



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.611/2023/6.

A felperes:

felperes (felperes címe)

A felperes képviselője:

Kosik Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kosik Barbara ügyvéd)

(ügyvédi iroda címe)

Az alperes:

alperes (alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Mérei Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mérei Balázs ügyvéd)

(ügyvédi iroda címe2)

A per tárgya: jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törlése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 17.P.21.862/2023/12.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az ítékezés alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes tulajdonát képezi a ingatlan címe szám alatt lévő, szám1 helyrajzi számú (perbeli) ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az alperes mint jelzálogjogosult, a felperes mint jelzálogkötelezett 2021. december 16. napján jelzálogszerződést kötöttek a közöttük ugyanaznap létrejött kölcsönszerződés biztosítására; 400.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak az alperes javára. A szerződéskötés során a felperes meghatalmazott képviselője útján járt el. A meghatalmazáson a felperes aláírását közjegyző hitelesítette, majd a jelzálogszerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd is ellenjegyezte azt. A szerződés alapján a jelzálogjogot és az elidegenítési és terhelési tilalmat bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

[2] A felperes keresetében annak türéseire kérte kötelezni az alperest, hogy a javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat töröljék az ingatlan-nyilvántartásból. Igényt tartott perköltségei megtérítésére is.

[3] Kifejtette: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 33. § (2) bekezdése értelmében a meghatalmazásra is irányadóak az annak alapján megkötött szerződésre vonatkozó alaki követelmények. A szerződésekre nézve az Inytv. 32. § (3) bekezdése közokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formát követel meg. A képviselőjének adott meghatalmazás ennek a követelménynek nem felel meg, mivel azon csak a közjegyzői hitelesítés szerepel, így az a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 325. § (1) bekezdés c) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat, vagyis képviselője álképviselőnek minősült, hiszen az ügyvédi

ellenjegyzés későbbi. A jogügyletet nem hagyta jóvá, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:15. § (1) és (2) bekezdései értelmében az alképviselő által aláírt jelzálogszerződés nem jött létre. A Ptk. 5:183. §-a, valamint az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján a bejegyzés érvénytelen, ezért a törlésének van helye.

[4] Perköltségét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. § (2) bekezdése szerinti ügyvédi munkadíj, a lerótt illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége összegeként kérte megállapítani.

[5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

[6] Rámutatott: a Ptk. 5:89. § (6) bekezdése a jelzálogszerződés vonatkozásában kizárólag az írásbeliséget írja elő, nem a teljes bizonyító erejű magánokirati vagy közokirati formát. Ezért fel sem merülhet, hogy a jelzálogszerződés érvénytelen lenne, vagy létre sem jött volna. A joggyakorlatra hivatkozva kifejtette: az okirat bejegyzési hiányossága nem vonja maga után annak érvénytelenségét. Az utóbbi akkor állapítható meg, ha a bejegyzett jog megszerzésének alapjául szolgáló jogcím szenved olyan hibában vagy hiányosságban, amely miatt érvénytelen a bejegyzés. Törlésnek a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége miatt van helye. A bejegyzéshez szükséges alaki kellékek hiánya közigazgatási perben orvosolható.

[7] Perköltségét az Ükr. 3. § (2) bekezdése és 4/A. §-a alapján kérte megállapítani.

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.500.000 forint perköltséget.

[9] Döntésének indokolása szerint a jogvita alapját képező tényállás nem volt vitás. Rámutatott: a Ptk. 5:183. §-a alapján nemcsak a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége miatt, hanem a Kúria által irányított joggyakorlat szerint a jogügylet létre nem jötte miatt is helye van az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének (Pfv.E.20.392/2006/4.). Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja szerint ez a törlési kereset anyagi jogi jogalapja.

[10] A meghatalmazott útján kötött jelzálogszerződésre a Ptk. 5:89. § (6) bekezdése írásbeli alakot ír elő, ezért a Ptk. 6:15. § (2) bekezdése szerint a meghatalmazáshoz is írásbeliség szükséges. Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése nem a jelzálogszerződés, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki követelményeket rögzíti. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki kellékek hiánya nem eredményezi a meghatalmazás érvénytelenségét, így a jelzálogszerződés létre nem jötte ebből az okból fel sem merülhet.

[11] A bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet nem szenved olyan hibában vagy hiányosságban, amely miatt a bejegyzett zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törölhető lenne, anyagi jogi megalapozatlansága a kereset elutasítását vonta maga után.

[12] A Pp. 83. § (1) bekezdése, az Ükr. 3. § (2) bekezdés c) pontja és (6) bekezdése alapján – a pertárgyértékkel arányban nem álló képviseleti tevékenységre tekintettel – mérsékelt, áfát is tartalmazó, 2.540.000 forint összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére kötelezte a pervesztes felperest.

[13] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a kereset teljesítését, valamint az alperes másodfokú perköltségében való marasztalását kérte.

[14] Fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett jogi érvelését, és hangsúlyozta: a Ptk. 5:88. § a) pontja értelmében a zálogjog megalapításához zálogszerződés és erre tekintettel a zálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A két feltétel bármelyikének hiánya esetén a zálogjog alapítására nem kerül sor. A Ptk. 5:89. § (6) bekezdése a zálogszerződésre írásbeli alakot ír elő, de a jelzálogjog alapításához a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, ezért a zálogszerződésnek az ingatlan-nyilvántartási jogszabálynak is meg kell felelnie; ez vonatkozik a meghatalmazásra is. Tévesen rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése csak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez szükséges alaki kellékeket rögzíti. A zálogjog alapítására vonatkozó okiratoknak meg kell felelniük az ingatlan-nyilvántartási jogszabályi előírásoknak, ez végsősoron magának a jogügyletnek a feltétele. Ennek a meghatalmazás nem felelt meg, mert az a Pp. 325. § (1) bekezdés c) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül, így nem elégítik ki a Ptk. 6:15. § (2) bekezdésében meghatározott követelményt. Képviselője a Ptk. 6:14. §-a alapján álképviselőnek minősült, az általa kötött jelzálogszerződés nem jött létre.

[15] Másodfokú perköltségét 3.100.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjban, illetőleg 2.500.000 forint fellebbezési illetékben számította fel.

[16] Fellebbezési ellenkérelmében az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes 1.000.000 forint plusz áfa összegű másodfokú perköltségének megfizetésére kötelezését kérte.

[17] Rámutatott: a felperes fellebbezésében megismételte az elsőfokú eljárás során előadott alaptalan jogi érvelését. A Kúriai joggyakorlat elemző csoportjának véleményére hivatkozva abból kiemelte: különbség van a jogügylet érvényes létrejötte és az okirat ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmassága között. Az ügyvédi ellenjegyzés vagy az okirati kellék hiánya nem az okiratba foglalt jogügylet érvényességének, hanem a jogváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a feltétele. A felperes maga sem állította, hogy a zálogszerződés és a meghatalmazás ne lett volna írásba foglalva, ennél fogva

fel sem merülhet, hogy a jelzálogszerződés alakilag érvénytelen lenne, vagy létre sem jött volna.

[18] Másodfokú perkölségét az Ükr. 3. § (5) bekezdése alapján számította fel azzal, hogy jogi képviselője áfa körbe tartozik.

[19] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt jogerőre emelkedett rendelkezése [Pp. 358. § (5) bekezdés], ezért a másodfokú felülbírálat annak egészére kiterjedt.

[20] A felperes fellebbezése megalapozatlan.

[21] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett. Erre figyelemmel visszautal az elsőfokú bíróság helytálló okfejtésére, amit – annak szükségtelen megismétlése nélkül – csupán a fellebbezésre tekintettel egészít ki a következőkkel.

[22] Amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott: az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján érvényesített törlési kereset nemcsak abban az esetben indítható eredménnyel, ha a bejegyzés alapját képező jogügylet érvénytelen, hanem akkor is, ha az létre sem jött. A következőes bírósági joggyakorlat e törvényi rendelkezés értelmezését ebbe az irányba tágitotta.

[23] A Ptk. 5:88. § a) pontja értelmében – ahogyan arra helytállóan utalt a felperes – a jelzálogjog megalapításához a zálogszerződésen felül a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A jelzálogjog alapítása – éppen a törvény szövegéből következően – tágabb fogalom, mint a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését megalapozó jogügylet létrejötte. A jogügylet ugyanis kizárólag a jelzálogjogot megalapító szerződés megkötése. A jelzálogjog alapítás másik mozzanata, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nem a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet része. A bejegyzés Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti érvénytelensége szempontjából annak van jelentősége, hogy ez a jogügylet érvényesen létrejött-e. Jelzálogjog esetén a jogügylet érvényességét a Ptk. 5:89. § (6) bekezdése alapján kell megítélni.

[24] Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében előírt formai követelmények nem a bejegyzés alapját képező jogügylet érvényességének, hanem az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésnek a feltétele. Az e törvényi rendelkezésben meghatározott alakszerűségi követelmények hiánya nem az alapul fekvő jogügylet érvénytelenségét vagy nem létezését eredményezi, hanem kizárólag a bejegyzést zárja ki, és ekként a jelzálogjog alapítás sikertelenségét vonja maga után.

[25] A Ptk. 5:89. § (6) bekezdés első mondata a jogügylet formai, alaki követelményeként kizárólag azt írja elő, hogy a jelzálogszerződést írásba kell foglalni. Ennek azért van jelentősége, mert a Ptk. 6:15. § (2) bekezdése értelmében a felperes érvelésének kiindulópontját képező meghatalmazás formai követelményei is ehhez a törvényi rendelkezéshez, nem pedig az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében előírtakhoz igazodnak.

[26] A kifejtettek szerint a jogvita eldöntéséhez kizárólag azt kellett vizsgálni, hogy a meghatalmazás írásban létrejött-e. Nem képezte vita tárgyát a felek között, hogy a felperes írásbeli meghatalmazást adott a jelzálogszerződés megkötésére. Ebből következően a meghatalmazás megfelelt az annak alapján kötendő jelzálogszerződés formai követelményeinek. A felperes meghatalmazottja nem a Ptk. 6:14. §-a szerinti álképviselőként járt el, vagyis az általa kötött szerződés érvényesen létrejött. Ebből következően a felperes által megjelölt okból – a már megtörtént – ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének nincs helye.

[27] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésének első fordulata alapján – a Pp. 386. § (4) bekezdése szerint helyes indokaira utalással – helybenhagyta.

[28] A felperes eredménytelenül fellebbezett, így a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján másodfokú perköltséget is köteles fizetni az alperes részére. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla az Ükr. 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdései, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg. Figyelemmel volt arra, hogy a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényessége nem állt arányban a magas pertárgyérték alapján számítható munkadíjjal, ugyanakkor az alperes jogi képviselője – nyilatkozata szerint – áfa körbe tartozik.

Budapest, 2024. május 22.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.

Levek Istvánné dr. s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: