

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Pető Andrea ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Molnár Éva ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **jognyilatkozat pótlása** iránt a Tamási Városi Bíróságnál 4.P.20.681/2009. szám alatt indult és a Tolna Megyei Bíróság 3.Pf.20.559/2010/5. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán 2011. június hó 7. napján tartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Tolna Megyei Bíróság 3.Pf.20.559/2010/5. számú ítéletét azzal a helyesbítéssel tartja fenn hatályában, hogy a peres eljárás felperese a korábban I.r. felperesként jelölt N F és az ítélet rendelkező részében az I.r. alperesként jelölt N F személy helyesen felperes, míg a II.r. felperesként jelölt személy helyesen - figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonosra - a „G” N F Vállalkozó és Egyéni Cég.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 12.500 (Tizenkettőezer-ötszáz) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes a 2006. december 28. napján kötött kölcsönszerződéssel 8.500.000 Ft kölcsönt nyújtott a perben nem álló G Kft-nek 10 évi futamidőre 2007. december 15-től történő évenkénti törlesztés mellett.

A kölcsönszerződés biztosítására 8.500.000 Ft és járulékai erejéig az adós egyik tulajdonosa és ügyvezetője N F felperes a tulajdonában álló, az s hrsz. alatt felvett szántó művelésű

ingatlanra, valamint az S az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint a „G” N F Vállalkozó és Egyéni cég tulajdonát képező iroda ingatlanra jelzálogjogot alapított az alperes javára, amely jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

Az alperes a kölcsönszerződést 2007. júliusában felmondta, ezt követően 2007. december 13-ával az adós felszámolás alá került, az ellene folyó felszámolási eljárás 2010. március 13-án befejeződött. Az adós vagyonából az alperes kölcsönkövetelése még részben sem került kiegyenlítésre.

A peres felek 2009. július 9-én szóban megállapodást kötöttek, miszerint, ha a felperes a G Kft-t terhelő kölcsöntartozásból 4.000.000 Ft-ot megfizet, az alperes hozzájárul a két ingatlant terhelő jelzálogjog törléséhez. A felperes ugyanezen a napon 4.000.000 Ft-ot az alperesnek megfizetett, az alperes pedig az illetékes földhivatal telekkönyvi részlegéhez címzett és általa cégszerűen aláírt nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a perbeli két ingatlant terhelő jelzálogjogot a földhivatal törölje és külön nyomtatvány kitöltésével erre irányuló kérelmet is készített és azt a földhivatalnál történő benyújtás végett átadta a felperesnek. Az S Körzeti Földhivatal a benyújtáskor arról tájékoztatta a felperes megbízottját, hogy az okiratok ügyvédi ellenjegyzés hiányában ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmasak, továbbá, hogy a kérelemként szolgáló formanyomtatvány helytelenül lett kitöltve. Ezt követően a felperes kérelme ellenére az alperes nem állított ki bejegyzésre alkalmas okiratot, illetőleg a földhivatalhoz címzett törlési kérelmet.

A felperesek, nevezetesen N F I.r és a „G” N F Vállalkozó és Egyéni Cég II.r. felperes keresetükben az S-i ingatlanokat terhelő jelzálogjog törlésére vonatkozó alperesi hozzájáruló nyilatkozat ítélettel történő pótlását kérték. Keresetük jogalapjaként a Ptk. 295. §-át jelölték meg.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első fokon eljáró Tamási Városi Bíróság a 4.P.20.681/2009/10. számú ítéletében a keresetet elutasította.

A Tolna Megyei Bíróság a felperesek fellebbezése folytán hozott 3.Pf.20.559/2010/5. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a perbeli ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogok törlésére vonatkozó alperesi nyilatkozatot ítéletével pótolta. Megkeresni rendelte az S-i Körzeti Földhivatalt az ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog törlése végett.

Elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, nem osztotta azonban annak jogi következtetéseit.

A másodfokú bíróság abból indult ki, miszerint nem volt vitatott, hogy az alperes a jelzálogjog törlésére vonatkozó írásbeli hozzájáruló nyilatkozatot megtette, a törléshez szükséges

nyomtatványt kitöltve és cégszerűen aláírva a felperesnek átadta. Az ellenkérelmében tartalmilag e nyilatkozatok visszavonására hivatkozott. A másodfokú bíróság megítélése szerint azonban erre az alperesnek nem volt törvényes lehetősége. Nem volt annak jogi akadálya, hogy a jelzálogjogosult annak törléséhez a biztosított követelés megszűnése előtt egyoldalú nyilatkozattal hozzájáruljon és mert e nyilatkozat a felperesek részére e nyilatkozat írásba foglalásával és a felperesek részére történő átadással hatályosult, a Ptk. 199. §-a és 214. §-ának /2/ bekezdése szerint egyoldalúan nem volt visszavonható. A hatályos nyilatkozatra tekintettel a másodfokú bíróság álláspontja szerint csupán arra volt lehetőség, hogy vizsgálja a jognyilatkozat megtételéhez szükséges alaki feltételek meglétét. A nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. §-a /5/ bekezdésében foglalt alaki követelményeknek megfelelt, a hozzájáruló nyilatkozatot kísérő formanyomtatvány helytelen kitöltésének pedig nem volt jogi relevanciája, ez a hozzájárulás mint egyoldalú nyilatkozat érvényességét nem érinti. Mindezekre figyelemmel a Ptk. 295. §-a alapján az alperesi nyilatkozatokat pótolta.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben „annak megváltoztatását” és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Ptk. 295. §-ában és a 259. §-ában foglalt rendelkezések megsértésében jelölte meg.

Előadta, hogy a felperes általi törlesztést követően az adósnak a folyósított kölcsönből még 5.287.362 Ft tartozása maradt fenn, ő a fennmaradt követelést jogosult a zálogtárgyakból a Ptk. 251. §-ának /1/ bekezdése értelmében kielégíteni.

Az Inyt. 26. §-ának /1/ bekezdése értelmében az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését a miniszter e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre, vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Az iratokhoz F/7. sorszám alatt csatolt kérelem csupán a 6479/A/9 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában kéri a jelzálogjog törlését, a 0105/4 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában ilyen kérelmet nem tartalmaz.

Hivatkozott arra, hogy a felperes a 6479/A/9 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában az értékebecsléskor az alperest megtévesztette.

Előadta, hogy a másodfokú bíróság által hivatkozott nyilatkozat önmagában semmiféle joghatás kiváltására nem alkalmas tekintettel arra, hogy jelzálogjogot törölni csak a már hivatkozott ingatlan-nyilvántartási kérelem alapján lehet. Ilyen ingatlan-nyilvántartási kérelem nélkül a jelzálogjog törlése nem teljesíthető. A nyilatkozat megtételére vonatkozó kötelezettségük akkor állt volna fenn, ha a felperes a szóbeli megállapodásnak eleget téve az s-i ingatlan helyett azt az ingatlant adja

fedezetül a kölcsönszerződéshez, amelyet a szakértői vélemény készítésekor a szakértőnek bemutatott és ezáltal a jelzálogszerződés módosításra került. Állította, hogy nem állt szándékában több mint 5.000.000 Ft jelzálogjoggal biztosított tartozást elengedni, e tárgyban 2009. július 9. napján szóbeli megállapodás sem születhetett, miután a felperes semmiféle nyilatkozatot nem tehetett a felszámolás alatt álló cég nevében.

Felperések felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

..-.-.-.-.

A Pp. 50. §-a értelmében a bíróságoknak az eljárás minden szakaszában - a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is - vizsgálniuk kell, hogy fennáll-e a felek jogképessége.

A Legfelsőbb Bíróság észlelte, hogy a perben I.r. felperesként egy természetes személy, II.r. felperesként pedig e természetes személynek az 1990. évi V. törvény alapján létrejött egyéni cége állt perben.

Az 1990. évi V. törvény szerint létrejött egyéni cég tulajdonosától elkülönült jogalanyisággal nem rendelkezett, bár önálló cégnév viselésére jogosult volt, ezért a perben felperesként valójában ugyanaz a jogalany állt. A Legfelsőbb Bíróság észlelte, hogy a II.r. felperes egyébként már a cégjegyzékből törlésre került a jogerős ítélet meghozatalát megelőzően. A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a felperesi pozíciót a természetes személy töltötte be.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a fenti eljárási szabálysértés, figyelemmel a bírósági joggyakorlatra nem olyan jellegű, amelynek az eljárás megismétléséhez kellene vezetnie, az a felülvizsgálati eljárásban is korrigálható volt (Pp. 275. § /3/ bekezdés).

A másodfokú ítélet rendelkező részének 4. és 5. bekezdésében II.r. felperesként megjelölt személy helyesen az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokra figyelemmel a „G” N F Vállalkozó és Egyéni Cég.

A másodfokú ítélet rendelkező részének 4. és 5. bekezdésében az s-i külterület szántó művelési ágú ingatlan tulajdonosaként az I.r. alperes került meghatározásra a magánszemély felperes személyi adatainak feltüntetése mellett. Az ingatlan tulajdonosa helyesen N F, akinek személyi adatai megegyeznek az ítélet 4. és 5. bekezdésében feltüntetettekkel. Tekintve, hogy a tulajdonosnak az előző módon történő feltüntetése nyilvánvalóan elírás volt, a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet 4. és 5. bekezdését a fentiekben korrigálta.

Ezen túlmenően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az alperes a perbeli ingatlanokra a javára bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó egyoldalú jognyilatkozatot tett, amelyre a Ptk. 199. §-a szerint a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A nyilatkozat annak írásba foglalásával, az alperes általi cégszerű aláírásával és a felperesek részére történő átadásával a Ptk. 214 §-ának /2/ bekezdése szerint hatályossá vált, így annak visszavonására az alperesnek nem volt törvényes lehetősége. Ezt követően az alperes a nyilatkozatát a Ptk-nak a szerződési nyilatkozatok megtámadására vonatkozó szabályai szerint támadhatta volna meg, erre azonban nem került sor, a nyilatkozat érvénytelenségének megállapítását nem kérte, az pedig hivatalból nem volt megállapítható.

Jogsértés nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a hozzájáruló nyilatkozatot kísérő, a jelzálogjog törlésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 1. számú mellékletét képező formanyomtatvány kitöltésének esetleges hiányosságai a nyilatkozat érvényességét nem érintik. Tény, hogy a jelzálogjog törlésének feltétele volt az alperes részéről a törlési kérelmet tartalmazó nyomtatvány hibátlan kitöltése és mert az alperes ezt nem állította ki, a bíróság a jognyilatkozat pótlásával az Inyt. 32. § -ának /1/ és /5/ bekezdése szerint a bejegyzés akadályát hárította el, mivel annak fennálltak a Ptk. 295. §-ában írt feltételei.

A felperes állította, hogy 4.000.000 Ft-ot az alperessel kötött megállapodás alapján a jelzálogjog törléséhez való hozzájárulás fejében adott át az alperesnek, amit az alperes vitatott.

A Legfelsőbb bíróság rámutatott arra, hogy a jelzálogjog jogosultnak a zálogjogot illetően nincs érvényesítési kötelezettsége, ezért arról egyoldalú nyilatkozattal akár ingyenesen, akár ellenérték fejében lemondhat és abban is megállapodhat a jelzálog kötelezettrel, hogy a jelzálogjoggal biztosítottól kisebb követelés kiegyenlítése esetén hozzájárul a jelzálogjog törléséhez. Ehhez nincs szükség a biztosított követelés kötelezettjének hozzájárulására. Nem volt ezért jelentősége annak, hogy a zálogjogosult és zálogkötelezett szóbeli megállapodása időpontjában a felperes a főadós képviselőjét nem láthatta el.

A felek között létrejött jelzálogszerződés nem került megtámadásra, így jelen jogvita eldöntése során nem volt vizsgálható, hogy a jelzálogszerződésben a „megfelelő” ingatlan került-e feltüntetésre.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Tolna Megyei Bíróság 3.Pf.20.559/2010/5. számú ítéletét a rendelkező részben megjelölt korrigálásokkal a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése szerint köteles a felperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. A felperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának /3/ és /5/ bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Budapest, 2011. június 7.

.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
öngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk.bíró