

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla Dr. Lukovits Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lukovits Péter ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Tarr Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tarr Imre ügyvéd) által képviselt I. rendű és a Kelemen, Mészáros, Sándor és Társai Ügyvédi Iroda (dr. Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes ellen **jelzálogjog törlése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. november 22-én meghozott és a 2010. november 25-én kelt 18. számú végzéssel kijavított 16.G.41.724/2009/17. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 19. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illetékből és 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint + áfa együttes első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### I n d o k o l á s:

Keresetében a felperes kérte, hogy a bíróság a .....hrsz-ú ingatlan .....tulajdoni hányadára az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot törölje, és e törlés végett keresse meg a földhivatalt. Az I. és II. rendű alperest ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi védekezésében arra hivatkozott, hogy a felperes és a jogelőd bank között kölcsönszerződés jött létre, a jelzálogjog a kölcsönszerződésből eredő követelés biztosítására szolgált.

A II. rendű alperes nem ellenezte a kereset teljesítését.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével megállapította, hogy a .....hrsz alatt felvett ingatlan II. rendű alperes tulajdonában álló ..... tulajdoni hányadára I. rendű

alperes javára 50.000.000 Ft és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog megszűnt. Elrendelte a tulajdoni lap III. részének 17. sorszáma alatt I. rendű alperes javára 50.000.000 Ft és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog törlését. Megkeresést intézett a Földhivatalhoz, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot törölje. Az I. és II. rendű alperest mindezek tűrésére kötelezte. Megállapította, hogy a II. rendű alperes mint az ingatlan tulajdonosa a jelzálogjog törlését követően a törölt bejegyzés ranghelyét nem tartja fenn. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.025.000 Ft perköltséget.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a felperes jogosult volt törlési pert indítani, mert az ingatlan eredeti tulajdonosa ő volt, és az ő terhére jött létre a törölni kívánt jelzálogjog, továbbá a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés alapján az ingatlan tehermentességéért a Ptk. 370. § (1) bekezdés alapján jogszavatossággal tartozik, a szerződés 5. pontja értelmében a II. rendű alperes szavatossági igénye esetén köteles az ingatlant tehermentesíteni. A bejegyzett jelzálogjog abban az esetben törölhető, ha a felperes bizonyítja, hogy a bejegyzett jog, azaz a jelzálogjog megszűnt (Ptk. 251. § (1) bekezdés, 266. § (3) bekezdés). A perben arról kellett döntenie, hogy a jelzálogjog milyen követelés biztosítására szolgált, továbbá hogy fennáll-e még tartozása a felperesnek. A Pp. 164. § (1) bekezdés alapján az I. rendű alperest terhelte annak a tényállításának a bizonyítása, hogy a jelzálogszerződés a felperes és a bank között létrejött kölcsönszerződésből eredő követelés biztosítására szolgált, továbbá hogy e szerződés alapján a bank folyósította az 50.000.000 Ft kölcsönt a felperesnek, és ez a kölcsönkövetelés még fennáll. A perben a kölcsönszerződés csatolására nem került sor, és e szerződés létét az I. rendű alperes által meghallgatni indítványozott tanúk sem tudták alátámasztani, a felperes ügyvezetője pedig ezt kifejezetten tagadta. A jelzálogszerződés szövege viszont tartalmazza, hogy a felek között 1998. március 3-án 54/BG/001/98 számon kölcsönszerződés jött létre, melynek alapján a zálogkötelezettet a bankkal szemben 50.000.000 Ft és járulécai erejéig fizetési kötelezettség terheli. A szerződésben hivatkozott szám azonban a bankgarancia vállalására vonatkozó megbízási szerződés száma, a BG megnevezés is nyilvánvalóan a bankgarancia szó rövidítése. A földhivatali határozat ugyan utal arra, hogy a bejegyzés kölcsönszerződés alapján történt, a kölcsönszerződés tényleges meglétét és a kölcsön folyósításának tényét azonban ez nyilvánvalóan nem bizonyítja. Mindezekre tekintettel nem bizonyított az I. rendű alperesnek az a tényállítása, hogy a felperes és a bank között kölcsönszerződés jött létre. A felperes bankszámláját vezető pénzügyintézet egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a peresített időszakban erre a bankszámlára 50.000.000 Ft nem érkezett. Ez a tény egyrészt megerősíti, hogy kölcsönszerződés nem volt, másrészt bizonyítja, hogy a kölcsön folyósítására sem került sor. Ezért az I. rendű alperesnek nem áll fenn kölcsönkövetelése a felperessel szemben. Nem vitás, hogy a bankgarancia lehívására sem került sor, így a banknak a bankgarancia vállalásával kapcsolatban sem keletkezett igénye, az I. rendű alperesnek tehát utóbbi jogcímen sem áll fenn követelése a felperessel szemben. Mindezek alapján megállapította, hogy a jelzálogjog a Ptk. 266. § (3) bekezdése alapján megszűnt, és ezért elrendelte annak

törlését az ingatlan-nyilvántartásból. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Fellebbezésében az I. rendű alperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Fenntartotta, hogy az Inyvtv. 62. § (2) bekezdésének feltételei nem állnak fenn, mert a 62. § (1) bekezdés b) pontja alapján akkor lehet törlési keresetet indítani, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, vagy azokat eredménytelenül kísérelték meg. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából is megállapíthatóan nem vizsgálta, hogy a felperes a földhivatali eljárásában megkísérelte-e sérelme orvoslását. Ilyen földhivatali eljárásra utaló bejegyzés a tulajdoni lapon sem szerepel. A keresetet ezért elsősorban ezen indokok miatt kell elutasítani.

Az elsőfokú bíróság jogszabálysértően állapította meg a bizonyítási terhet. Az Inyvtv. és a Pp. rendelkezései alapján ugyan ítéletében megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásban lévő bejegyzés akkor törölhető, ha a felperes bizonyítja, hogy a bejegyzett jog megszűnt, ennek ellenére őt hívta fel bizonyításra, holott a jelzálogjog megszűnésének tényét a felperesnek kellett volna bizonyítania. Az elsőfokú eljárásban a felperes azonban semmilyen bizonyítékkal nem támasztotta alá azt az állítását, hogy a bejegyzett jelzálogjog bankgaranciát biztosított volna. A kölcsönszerződés példánya valóban nem lelhető fel az irattárában, ugyanakkor a jelzálogszerződés alapszerződésként kölcsönszerződésre hivatkozik. A jelzálogszerződést tartalmazó Pp. 196. § (1) bekezdés d) pontja szerinti magánokirat pedig igazolja a kölcsönszerződés és a már fennálló fizetési kötelezettség tényét, valamint azt, hogy a jelzálogjog kölcsönkövetelést biztosít. Ezért az okirattal szemben a Pp. alapján ugyancsak a felperest terhelte volna a bizonyítási kötelezettség, hiszen ő állította, hogy a jelzálogjog nem kölcsönt biztosít. Bizonyítási kötelezettségét a felperes nem teljesítette, habár erre őt az elsőfokú bíróság fel sem hívta. E mulasztásával az elsőfokú bíróság megsértette a bizonyítási teherről való tájékoztatási kötelezettségét. A felperes soha nem támadta a jelzálogszerződés érvényességét azon az alapon, hogy a szerződő felek tévedésben lettek volna az alapszerződés vonatkozásában. A zálogjog bejegyzéséről hozott földhivatali határozat kifejezetten azt tartalmazza, hogy a bejegyzés az 1998. március 3-án kelt kölcsönszerződés és kérelem alapján történt. Ezt a határozatot a felperes kézbesítés után sem fellebbezte meg. Ez a hatósági határozat pedig a Pp. alapján közokiratnak minősül, és ezzel szemben ugyancsak a felperest terhelte volna az ellenbizonyítás (Pp. 195. § (1) bekezdés). Az ezzel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének az elsőfokú bíróság szintén nem tett eleget. Az elsőfokú bíróság állításával ellentétben ebben a határozatban nem utalás történik a kölcsönszerződésre, hanem a határozat konkrétan a zálogjog bejegyzésének alapját képező okiratként jelöli meg ezt a szerződést. A tanúvallomások ugyancsak ellentétesek a felperes tényállításával. A felperes számlavezető bankjának nyilatkozata szintén nem bizonyítja, hogy nem történt meg a kölcsön folyósítása, mert a felperesnek ez a számlája csupán egyike volt

pénzforgalmi számláinak. A zálogszerződés kifejezetten rögzíti azt is, hogy a felperesnek ekkor már fennállt az 50.000.000 Ft és járulékai megfizetése iránti kötelezettsége, ezt a szerződést pedig a felperes aláírta. Az alperes pénzügyi vállalkozás, ezért csak és kizárólag hiteles okiratok alapján engedheti meg a bejegyzett jog törlését. Ilyen okiratokat azonban a felperes már a pert megelőző levelezés során sem tudott bemutatni, és ezért sem állt módjában a felperes felszólítására a törlési engedélyt kiadni.

Fellebbezési ellenkérelmében a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira hivatkozott.

Kiemelte, hogy az Inyvtv. előírásai szerint a megszűnt jelzálogjog törlésére - főszabályként - a jogosult törlési engedélye alapján kerülhet sor. Az I. rendű alperes azonban a törlési engedély kiadását írásbeli felszólítása ellenére megtagadta, ennek hiányában tehát a jelzálogjog törlését földhivatali eljárás keretében nem kérhette. Az I. rendű alperes érvelésével szemben tehát a törlési kereset indításának feltételei fennálltak. Az I. rendű alperes állításával ellentétben bizonyítási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. A jelzálogszerződés csatolásával bizonyította, hogy az I. rendű alperes jogelődje és közötté 1998. március 3-án 54/BG/001/98 számon 50.000.000 Ft összegű bankgarancia nyújtására vonatkozó szerződés jött létre, és okirattal bizonyította azt is, hogy ezt a szerződést biztosította az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. Okirattal bizonyított az is, hogy a bankgarancia lehívására nem került sor, és az 1996. március 16-án kelt fax bizonyítja azt is, hogy a perbeli jelzálogjog a bankgarancia ügyletet biztosította, de ezt támasztotta alá volt ügyvezetője tanúvallomása is. Az I. rendű alperes védekezett a perben azzal, hogy jogelődje és közötté nem bankgarancia, hanem kölcsönszerződés jött létre, majd ezt az állítását fellebbezésében úgy módosította, hogy a bankgarancia szerződés valójában kölcsönügyletet palástolt. Ezt a védekezését azonban egyetlen bizonyítékkal sem tudta alátámasztani, a kölcsönszerződést sem tudta csatolni, és olyan tanút sem tudott állítani, akinek az állított kölcsönügyletről bármilyen módon tudomása lett volna. Számlavezető bankját az I. rendű alperes indítványára kereste meg az elsőfokú bíróság, és ez a bank nyilatkozott úgy, hogy számláján 50.000.000 Ft jóváírás nem történt. Az I. rendű alperes fellebbezésében a földhivatali határozatnak tulajdonít perdöntő jelentőséget, nyilvánvaló azonban, hogy amennyiben kölcsönszerződés lenne, úgy azt az I. rendű alperes a jelzálogjog jogosultjaként a földhivatal irattárából beszerezte és a perben csatolta volna. Az I. rendű alperes értelmezésével ellentétben a jelzálogszerződés 1. pontja nem arra utal, hogy már ekkor 50.000.000 Ft lejárt tartozása lett volna, hanem azt tartalmazza, hogy 50.000.000 Ft összegű alapügyletet biztosítanak a perbeli jelzálogszerződéssel. A lejárt követelésre utalás egyébként is ellentmondásos, hiszen amennyiben már ekkor lejárt kölcsöntartozása lett volna, akkor az 2003. március 3-án elévült volna, ezzel ellentétben az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy 50.000.000 Ft kölcsöntartozását a 2009. augusztus 16-án, azaz az állítólagos kölcsönszerződés aláírását követő 11 év elteltével kelt felmondás tette esedékessé. Az elsőfokú bíróság a perköltségről is helyesen döntött, az ügyvédi munkadíj összegének mérséklésére sincs indok, hiszen a

megállapított munkadíj arányban áll képviselőjének munkájával, annak mennyiségével, az ügy bonyolultságával, valamint a pertárgy értékével.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével azonban a másodfokú bíróság a következő indokok miatt nem értett egyet.

Keresetében a felperes az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti törlési keresetet terjesztett elő, ilyen kereset előterjesztésére viszont a törvény értelmében az az érdekelt jogosult, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott.

Az I. rendű alperes érdemi védekezésében mindvégig vitatta, hogy a törlési kereset indításának feltételei fennállnak, és az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében ezt az álláspontját ugyancsak megismételte, bár ezzel kapcsolatban a kereset megindításának az Inytv. 62. § (2) bekezdésében írt feltétele hiányát hangsúlyozta. A másodfokú bíróság ugyan az alperes előbbi jogi érvelésével nem értett egyet, ugyanakkor az volt az álláspontja, hogy a törlési kereset indításának az Inytv. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság a felperes érdekelttségét a Ptk. jogszavatossági szabályai szerint és a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésben vállalt kötelezettsége alapján látta fennállónak. A másodfokú bíróság azonban az érdekelttség megállapítását két okból sem találta lehetségesnek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes érdekelttségét a Ptk. 370. § (1) bekezdése nem teremti meg. A jelzálogjog ugyanis az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre, de nem az ingatlan-nyilvántartásból törléssel, hanem azon kívül pl. a követelés megszűnésével szűnik meg (Inytv. 3. § (1)-(2) bekezdés, Ptk. 262. §, 259. § (3) bekezdés). A felperes tényállítása szerint a jelzálogjog az azzal biztosított követelés megszűnése folytán szűnt meg, vagyis az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és I. rendű alperes javára szóló jelzálogjog csak látszat, mert ez a jog valójában már nem létezik. Ennek az állításnak a valósága esetén viszont a felperes által átruházott ingatlanhányadon semmilyen jog nem áll fenn, következésképpen az a II. rendű alperes tulajdonjogát sem korlátozza. Az ingatlanhányadot ezért tehermentesíteni sem kell, a felperest tehát semmilyen jogszavatossági kötelezettség sem terheli.

A törlési kereset feltételei azonban elsősorban és alapvetően hiányoznak, mert ennek az ingatlan-nyilvántartási törlési keresetnek a megindítására eleve csak az

ingatlan-nyilvántartási érdekelt a jogosult. Habár az Inytv. jelenlegi szövege az érdekelt szó mellett az ingatlan-nyilvántartási jelzőt nem tünteti fel, de az ingatlan-nyilvántartás mindenkor szabályozása szerint ennek a keresetnek az indítására csak az ingatlan-nyilvántartási érdekelt volt jogosult, ahogyan azt a korábbi jogi szabályozás (54/1960. (XI. 24.) Korm. rendelet 31. § (1) bekezdés b) pont) még feltüntette akként, hogy ezt a keresetet a telekkönyvi érdekelt indíthatja meg, míg a későbbi szabályozásból ugyan ez a jelző már kimaradt, de a jogalkotó az 1972. évi 31. tvr. és a jelenlegi Inytv. indokolása szerint is a törlési perek korábbi szabályait tartotta fenn a szöveg megváltoztatása nélkül. Az I. rendű alperes jelzálogjogával terhelt ingatlanhányad ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa pedig nem a felperes, hanem a II. rendű alperes, ezért a felperes nem minősül ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek, a bejegyzett jelzálogjog ugyanis semmilyen ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogát nem érinti.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság a törlési kereset indításának Inytv. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti feltétele hiányában az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az I. rendű alperes a kifejtettek értelmében pernyertes lett, így a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles a fellebbezésre lerótt illetékből és az I. rendű alperest képviselő ügyvéd áfával terhelt munkadíjából álló együttes első- és másodfokú perköltséget megfizetni.

Budapest, 2011. június 7.

**Dr. Tölg-Molnár László s.k.**  
a tanács elnöke

**Dr. Hóbl Katalin s.k.**  
előadó bíró

**. Madarász Anna s.k.**  
bíró

A kiadmány hitelül: