekezdése alapján a felperesek viselni tartoznak a személyes illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint az I-II.r. alperes fellebbezési eljárás során felmerült ügyvédi és jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltségét. Ez utóbbi összegét az ítéletábra az I.r. alperes tekintetében a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. /2/, /5/-/6/ bekezdései alapján az áfával növelt 420.000.- Ft-ban állapította meg. A II.r. alperes másodfokú perköltségét az ítéletábra az említett jogszabályi rendelkezések alapján arra figyelemmel határozta meg 30.000.- Ft-ban, mivel a II.r. alperes képviselője a fellebbezési eljárásban nyilatkozatot nem tett és a tárgyalásokon nem jelent meg.

Győr, 2007. március 14. napján

. Zámbó Tamás sk.  
a tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.  
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.  
bíró

A kiadmány hitelül:  
Kiadó: