

**A jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, de a bejegyzési kérelem benyújtására visszaható hatállyal jön létre. Ha ez utóbbi később történt, mint a készfizető kezesség vállalása, a hitelezőt kielégítő kezesre a jelzálogjog nem száll át a kielégítés erejéig.**

*Alkalmazott jogszabályok: Ptk.262.§ (1) bekezdés, Inyvtv. 3.§ (2) bekezdés, Az Inyvtv. 44.§ (1) bekezdés , Ptk.276.§ (1) bekezdése*

### **Győri Ítéltábla Pf.II.20.442/2011/5.**

A hitelező I.r. felperes, valamint az I.r. alperes ügyvezető által képviselt N.-W.-F. Kft. adós között 2008. augusztus 28. napján jött létre hitelszerződés 17.300 euró 2009. augusztus 21. napjáig történő rendelkezésre tartására. A hitelszerződés biztosítékai között szerepelt, hogy az I-II.r. alperesek – 8.000.000.Ft legmagasabb kielégítési összeg erejéig – jelzálogjogot alapítanak az  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban közös tulajdonukban lévő k.-i 1893 hrsz-ú ingatlanra. A hitelszerződés 5.1. pontja szerint a hitelfolyósítás előfeltétele a hitelező javára bejegyzendő keretbiztosítéki jelzálogjog széljegyzett tulajdoni lappal történő igazolása, a földhivatal által átvett bejegyzési kérelem bemutatása, valamint az eljárási díj megfizetésének igazolása. A hitelszerződés 3. számú mellékletében kikötötték, hogy a felek készfizető kezességvállalási kérelemmel fordulnak a II.r. felpereshez, a kezességvállalás mértékét a folyósított hitelösszeg 80%-ában meghatározva. Ugyancsak 2008. augusztus 28. napján az I.r. felperes zálogjogosult és az I-II.r. alperes zálogkötelezett között keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító szerződés létre jött; legfeljebb 8.000.000.Ft kielégítési összeg erejéig a hitelszerződésből eredő hitelezői követelés biztosítására, első ranghelyi jelzálogjogot alapítva a kisbéri 1893 hrsz-ú ingatlanra.

Az I.r. felperes által készített, de ténylegesen az I-II.r. alperesek által 2008. szeptember 12. napján benyújtott jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmet a körzeti földhivatal a 2008. október 21. napján kelt határozatával – a szükséges példányszámú zálogszerződés okirata csatolásának hiányában – elutasította.

A III.r. alperes által az I.r. alperes részére 1999. június 22. napján nyújtott 2.000.000.Ft, valamint a 2008. március 25. napján nyújtott 5.000.000.Ft kölcsön biztosítására a III.r. alperes mint zálogjogosult és az I-II.r. alperesek mint zálogkötelezettek között 2009. március 10. napján jelzálogszerződés jött létre. A szerződésben a k.-i 1893 hrsz-ú ingatlanra 7.000.000.Ft tőke és járulékai erejéig alapítottak jelzálogjogot. Az 1893 hrsz-ú ingatlanra a III.r. alperes jelzálogjogát 7.000.000.Ft és járulékai erejéig a körzeti földhivatal a 2009. március 16. napján érkezett bejegyzési kérelem alapján, első ranghelyen jegyezte be.

Az I.r. felperes keretbiztosítéki jelzálogjogát, 8.000.000.Ft keretösszeg erejéig a második ranghelyen, a 2009. március 25. napján érkezett bejegyzési kérelem alapján jegyezte be.

A hitelszerződés adósa, a N.-W.-F. Kft. a hiteltartozását lejáratig nem fizette meg, ezért az I.r. felperes lehívása alapján a készfizető kezes II.r. felperes a 2008. szeptember 3. napján létrejött készfizető kezességvállalási szerződés alapján a tőke- és

ügyleti kamattartozás 80%-át, 3.711.990.Ft-ot 2010. március 11. napján az I.r. felperesnek megfizetett. A kezességi szerződés 8. pontja szerint a készfizető kezességvállalás után létrejövő biztosítékot a szerződő felek a kezességvállalást megelőzően keletkezett biztosítéknak tekintik, amely beváltáskor osztja a kezességvállalást megelőzően lekötött biztosítékok jogi sorsát.

Az adós kft. felszámolását a megyei bíróság 2010. október 29. napján rendelte el, a felszámolónak az I.r. felperes 5.789.435.Ft hitelezői igényt jelentett be. A céget a felszámolás befejezése után, 2012. október 16. napján törölték a cégnyilvántartásból.

A felperesek módosított keresetükben – *egyrészt* – annak megállapítását kérték, hogy az I-II.r. alperes jelzálogkötelezett és a III.r. alperes jelzálogjogosult között 2009. március 10. napján létrejött jelzálogszerződés fedezetelvonó, ezért velük szemben a Ptk.203.§ (1) bekezdése szerint hatálytalan. *Másrészt* az I.r. felperes 3.455,29 euró tőke, annak a 2010. június 1. napjától járó késedelmi kamata és 1.284,06 euró késedelmi kamat; míg a II.r. felperes 3.711.990.Ft tőke, annak a 2010. március 12. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata erejéig a Ptk.251.§ (1) bekezdése alapján kérte kötelezni az I-II.r. alpereseket a kisbéri 1893 hrsz-ú ingatlanra a jelzálogjogból kielégítés türéseire. *Harmadrészt*, vagylagosan az alperesek között létrejött jelzálogszerződés érvénytelensége megállapítását a Ptk.215.§-a alapján is kérték; míg *negyedlegesen*, vagylagosan az I-II.r. alperest 7.000.000.Ft kártérítés megfizetésére kérték kötelezni amiatt, mert a hitelező I.r. felperes hozzájárulása nélkül alapítottak a III.r. alperes javára jelzálogjogot a fedezetként lekötött ingatlanon.

Az elsőfokú bíróság 2010. június 25. napján kelt ítéletének a fedezetelvonás megállapítása, az érvénytelenség és kártérítés jogcímén előterjesztett keresetet elutasító rendelkezéseit az azt felülbíró Győri Ítéltábla a 2011. június 8. napján kelt Pf.IV.20.327/2010/4. sorszám alatti ítéletével helybenhagyta, míg azt meghaladóan – a jelzálogjogból kielégítés türése iránti keresetet elutasító rendelkezését – hatályon kívül helyezte.

A részben megismételt eljárás során fenntartott keresetükben a felperesek azzal érveltek, hogy az 1893 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett zálogjogok rangsorától, a III.r. alperes zálogjoga első ranghelyétől függetlenül a hitelező I.r. felperest részben kielégítő készfizető kezes II.r. felperesre az I.r. felperesi hitel biztosítására az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog a Ptk.276.§ (1) bekezdése alapján (részben) a II.r. felperesre szállt át. Az I.r. felperes által az I-II.r. alperesekkel kötött zálogszerződés a kezességi szerződést megelőzően jött létre, a hitelszerződés alapján az I-II.r. alperest terhelte a jelzálogjog bejegyeztetésének kötelezettsége, amelynek felróható magatartásukkal csak késedelmesen tettek eleget.

Az I-II.r. alperes ezen kereset elutasítását indítványozta. Azzal védekeztek, hogy az I.r. felperessel kötött szerződések olyan előírást nem tartalmaztak, hogy a jelzálogjog bejegyeztetéséről az I-II.r. alperesnek kellene gondoskodnia. A bejegyzési kérelmet az I.r. felperes állította ki, így annak hiányossága a felperes terhére esik.

Az elsőfokú bíróság a részben megismételt eljárás során hozott *ítéletével* annak tūrésére kötelezte az I-II.r. alperest, hogy az I.r. felperes a kisbéri 1893 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett jelzálogjoga alapján 3455,29 euró, annak a 2010. június 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és 1284,06 euró késedelmi kamat – de legfeljebb 8.000.000.Ft – erejéig a követelését kielégítse; míg ezen túl a II.r. felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság az I.r. felperes jelzálogos hitelező kielégítés tūrése iránti keresetét a Ptk.251.§ (1) bekezdése alapján tartotta alaposnak. Az I.r. felperest részben kielégítő, készfizető kezes II.r. felperes ugyancsak jelzálogjogból kielégítés tūrése iránt előterjesztett keresetét az elsőfokú bíróság amiatt tartotta alaptalannak, mert az I-II.r. alperesek kisbéri ingatlanára a hitel biztosítékeként bejegyzett jelzálogjog a Ptk.276.§ (1) bekezdése szerint a részbeni kielégítéssel nem szállt át a II.r. felperesre. A bíróság rámutatott, hogy a Ptk.262.§ (1) bekezdése alapján a jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A konkrét esetben a felperesek a kezességi szerződést 2008. szeptember 3-án kötötték meg, viszont a II.r. felperes kielégítés tūrése iránti keresete alapjaként megjelölt jelzálogjog csak hat hónappal később, 2009. március 25-én jött létre, amikor azt a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Annak, hogy a felperesek a kezességi szerződés 8. pontjában a kezességvállalást követően létrejött biztosítékokra nézve mit kötöttek ki, a megyei bíróság azért nem tulajdonított jelentőséget, mert a kezességi szerződést a jelzálogkötelezett I-II.r. alperesek nem írták alá. Elvetette a bíróság azt a kereseti érvelést is, hogy az I-II.r. alperesnek lett volna felróható a jelzálogjog bejegyzésének késedelme. Az I.r. felperessel megkötött hitel- és jelzálogszerződés ugyanis nem tartalmaz olyan kikötést, hogy az I-II.r. alperes kötelezettsége lenne a jelzálogjog bejegyeztetése, míg a hitelszerződést nem a zálogkötelezettek, hanem a perben nem álló N.-W.-F. Kft. kötötte adósként. A megyei bíróság az I.r. felperes jelzálogjoga bejegyzése kétségtelen időpontjára figyelemmel mellőzte a felperesek elkésett és szükségtelen tanúbizonyítási indítványai teljesítését.

Az elsőfokú ítélet keresetet elutasító rendelkezése megváltoztatása, illetve másodlagosan annak hatályon kívül helyezése iránt a II.r. felperes terjesztett elő *fellebbezést*. Fellebbezésében nem vitatta, hogy a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, de a bejegyzési kérelem benyújtására visszaható hatállyal jön létre. Érvelése szerint azonban az elsőfokú bíróság a Ptk.276.§ (1) bekezdését szűken értelmezte, figyelemmel arra, hogy a perbeli jelzálogszerződést már 2008. augusztus 28-án, a kezességi szerződés megkötése előtt négy munkanappal kötötte a hitelező és az adós. A jelzálogszerződés alanyainak szándéka az volt, hogy a követeléssel egy időben keletkezzen valamennyi biztosíték. Ezért a jelzálogbejegyzés iránti kérelem későbbi benyújtása nem mentesítheti a zálogkötelezetteket. A II.r. felperes ugyanis – ún. intézményi kezesként – a kezességet kifejezetten arra tekintettel vállalta, hogy kezesi helytállása esetén a követelés és biztosítékai reá szállnak át. Kifejtette, hogy a jelzálogszerződés arra biztosít jogot, hogy a jogosult azt bármikor bejegyeztesse. Ezért a jelzálogjog létrejötte ideje szempontjából – álláspontja szerint – nem a tényleges bejegyzés időpontja a releváns. A zálogkötelezettek különösen akkor nem mentesülhetnek, ha terhükre is róható a bejegyzési kérelem benyújtásának elmaradása. Arra nézve pedig az elsőfokú eljárásban a bizonyítás elmaradt, hogy a konkrét esetben

az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés miért nem történt meg. Bizonyítás hiányában az is elképzelhető, hogy a földhivatal eljárása volt téves.

Az alperesek *fellebbezési ellenkérelmükben* az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és az arra előterjesztett fellebbezési ellenkérelem korlátai között (Pp.253.§ (3) bekezdés) bírálta felül és megállapította, hogy a II.r. felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság ítélete alapjaként felhívott Ptk.262.§ (1) bekezdésével egyezően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 3.§ (2) bekezdése szerint az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti – más mellett – a jelzálogjogot. E törvényhely szerint tehát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív (jogkeletkeztető) hatályú.

Az Inytv. 44.§ (1) bekezdése releváns szabálya szerint a bejegyzéshez fűződő joghatály beálltára a törvény 7.§ (1) bekezdésében meghatározott időpont; azaz: a bejegyzés iránti kérelem ranghelye (a bejegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja) az irányadó. Az idézett jogszabályi rendelkezések szerint tehát a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, de a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásának időpontjára visszaható hatállyal jön létre.

A konkrét esetben – az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tények szerint – a hitelező I.r. felperes jelzálogjog bejegyzése iránti (befogadott és érdemben elbírált) kérelme benyújtására 2009. március 25-én, tehát lényegesen a 2008. szeptember 3. napján kelt kezességi szerződés megkötése után került sor. Ezért – függetlenül attól, hogy a kezességi szerződést megkötő felek akarata a szerződéskötéskor mire irányult – az I.r. felperes keretbiztosítéki jelzálogjoga nem a II.r. felperes kezességvállalását megelőzően keletkezett. Emiatt ez a zálogjog az I.r. felperest részben kielégítő II.r. felperesre a Ptk.276.§ (1) bekezdése alapján a kielégítés erejéig nem szállt át.

Ezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.