

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.014/2011/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Zajdó Zsolt (címe) ügyvéd által képviselt felperes neve, címe felperesnek - Dr. Kozma Károly (címe) ügyvéd által képviselt alperes neve, címe alperes ellen jelzálogjog érvényesítése iránt folyamatba tett perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 5.P.21.385/2010/17. számú ítélete ellen az alperes részéről 18. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja; mellőzi az alperes kötelezését perköltség megfizetésére a felperes javára és annak túrására kötelezi a felperest, hogy a Ny. belterület ..13 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjáról töröljék a javára 106 000 000 Ft erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot.

Az ítéltábla megkeresni rendeli a Ny.-i Körzeti Földhivatalt a felperes javára a **ny.-i ..13** helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlése érdekében.

Arra kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 750 000 (Hétszázötvenezer) forint általános forgalmi adót magában foglaló 4 650 000 (Négymillió-hatszázötvenezer) forint elsőfokú-, továbbá 250 000 (Kettőszázötvenezer) forint általános forgalmi adót magában foglaló 2 150 000 (Kettőmillió-egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Az alperesi gazdálkodó szervezetet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2000. április 5-i hatállyal jegyezte be a cégjegyzékbe. A cég ügyvezetője - önálló képviseleti joggal - megalakulásától kezdődően **K. P.** volt.

2000. április 5. és 2001. november 20. napja között az alperes tagjai **K. P.**, **K. L.** és **B. B.** voltak, míg 2001. november 20. és 2006. október 6. napja között az alperes tagjai a **gazdasági társaság1** - ügyvezetője **K. P.** -, a **gazdasági társaság2** - ügyvezetője **B. B.** - és **K. L.** voltak.

A 2003. április 1. és 2006. október 6. napja között hatályos társasági szerződés nem tartalmazott olyan rendelkezést, amely szerint az ügyvezetőnek az alperes tulajdonában álló ingatlannal összefüggő rendelkezéshez a taggyűlés jóváhagyása lenne szükséges.

Az alperes ügyvezetője - a 2003. április 1. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasági szerződés alapján - 2000. február 8. napjától 2005. február 8. napjáig **K. P.** volt. Ügyvezetői minőségének megszűnését követően 2005. február 8. és 2006. október 6. napja között az alperes képviseletét ténylegesen **K. P.** gyakorolta, így 2005. május 30. és 2006. május 30. napján a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bírósághoz ő nyújtotta be az egyszerűsített éves beszámolókat, az alperes nevében a mérlegeket és eredmény-kimutatásokat szintén ő írta alá.

2003. október 7. napján és 2005. július 1. napján a felperes házastársa, **T. P. L.**, mint hitelező, valamint **K. P.** és házastársa, **M. R.**, mint adósok között kölcsönszerződések jöttek létre, amelyek alapján a hitelező 92 000 000 Ft kölcsönt adott **K. P.** és házastársa részére.

2006. július 5. napján a hitelező, valamint az adósok és a **K. P.** által képviselt alperes szerződést kötöttek. Ezen megállapodásban a felek rögzítették, hogy az adósoknak a hitelező felé 2006. július 31. napi lejáráttal 14 000 000 Ft, míg 2007. július 1. napi lejáráttal 78 000 000 Ft tőketartozása áll fenn kölcsön jogcímén. A szerződésben megállapodtak még a felek abban, hogy a szerződés aláírásának a napján a hitelező további 14 000 000 Ft kölcsönt nyújt az adósok részére, melynek visszafizetési határideje 2007. július 1. napja. Késedelem esetére a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kötötték ki a felek. A szerződésben mindösszesen 106 000 000 Ft kölcsön erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak az alperesi cég tulajdonában álló ..13 helyrajzi számon felvett, a természetben **Ny., D. F. u. ...** szám alatti, 710 m² alapterületű beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlanra. A szerződésben az alperesi cég - képviselője útján - a keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárult.

A Ny.-i Körzeti Földhivatal a keretbiztosítéki jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés alapján bejegyezte.

Az alperesi gazdálkodó szervezet résztulajdonosa a **gazdasági társaság2** ügyvezetője - korábban a cég résztulajdonosa - **B. B.** 2006. szeptember végén szerzett tudomást a jelzálog alapítás tényéről. 2006. október elején **B. B.** és **K. P.** megállapodtak abban, hogy

a **gazdasági társaság2** megvásárolja **K. L.** és a **gazdasági társaság1** üzletrészét azzal, hogy az ügyvezető továbbra is **K. P.** marad, aki 2006. november 15. napjáig vállalta, hogy a jelzálogjogot a ny.-i ingatlan tulajdoni lapjáról törölteti.

2006. október 6. napjára az alperesi gazdálkodó szervezet taggyűlést tartott. **K. P.** a társaság ügyvezetőjeként a taggyűlést rövid úton hívta össze és a taggyűlésen ekkénti minőségében volt jelen. A taggyűlés 5/2006. (X. 6.) taggyűlési határozatával 2006. október 6. napjától határozatlan időtartamra megválasztotta a társaság ügyvezetőjévé **K. P.**-t. A taggyűlés külön nem rendelkezett a jelzálogjoggal érintett ingatlanról.

Az alperesi cég a taggyűlési határozat alapján 2006. október 11. napján változás-bejegyzési kérelmet nyújtott be a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bírósághoz, mint Cégbírósághoz. Ezen kérelemmel összefüggésben a cégbíróság 21. sorszámú végzésével tájékoztatta az alperest, hogy **K. P.** ügyvezetői tisztsége 2005. február 8. napjától megszűnt, ugyanakkor az új ügyvezetőt csak 2006. október 6-tól kezdődően választották meg, így a 2005. február 8-tól 2006. október 6-ig terjedő időtartamra ki kell egészíteni a bejegyzési kérelmet, és csatolni kell az ahhoz kapcsolódó okirati mellékleteket.

Az alperes a cégbírósághoz benyújtott, 2006. november 15. napján kelt beadványában bejelentette, hogy a társaság taggyűlése az ügyvezető 2005. február 8. és 2006. október 6. közötti időszakban tett jognyilatkozatait, illetve az általa megkötött jogügyleteket nem hagyta jóvá, egyben kérte, hogy a bíróság „tekintsen el” a bejegyzési kérelem kiegészítésétől és az annak alapjául szolgáló okiratok csatolásától.

Az alperesi taggyűlés 7/2006. (XI. 16.) számú, 2006. november 16. napján kelt taggyűlési határozatával **K. P.** ügyvezetőt tisztségéből visszahívta, míg 2006. november 16. napjától a 8/2006. (XI. 16.) számú határozatával a társaság ügyvezetőjévé **B. B.**-t választotta meg.

2006. december 16. napján Dr. **B. Á.** ügyvéd irodájában megbeszélést tartott a felperes, a hitelező, az adóstársak és **B. B.**. A megbeszélés eredményeképpen a 2006. július 5. napján kelt kölcsönszerződés és jelzálogjogot alapító okirat módosítására tervezet készült, a módosítást azonban az alperes nevében nem írták alá.

2007. június 25. napján kelt levelében az alperes jogi képviselője útján felszólította a hitelezőt a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére. Kiemelte, hogy a szerződés megkötésének időpontjában **K. P.** képviseleti jogosultsággal nem rendelkezett, míg újraválasztása alkalmával a taggyűlés nem hagyta jóvá megbízásának megszűnését követően 2005. február 8. és 2006. október 6. napja közötti időszakban tett jognyilatkozatait. A felszólítás nem vezetett eredményre.

A hitelező kérelmére a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság által 11.Pk.50.438/2009. számon kibocsátott fizetési meghagyás 2009. szeptember 16. napján jogerőre emelkedett. Ezen fizetési meghagyásban a kibocsátó bíróság meghagyta a hitelező kérelmére **K. P.**-nek, hogy fizessen meg 107 000 000 Ft-ot és annak kamatait. Teljesítés hiányában a hitelező végrehajtási eljárást indított **K. P.** adós ellen. A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 0900-11.Vh.685/2009. számon végrehajtási lapot bocsátott ki, a végrehajtási eljárást **T. P.**

önálló bírósági végrehajtó foganatosította. A végrehajtás alá vont követelésből semminemű teljesítés nem történt, 2010. szeptember 27. napján a fennálló tartozás - költségekkel együtt - 191 814 953 Ft-ot tett ki.

A hitelező és a felperes 2009. december 18. napján szerződést kötött, amelyben a hitelező a felperesre engedményezte a **K. P.**-rel szemben fennálló végrehajtás alá vont, jogerős fizetési meghagyáson alapuló követelését. A Debreceni Városi Bíróság jogerős végzésével megállapította, hogy a hitelező végrehajtást kérő jogutódja a felperes. Az engedményezési szerződés alapján a felperes javára 106 000 000 Ft erejéig a keretbiztosítéki jelzálogjogot az alperes ingatlanára a Ny.-i Körzeti Földhivatal bejegyezte.

A felperes keresetében az alperest annak túrására kérte kötelezni, hogy a Ny. belterület ..13 helyrajzi számon felvett ingatlanból bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoga alapján kielégítést keressen. Hivatkozása szerint az adósok a kölcsönt nem fizették vissza, a végrehajtási cselekmények kis részben vezettek eredményre, ugyanakkor a keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító volt ügyvezetőt a társaság tisztségében újraválasztotta, annak ismeretében, hogy újraválasztását megelőzően az általa magánszemélyként felvett kölcsönök biztosítékaul a társaság tulajdonában lévő ingatlanokat ajánlotta fel. A taggyűlési jegyzőkönyv nem tartalmazott olyan rendelkezést, amely szerint az újraválasztását megelőzően tett jognyilatkozatait ne hagyta volna jóvá.

Az alperes ellenkérelmében a felperes kereseti kérelmének elutasítását indítványozta. Előterjesztett viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság a Ny. ..13 helyrajzi számon felvett ingatlan tulajdoni lapjára a felperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból törölje. Kifejtett álláspontja szerint képviseleti jog hiányában a 2006. július 5. napján megkötött szerződés a jelzálogjog alapítására nézve nem jött létre. A taggyűlésnek kifejezetten jóvá kellett volna hagynia az álképviselő nyilatkozatát. Álláspontja szerint a szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik és semmis, hiszen a gazdasági társaság ügyvezetője a magánszemélyként felvett kölcsönének fedezeteként alapított a társaság tulajdonában álló ingatlanon zálogjogot. A szerződés érvénytelen az alperes álláspontja szerint azért is, mert az ügyletben - mint ellentétesen érdekelt fél - az alperest **K. P.** egyébként sem képviselhetette volna.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak, az alperes viszontkeresetét alaptalannak találta.

Rámutatott arra, hogy **K. P.** a 2006. július 5. napján kelt és - többek között - jelzálogjog alapítást tartalmazó szerződés megkötésekor nem volt az alperes képviselője, ügyvezetői minőségének hiányában álképviselő volt.

Felhívta a vonatkozó bírói gyakorlatot és kifejtette, hogy a gazdálkodó szervezet által az álképviselő nyilatkozatának jóváhagyására nézve elégséges a nem kifejezett ráutaló magatartással történő jóváhagyás is. Nem az álképviselő által kötött ügyletekről kell a gazdasági társaságnak a jóváhagyás megállapíthatóságához külön-külön állást foglalnia, hanem arról kell döntenie a bíróságnak, hogy az ún. interregnum időszakában a lejárt mandátumú ügyvezetőt általánosságban a társaság képviselőjének tekintette-e vagy nem.

Összességében megállapította, hogy a társaság általánosságban jóváhagyta **K. P.** álképviselőként tett nyilatkozatait, őt tekintette a társaság képviselőjének, hiszen az ügyvezető megbízatásának lejárta után használta a társaság bélyegzőjét, a hatóság felé a cég képviseletében és nevében bejelentéseket tett (benyújtotta az éves beszámolókat), jognyilatkozatokat tett és a 2006. október 6. napján kelt taggyűlést ügyvezetőként összehívta és ekként volt jelen újraválasztásáig is a taggyűlésen.

Az alperesi cég taggyűlésén újraválasztotta **K. P.**-t ügyvezetőnek, ugyanakkor semmilyen formában nem határozott az „interregnum” időszakában tett jognyilatkozatokkal összefüggésben.

Kifejezetten csak a cégbíróság erre irányuló felhívására nyilatkozott az alperesi gazdálkodó szervezet úgy, hogy a 2005. február 8. és 2006. október 6. napja között **K. P.** által tett jognyilatkozatokat nem hagyja jóvá.

Nem tartotta az elsőfokú bíróság alaposnak az alperesnek a szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközésére utaló hivatkozását sem.

Hangsúlyozta, hogy önmagában az a tény, hogy a kezességet vállaló gazdálkodó szervezet vezetője ugyanaz a személy, mint az egyenes adós gazdálkodó szervezet vezetője, nem teszi a kezési szerződést jó erkölcsbe ütközés miatt semmissé, felhívta a BDT 2009. 2022. és 2008. 1744. számon közzétett eseti döntéseket is.

Kiemelte, hogy a jelzálogjog alapításnak nem volt érvényességi feltétele a taggyűlési jóváhagyás, hiszen a perrel érintett szerződés nem a társaság és tagja között kötött, márpedig a 2006. évi IV. törvény 141. § (2) bekezdés m) pontja csak az ilyen szerződések taggyűlés általi jóváhagyását teszi kötelezővé.

Az érdekellentétre hivatkozó alperesi álláspontot sem fogadta el az elsőfokú bíróság. Rámutatott arra, hogy a „szerződési jogban” az érdekellentét szükségképpen ellentétes szerződési pozíciót jelent, ugyanakkor az adós és a zálogkötelezett nem kerülhet ellentétes pozícióba.

Miután az alperes ingatlanát érvényesen terhelték jelzálogjoggal, így az annak törlésére irányuló viszontkereset sem vezethetett eredményre az elsőfokú bíróság kifejtett álláspontja szerint.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes kereseti kérelmének elutasítását kérte és viszontkereseti kérelmének helyt adást indítványozott.

Kifejtett álláspontja szerint **K. P.** a jelzálogjogot alapító szerződés megkötésének időpontjában nem volt az alperes ügyvezetője-képviselője, így a szerződés az alperesi céget érintően nem is jött létre.

A felperesnek (jogelődjének) kötelezettsége lett volna, hogy a közhiteles cégnyilvántartásból tájékozódjon arról, hogy a jognyilatkozatot tevő személy rendelkezik-e képviseleti jogosultsággal.

Az álképviselő nyilatkozatával összefüggésben a képviselt személynek konkrét és kifejezett ráutaló magatartást kell tanúsítania utólagosan ahhoz, hogy az álképviselő nyilatkozatát jóváhagyja, a ráutaló magatartás fogalma nem értelmezhető kiterjesztően.

Nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik a szerződés és ezért semmis, hiszen a képviseleti jogosultsággal nem rendelkező volt ügyvezető jelentős összegű privát kölcsöneihez ajánlotta fel fedezetként az alperes tulajdonában álló ingatlant, bármiféle ellenszolgáltatás nélkül, ingyenesen.

A szerződés semmis azért is, mert a szerződéskötés során a társaság csak és kizárólag a társaság taggyűlése által előzetesen felhatalmazott, kijelölt másik tag képviselhette volna.

Utólagos jóváhagyással az álképviselet ugyan orvosolható, de az érdekellentét, mint abszolút akadály semmiképpen sem.

A szerződés nem létezésének, illetve érvénytelenségének továbbutalásaként indítványozta, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az ítélőtábla viszontkeresetének helyt adva a perbeli ingatlanra bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásbéli törlését rendelje el.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

I.

A Ptk. 221. § (1) bekezdése értelmében, aki képviseleti jogkörét jóhiszeműen túllépi vagy anélkül, hogy képviseleti joga volna, más nevében szerződést köt, és eljárását az, akinek nevében eljár, nem hagyja jóvá, köteles a vele szerződő félnek a szerződés megkötéséből eredő kárát megtéríteni.

Álképviselő az, aki képviseleti jogosultság nélkül más nevében szerződést köt, vagy más jognyilatkozatot tesz.

Az álképviselő eljárása utólagosan ráutaló magatartással is jóváhagyható.

Nem kétséges, hogy a jelzálogjog alapítására kötött szerződés során **K. P.** - ügyvezetői minőségének 2005. február 8-i megszűnésére figyelemmel - álképviselőként járt el.

A gazdálkodó szervezet álképviselőjének nyilatkozatai azonban nem külön-külön, egyesével hagyhatóak jóvá, hanem az álképviselőként kifejtett ügyvezetői tevékenység egészével

összefüggésben kifejtett képviseleti magatartásból vonható okszerű következtetés arra, hogy a képviselt az álképviselő nyilatkozatát jóváhagyta-e vagy sem.

A forgalombiztonság alapvetően megköveteli ezen vizsgálati szempontot, hiszen, ha az álképviselő eljárása jogügyletenként lenne külön-külön jóváhagyható, ez a joggal való visszaélésnek olyan tág teret adhatna, amely a polgári (kötelmi) jogviszonyok teljes bizonytalanságához vezethetne.

Az ítéletábra egyetért az elsőfokú bíróság álképviselettel összefüggő jogi álláspontjával, kiemeli azt, hogy az alperesi taggyűlés - miután **B. B.** is értesült a jelzálogjog alapítás tényéről - ügyvezetőként ismételten megválasztotta **K. P.**-t, és megállapodást kötött vele, hogy az ingatlant tehermentesítse.

Az ismételt ügyvezetőkénti megválasztással és az ekkénti minőségben megkötött tehermentesítésre irányuló szerződéssel az alperes egyértelműen az álképviselő eljárását, ráutaló magatartással utólagosan jóváhagyta.

II.

A Ptk. 221. § (3) bekezdése szerint a képviselő nem járhat el, ha a szemben álló vagy ellentétesen érdekelt fél ő maga vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. Ha a képviselő jogi személy, a képviselt kifejezett engedélye alapján érdekellentét esetében is eljárhat.

A szerződéssel érintett jelzálogjoghoz vezető szerződési folyamat az alábbi volt.

Kölcsönszerződés jött létre a felperesi jogelőd, **K. P.** és adóstársa között, ezt meghaladóan jelzálogjog alapítására nézve kötöttek szerződést a hitelező felperesi jogelőd és a dologi adós (alperes). Az érdekellentét fogalma nem pusztán a szerződésben meghatározott ellentétes érdekpozíciók alapján határozható meg, hanem annak vizsgálata során szükségképpen vizsgálandó a tényleges érdekkapcsolat is.

A kölcsönszerződés és a jelzálogjog alapítására kötött szerződés között közvetett, azonban releváns kapcsolat áll fenn, mert elképzelhetetlen a zálogszerződés megkötése anélkül, hogy a kötelmi és a dologi adós - szívességből vagy ellenérték fejében - ebben megállapodott volna, még akkor sem, ha e szerződést a Ptk. nevesíti. E szerződés megteremti a kötelmi és a dologi adós között a képviselet összeférhetetlenségét, amely azonban nem hat ki a dologi adós kötelezettségére.

Az ellentétesen érdekelt képviselő nyilatkozata ugyanakkor nem minősül semmisnek. A Ptk. 221. § (3) bekezdése kétségtelenül tilalmazza az ellenérdekelt képviselő ekkénti eljárást, azonban a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Jogszabályba ütközik az a szerződés, amely kógens jogszabályi rendelkezést sért, illetőleg amelyet a törvény kifejezetten semmisnek minősít.

Ha egy nyilatkozat, vagy szerződés a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseibe ütközik, akkor minősül jogszabályba ütközőként semmisnek, ha ahhoz a Ptk. fűzi a semmisség következményét. (Például a Ptk. 365. § (3) bekezdése alapján az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, azonban egy esetleges szóban kötött ingatlan adásvételi szerződés nem azért semmis, mert a Ptk. 365. § (3) bekezdésébe ütközik, hanem azért, mert a Ptk. 217. § (1) bekezdése értelmében az alakítás megsértésével kötött szerződés - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - semmis.)

Az ellenérdekeltként eljáró képviselő által megkötött szerződéshez a Ptk. nem fűzi a semmisség következményeit, ezért a Ptk. 221. § (3) bekezdésébe ütköző nyilatkozattal kötött szerződésre a semmisség következményei nem alkalmazhatóak. Az ekként nyilatkozatot tevő álképviselőnek minősül, az álképviselő eljárásával összefüggésben pedig a már idézettek szerint a Ptk. 221. § (1) bekezdés tartalmaz rendelkezést.

Eképpen az e körben tett elsőfokú elutasító ítéleti rendelkezés is helytálló.

III.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik.

A Ptk. 200. §-ának (1) bekezdésében meghatározott szerződéses szabadság elvéből az következik, hogy a felek szabadon döntenek abban, hogy kötnek-e, kivel és milyen tartalmú szerződést, e joguk azonban csak a jogszabályok keretei között érvényesülhet. Jogszabályba ütközik - többek között - az a szerződés, amelynek tartalma, a velük elérni kívánt eredmény nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik, ezért az ilyen szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmis.

Nyilvánvalóan sérti a jó erkölcsöt az a szerződés, amelynek tartalma vagy célja az általános társadalmi közfelfogással nem egyeztethető össze.

A szerződés jó erkölcsbe ütköző jellegének meghatározása során a szerződés közvetlen és közvetett célja egyaránt vizsgálendő.

Kétségtelen tény, hogy a perbeli szerződés közvetlen célja az álképviselő magánkölcsonének jelzálog útján történő biztosítása volt.

Eképpen a szerződés közvetlen célja, azaz a jelzálogjog alapítása nem ütközik a társadalom általános közfelfogásával, azzal összeegyeztethető és az elsőfokú bíróság a joggyakorlat alakulásából vont le következtetést („elméletileg számtalan szempont”). Elmulasztotta azonban a konkrét jogviszony elemzését, és nem értékelte, hogy adott esetben a szerződés célja nem pusztán fedezetnyújtás volt. A szerződés közvetett célja ugyanis az volt, hogy a **K.** által felvett magánkölcson visszafizetésére az alperes vagyonából kerüljön sor. A másodfokú tárgyaláson a felperesi képviselő nyilatkozott arról, hogy a kölcsön visszafizetése érdekében teljesítés nem történt, a végrehajtási cselekmények nem vezettek eredményre, **K. P.** pedig ismeretlen helyen tartózkodik.

Ebből aggálymentesen vonható arra következtetés, hogy a jelzálogjog szerződést az álképviselő nem egyszerűen azért kötötte, hogy biztosítékot nyújtson a kölcsön visszafizetésére, hanem azért, hogy az általa felvett kölcsön harmadik személy (alperes) ingatlanvagyonából kerüljön megfizetésre.

Az, hogy egy képviseleti jogosultsággal nem rendelkező személy ingyenesen azzal a céllal ajánlja fel fedezetül egy harmadik személy vagyonelemét, hogy az általa felvett kölcsön teljes egészében abból kerüljön kielégítésre, nyilvánvalóan nem egyeztethető össze az általános társadalmi közfelfogással, amiből következően a szerződés semmis a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján.

IV.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 63. § (1) bekezdése szerint az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. A (2) bekezdés szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.

A törlési kereset előterjeszthetőségének fent idézett feltételei a jelen jogviszonyban fennálltak, a felperes jogelődje volt a közvetlen jogszerző, míg a felperes származékos jogszerző. A szerződés semmissége miatt érvénytelen bejegyzés keltétől számított 3 évig van helye főszabályként a törlési kereset előterjesztésének a további jogszerzővel szemben, azonban tárgyi esetben ingyenes volt a felperes jogszerzése, ezért határidő nélkül van helye a törlési igény előterjesztésének.

Fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a felperes kereseti kérelmét elutasította és a viszontkeresetnek helyt adott.

Az eredményes fellebbezés folytán az alperes az első-, másodfokú eljárásban egyaránt teljes egészében pernyertes lett. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a pervesztes felperes a pernyertes alperes perköltségét megfizetni.

Az ítéltábla által az alperes javára megítélt perköltség áll egyrészt általános forgalmi adót magában foglaló 3 750 000 Ft elsőfokú ügyvédi munkadíjból, továbbá lerótt 900 000 Ft kereseti illetékből, valamint az általános forgalmi adót magában foglaló 1 250 000 Ft másodfokú ügyvédi munkadíjból, továbbá 900 000 Ft fellebbezési illetékből.

Az ítéltábla az elsőfokú eljárás során felmerült ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet keretei között állapította meg, figyelemmel az alperes és az őt képviselő ügyvéd közötti megállapodásra, ugyanis az abban megjelölt ügyvédi munkadíj nem minősült eltúlzottnak.

A másodfokú eljárás során felmerült ügyvédi munkadíjat az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet keretei között állapította meg, figyelemmel az ügyértékre, továbbá a per nehézségi fokára, valamint a kifejtett képviseleti tevékenység módjára és körére.

D e b r e c e n, 2011. április 28.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Senyei György s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -