

I. A zálogadóst megilleti az a jog, hogy a hitelező zálogjogosulttal szemben felhozza mindazokat a kifogásokat, amelyeket a zálogjoggal biztosított kötelezettség személyes adása érvényesíthetne a hitelezővel és a hiteljogviszonyból eredő követeléssel szemben, függetlenül attól, hogy a személyes kötelezett nem áll perben.

II. A zálogadóst az anyagi jogi szabályok alapján megillető kifogásolási jogot azonban a másodfokú eljárásban csak a polgári perrendtartás fellebbezési eljárásra megszabott eljárásjogi keretei között lehet gyakorolni.

II. A zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Ennek perjogi következménye az, hogy a zálogjogosult hitelezőnek a kielégítési perben nemcsak a követelése létrejöttét, fennálltát és lejártát, hanem annak összegét is bizonyítani kell.

Győri Ítéltábla: Pf.IV.20.198/2006/5. szám

*Alkalmazott jogszabályok: (a szerződés megkötésekor hatályos) Ptk.251.§ (2) bek. , 255.§ (1)bek., 263.§ (3) bek., 273.§. (1) bek., PP.141.§ (6) bek. és 235.§ (1) bek..*

A felperes módosított keresetében III-IV.r. alperest kérte kötelezni annak tülésére, hogy a felperes 116.379,44 € tőke, valamint annak a 2001. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó 12,75 %-os késedelmi kamata követelését a sz.-i 2001/A/1., 2001/A/2. és 2001/A/3 hrsz-ú ingatlanokra bejegyzett jelzálogjoga alapján kielégítse.

Keresetében a felperes előadta, hogy 1998. december 30-án kötött hitelszerződést a perben nem álló B. Betéti Társasággal 1.700.000.- ATS kölcsön nyújtására 2009. április 1-i lejáratra, negyedéves törlesztési kötelezettséggel. A hitelszerződés a törlesztési kötelezettség elmulasztása esetére azonnali hatályú felmondási jogot biztosított a felperesnek. A felek a szerződésben jogviszonyukra „alapvetően” az osztrák jogot rendelték alkalmazni, kiegészítőleg pedig a magyar jogot. A hitelszerződésből eredő jogviták elintézésére kikötötték a Bécsi Szövetségi Ipargazdasági Kamara választottbíróóságának joghatóságát.

A hitelszerződés a folyósított kölcsönök biztosítékaként határozta meg az I-II.r. alperes közös tulajdonában álló b.-i 1181. hrsz-ú , a III.r. alperes kizárólagos tulajdonában lévő sz.-i 2001/A/1-A/2. hrsz-ú , valamint a IV.r. alperes kizárólagos tulajdonában lévő sz.-i 2001/A/3. hrsz-ú ingatlanokat. 1998. december 28. napján a jelzálogkötelezettek külön, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban jelzálogjogot alapítottak az egyenes adósnak folyósított kölcsön és járulékai erejéig, a jelzálogjogok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is kerültek.

A B. Betéti Társaság adós nem teljesítése miatt a hitelszerződést a felperes 2001. július 1. napján felmondta, a kérelmére kibocsátott fizetési meghagyás az egyenes adóssal szemben jogerőre emelkedett.

Ellenkérelmében III-IV.r. alperes a kereset teljes elutasítását indítványozta. Elsődlegesen hivatkoztak arra, hogy pert indítottak a hitelszerződés érvénytelensége megállapítása iránt, annak jogszabályba ütközése miatt, erre tekintettel kérték a per tárgyalásának felfüggesztését is. A megindított érvénytelenségi perben a bíróság másodfokon jogerőre emelkedett végzésével a pert jelen per felperesével szemben megszüntette a Pp.130.§. /1/ bekezdés a./ pontjára utalással, a magyar bíróság joghatósága hiányában.

A III.r. alperes ellenkérelmében arra is hivatkozott, hogy elsődlegesen a személyes adós betéti társaság tartozik helyt állni a felperessel szemben, amely megszerezte a biztosítékként lekött b.-i 1181. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát, ezért a felperes – a személyes adóssal szemben megindított felszámolási eljárásban – hozzájuthat követeléséhez. Indítványozta ezért a felszámoló megkeresését, illetve a felszámolási eljárás befejezéséig az eljárás felfüggesztését. Álláspontja szerint csak így lehet tisztázni, hogy milyen összegű a kielégítés alá eső tényleges követelés.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte a III.r. alperest, hogy a sz-i 2001/A/1-A/2. hrsz-ú ingatlanokra; míg a IV.r. alperest, hogy a sz-i 2001/A/3. hrsz-ú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog alapján tűrje, hogy a felperes 116.379,44 €, valamint annak a 2001. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó 12,75 %-os késedelmi kamata erejéig követelését kielégítse. Kötelezte továbbá az I-IV.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.794.000.- Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság határozatának indokolásában fejtette ki, hogy milyen okból mellőzte a III.r. alperes kérelmére a tárgyalás felfüggesztését. Úgy értékelte, hogy a felperes keresetlezállítása folytán nem kell vizsgálni az I-II.r. alperes tulajdonában volt biztosítéki ingatlan (a b.-i 1181. hrsz.) értékesítési körülményeit. Elfogadta azt a felperesi hivatkozást, hogy a Ptk.256.§. /2/ bekezdése szerint a több dolgot terhelő zálogjog esetében a jogosult határozhatja meg a kielégítési jog érvényesítésének sorrendjét. Nem a peres eljárásra, hanem a végrehajtási eljárásra tartozó kérdésnek tekintette, hogy a felperes kielégítéséhez mennyi ingatlanra lesz szükség és mennyi a tartozás mértéke. Az elsőfokú bíróság a Ptk.251.§. /1/ bekezdése alapján alaposnak találta a III-IV.r. alperessel szemben a keresetet, mivel a zálogszerződés az ingatlanokra létrejött, a felperes követelése lejárt, arra pedig nem merült fel adat, hogy a tartozás ne állna fenn. Azt később vizsgálandó kérdésnek nevezte, hogy valamennyi ingatlan értékesítésére szükség lesz-e a követelés kielégítése érdekében, illetve hogy a felszámolási eljárás során megtérül-e valamilyen összeg.

Az ítélet ellen a III-IV.r. alperes terjesztett elő fellebbezést – elsődlegesen – az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és új eljárás elrendelése; – másodlagosan – az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és a felperes keresetének elutasítása iránt.

A fellebbezés indokolása szerint az elsőfokú bíróság tévesen mellőzte a III.r. alperes kérelmére annak vizsgálatát, hogy a felperes milyen összegben nyert kielégítést a javára jelzálogjoggal, illetve utóbb végrehajtási joggal is terhelt b.-i 1181. hrsz-ú ingatlanból és kellő indok nélkül maradt el az ennek az ingatlannak a tulajdonjogát

megszerző, felszámolás alatt álló S.-G. Betéti Társaság felszámolójának megkeresése ebben a tárgyban. Az esetleges kielégítés ugyanis csökkenti, avagy megszünteti a felperes követelését is. A fellebbező alperesek a fellebbezési eljárásban benyújtott tulajdoni lappal igazolták, hogy a b.-i 1181. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát nem a perbeli személyes adós, a B. Betéti Társaság, hanem a felszámolás alatt álló S.-G. Kereskedelmi Betéti Társaság szerezte meg. Előadták, hogy a B. Bt. felszámolásának elrendelésére nem is került sor.

A III-IV.r. alperes fellebbezésében – újól – érvénytelenségi kifogást is előterjesztett a felperes, valamint a perben nem álló személyes adós közötti hitelszerződés semmissége megállapítása iránt, függetlenül attól, hogy a külön eljárásban előterjesztett ugyanilyen tárgyú kereset folytán a bíróság jogerős határozatával a pert megszüntette. Állították tehát, hogy jogszabályba ütközött a hitelszerződés, mivel 1998. december 30. napján a felperesnek nem volt Magyarországon pénzügyi szolgáltatás nyújtására jogosult fióktelepe, melyet a szerződéskötéskor hatályban lévő, a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv. (Hpt.) 3/A.§. /1/ bekezdése a külföldi vállalkozás pénzügyi szolgáltatási tevékenysége előfeltételeként írt elő. Ezért a zálogszerződések alapjául szolgáló hitelügylet a Hpt.3.§. /1/ bekezdés b./, d./, h./ pontjaiba és a /4/ bekezdésben foglaltakba ütközött. Hivatkoztak arra, hogy ugyanezen következtetésre jutott a K. P. terhelten szemben folyamatban volt büntetőügyben a büntetőbíróság jogerős határozatában is.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a perindítást követően sem a fellebbezésben hivatkozott ingatlanból, sem más módon nem jutott kielégítéshez a hiteljogviszonyban, ezért perbe hozott követelésének összege változatlan. Az érvénytelenségi kifogásra azt adta elő, hogy az általa, illetve vele szemben indított több más perben jogerős határozat állapította meg azt, hogy hitelszerződéseik távollévők között létrejött ügyleteknek minősülnek, melyekben az ügyletkötés helye a hitelező székhelye, ezért a hitelszerződések nem ütköznek a Hpt. alperesek által hivatkozott szabályaiba.

A III-IV.r. alperes fellebbezése nem alapos.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból érdemben helytállóan levont jogkövetkeztetéssel kötelezte a fellebbező alpereseket a zálogjoggal terhelt ingatlanból a kielégítés tülésére a felperes követelése erejéig.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a szintén a hitel fedezetéül szolgáló b.-i 1181. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát a földhivatalhoz a 2005. június 8. napján érkezett bejegyzési kérelem alapján – a felperessel szintén hiteljogviszonyban álló – S.-G. Kereskedelmi Bt. „f.a.” szerezte meg. A felperes a javára jelzálogjoggal terhelt b.-i 1181. hrsz-ú ingatlanból a perindítást követően követelésére nem kapott kielégítést, illetve a per alatt követelése más módon sem csökkent.

A Ptk.251.§. /1/ bekezdése szerint zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott, vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló

zálogtárgyból – törvény eltérő rendelkezése hiányában – más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. Ezért az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint a zálogtárgy mindenkori tulajdonosát (a zálogkötelezettet) a zálogjoggal biztosított követelés kielégítése (mint személyes kötelezettség) a dologat terhelő zálogjog alapján nem terheli, viszont túrni köteles, hogy a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést szerezzen. Ha a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje (a személyes adós) és a zálogjoggal terhelt dolog tulajdonosa (a zálogkötelezett) különböző személy, a zálogszerződés érvényes létrejötté, a biztosított követelés lejárta, illetve a jogosult kielégítési jogának megnyíltá után a zálogjogosultat választási jog illeti meg. Választhat, hogy a személyes kötelezett ellen a követelését érvényesíti, avagy a zálogkötelezettel szemben a zálogjogból eredő kielégítési jogát gyakorolja, illetve egy időben fordul mindkettőjük ellen. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletének helytálló jogkövetkeztetése szerint a zálogkötelezett (mint dologi kötelezett) nem követelheti, hogy a jogosult a követelések behajtását előzetesen a személyes kötelezett, avagy egyéb járulékos kötelezett (pl. kezes) ellen kísérelje meg, és csak ennek eredménytelensége esetén keressen kielégítést a biztosítékként leköötött zálogtárgyból, zálogtárgyakból (BH.2001/133., BH.1996/308.).

Az elsőfokú bíróság arra is helytállóan utalt, hogy – a zálogul leköötött zálogtárgyak különböző személyek általi tulajdonlása folytán – az I-II.r. alperes, illetve a fellebbező III-IV.r. alperes a felperes követelésének kielégítésére egyetemleges zálogkötelezettséget vállalt. A perbeli zálogszerződés megkötésekor hatályos Ptk.255.§. /1/ bekezdése (és nem: az elsőfokú bíróság által pontatlanul idézett Ptk.256.§. /2/ bek.) szerint kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál, ha a zálogjog ugyanannak a követelésnek a biztosítására több dolgot terhel. A zálogkötelezettek eltérő megállapodása hiányában ezért annak nem volt jelentősége, hogy a felperes módosított keresetében csupán az egyetemleges zálogkötelezettek tulajdonában lévő egyes ingatlanokra gyakorolta kielégítési jogát, míg a b.-i 1181. hrsz-ú ingatlanra jelen perben nem. Természetesen a hitelező zálogjogosult követelésének kielégítését követően az egyetemleges zálogkötelezettek belső jogviszonyában – a korabeli Ptk.255.§. /2/ bekezdés alapján – sor kerülhet az elszámolásra és a zálogtárgyak értékét meghaladó kielégítés megtérítésére. Helytálló annak elsőfokú bírói megállapítása is, hogy a felek jogviszonyára alkalmazandó Ptk.263.§. /3/ bekezdése szerint egyetemleges zálogkötelezettekkel szemben a zálogjogosultat illeti meg az a jog, hogy meghatározza, hogy a különböző zálogtárgyakat terhelő zálogjogot milyen sorrendben kívánja érvényesíteni azzal a korláttal, hogy az értékesítés a kielégítéséhez nem szükséges zálogtárgyra már nem terjedhet ki.

Az ítéletablának a III-IV.r. alperes fellebbezése és a fellebbezési eljárásban előterjesztett érvénytelenségi kifogása alapján abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy jelen esetben fennálltak-e a zálogadós kifogása előterjesztésének anyagi jogi és eljárásjogi feltételei.

A III-IV.r. alperes fellebbezési eljárásban módosított fellebbezésében a zálogkötelelem alapjául szolgáló hitelszerződés semmisségének megállapítására terjesztett elő

kifogást. A kifogás eredményes előterjesztése azzal jár, hogy a hitelügylet érvénytelensége folytán a szerződést biztosító mellékötelezettségként megkötött zálogszerződés is érvénytelen, és a dologi adós alperesek mentesülnek a zálogkötelezettség alól (BH.1996/601.). Az ítéletábra a kiegészített fellebbezésben foglaltakkal egyetértett abban a tekintetben, hogy a zálogadóst – azonosan a Ptk.273.§. /1/ bekezdésében meghatározott kezési kifogási jogosultsággal – megilleti az a jog, hogy a hitelező zálogjogosulttal szemben felhozza mindazokat a kifogásokat, amelyeket a zálogjoggal biztosított kötelezettség személyes adósa érvényesíthetne a hitelezővel és a hitelviszonyból eredő követeléssel szemben, függetlenül attól, hogy a személyes kötelezett nem áll perben. A dologi adós kifogása alapulhat azon is, hogy a személyes kötelezett és a hitelező közötti szerződés – akár semmisségi, avagy megtámadhatósági ok folytán – érvénytelen. Az ilyen – ún. hiányos perbeli felállás mellett gyakorolható – érvénytelenségi kifogás sikerességének következménye csak annyiban vonható le, hogy az érvénytelen szerződésre – jelen esetben: a mellékötelezettségként kikötött zálogszerződésre – alapított keresetet el kell utasítani (a Győri Ítéletábra Polgári Kollégiumának 1/2005. (XI.11.) számú kollégiumi véleménye). Ezért az érvénytelenség megállapítására irányuló ellenkövetelést (Pp.139.§.) nem kell viszontkeresetként előterjeszteni, és nincs szükség a zálogjogosult hitelezővel a hitelszerződést megkötő személyes kötelezett perben állására sem a Pp.51.§. a./ pontja alapján.

A zálogadóst az anyagi jogi szabályok alapján megillető kifogásolási jogot azonban csak a polgári perrendtartás fellebbezési eljárásra megszabott eljárásjogi keretei között lehet gyakorolni. A III-IV.r. alperes a hitelszerződés semmisségének tényére hivatkozással csak a fellebbezési eljárásban terjesztett elő érvénytelenségi kifogást.

A Pp.235.§. /1/ bekezdése szerint azonban a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha erről a fél csak az elsőfokú határozat meghozatalát követően szerzett tudomást (és az – elbírálása esetén – reá kedvezőbb határozatot eredményezhetett volna), illetve ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul. Ez utóbbi esetben azonban a másodfokú bíróság a felülbírálat során az új tény, illetve bizonyítékot csak akkor veheti figyelembe, ha előterjesztése az elsőfokú eljárásban nem a fél mulasztása folytán maradt el. A Pp.141.§. /2/ bekezdéséből kitűnően ugyanis a fél köteles tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait – a per állása szerint – a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni. Ha a tényállítások, nyilatkozatok előadásával és a bizonyítékok előterjesztésével e kötelezettsége ellenére alapos ok nélkül késlekedik, a bíróságnak a Pp.141.§. /6/ bekezdése szerint a fél előadásának bevárása nélkül kell határoznia.

Azokat a tényállításait és bizonyítékait tehát, amelyeket az elsőfokú eljárásban meg sem kísérelt előadni, a fél a másodfokú eljárásban nem hozhatja fel (BH.2003/204., Győri Ítéletábra Gf.II.20.304/2005/4. szám).

Jelen esetben az elsőfokú bíróság a 2005. december 1. napján kelt P.20.510/2005/6/I. számú végzésével hívta fel a III-IV.r. alperest bizonyítási indítvány előterjesztésére,

figyelmeztetve egyben a feleket a bizonyítás indítványozása elmulasztásának Pp.141.§-ában meghatározott törvényi jogkövetkezményeire. Az alperesek ellenkérelmében hivatkozott, korábbi – egyébként eredménytelenül megindított – érvénytelenségi per tényeiből tudomással kellett bírniuk az állított semmisségi ok fennállásáról, azonban az elsőfokú bíróság felhívása ellenére az elsőfokú eljárásban a hitelszerződés semmissége tényére hivatkozással érvénytelenségi kifogást nem terjesztettek elő.

Mindebből megállapítható, hogy a III-IV.r. alperes alapos ok nélkül késlekedett a semmisség tényének előadásával, ezért az elsőfokú határozat meghozatala után a fellebbezési eljárásban előterjesztett új tényállítást és az érvénytelenségi kifogást az ítélőtábla a Pp.235.§. /1/ bekezdése alapján az elsőfokú ítélet felülbírlata során nem vehette figyelembe.

Az ugyan nem kétséges, hogy a bíróságnak a semmisségi okok fennálltát hivatalból kell észlelnie, viszont erre csak akkor van lehetősége, amennyiben az ehhez szükséges tények és bizonyítékok is a rendelkezésre állnak. A III-IV.r. alperes azonban az elsőfokú eljárásban a hitelszerződés semmisségére ténybeli előadást nem tett, így arra bizonyítás sem volt lefolytatható.

A korabeli Ptk.251.§. /2/ bekezdése szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Ez azt jelenti, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés megszűnése, vagy csökkenése az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogra az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés részbeni, vagy teljes törlése nélkül is kihat. A törvényi szabály perjogi következménye az, hogy a zálogjogosult hitelezőnek a kielégítési perben nemcsak a követelése létrejöttét, fennálltát és lejártát, hanem annak összegét is bizonyítani kell (Pp.164.§. /1/ bek.). Ezért az ítélőtábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy csak a végrehajtási eljárás során bír jelentőséggel, hogy milyen összegű az alapjogviszony folytán fennálló tartozás.

A fellebbezésben a III-IV.r. alperes kifogásolta, hogy a felperes nem tett eleget a követelés fennálló összegére vonatkozó bizonyítási kötelezettségének, azonban a fellebbezési tárgyaláson már nem vitatta a felperesi képviselő azon tényállítását, hogy a perindítás óta a hitelező sem peren kívüli, további zálogtárgyból, sem más módon nem jutott követeléséhez. Így a követelés csökkenése hiányában a zálogkötelezett III-IV.r. alperesek zálogtárggyal való felelősségének terjedelme változatlan, azonos az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott hátralékos hitelösszeggel és járulékaival.

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett rendelkezéseit – a fenti részben eltérő indokolással – a Pp.253.§. /2/ bekezdése alapján hagyta helyben.