

**Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság**  
**43. Pkf. 636.354/2020/3.**

A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata** végrehajtást kérőnek **Hatvani Csaba** adós elleni végrehajtási ügyében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2020. szeptember 2-án kelt 0101-5.Vh. 1382/2020/8. számú végzése ellen Bálint György zálogjogosult által 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

**v é g z é s t :**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyja.

A végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

**I n d o k o l á s**

A Szigetszentmiklós 5766/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan az adós tulajdonában áll, azt 2012. január 11. óta az OTP Jelzálogbank Zrt. javára 12 millió Ft és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli (a tartozás aktuális összege ismeretlen). Az ingatlan becsértéke beköltözhetően 49.964.000 Ft.

2018. július 30-án az ingatlanra Bálint György javára 14 millió Ft és járulécai erejéig második ranghelyi jelzálogjog került bejegyzésre.

2018. november 23-án a Fővárosi Törvényszék végrehajtási lapot állított ki az adóssal szemben 123.010.000 Ft és annak 2004. október 6. napjától a kifizetés napjáig járó, évi a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamata tárgyában, melynek alapjául szolgáló végrehajtandó határozat : a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság – Fővárosi Törvényszék 26.B.288/2011/231. számú határozatát felülbíráló – 5.Bf.217/2017/25. számú, 2018. február 28-án jogerőre emelkedett határozata, mellyel az adós és társai bűnösségét mondta ki hűtlen kezelés büntetében, egyidejűleg az adóst és társait 123.010.000 Ft és járulécai polgári jogi igény egyetemleges megfizetésre kötelezte.

2019. február 1-én a végrehajtó az ingatlant lefoglalta.

A végrehajtó felhívására Bálint György jelzálogjogosult bejelentette, hogy a zálogjogból fakadó igényét a végrehajtási eljárás során érvényesíteni kívánja, az elsőfokú bíróság felhívására becsatolta a zálogjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése alapjául szolgálóként állított okiratot : a közte mint hitelező és az adós között 2016. május 16-án létrejött kölcsönszerződést, mely jelzálogi biztosítékról nem szól.

A végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját vitatta, mert a kölcsönszerződés színlelt (semmis), de legalábbis fedezetelvonó (hatálytalan), állítását valószínűsítve a következőkkel :

- a kölcsönszerződés 2016. május 16-i megkötésekor az adós - a büntetőeljárás aktuális állása tükrében - a polgári jogi igény megítélésétől reálisan tarthatott
- a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak azt követően került sor (2018. július 30.), hogy az adóst a polgári jogi igény megfizetésében jogerősen marasztalta a bíróság (2018. február 28.), illetve a végrehajtást kérő a teljesítésre felszólította, kilátásba helyezve a végrehajtási eljárás megindítását

Hivatkozott arra is, hogy a csatolt kölcsönszerződés a jelzálogjog bejegyzésének alapja nem lehetett sem tartalmi, sem alaki okból : a szerződés jelzálogjog alapításáról nem szól, a szerződés nem ellenjegyzett.

Az elsőfokú bíróság végzésével Bálint György zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti kérelmét – a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 114/A. §-a alapján – elutasította, figyelemmel a végrehajtást kérő vitatására és állítása valószínűsítésére.

A végzés ellen a zálogjogosult fellebbezéssel élt, kérve annak megváltoztatása útján a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása engedélyezését. Előadta, hogy 2016. május 16-án az adóssal kölcsönszerződést kötött, mely szerződést az adós nem teljesített, ezért utóbb a teljesítésének határidejét 2019. június 30. napjára módosították, egyidejűleg biztosítékként az adós ingatlanán jelzálogjogot alapítottak. Csatolta a jelzálog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése alapjául szolgáló okiratot : a 2018. május 2-án kelt, ügyvéd által ellenjegyzett szerződést.

Mint hogy a végrehajtást kérő a követelés jogalapjának vitatását arra alapította, hogy „a jelzálogszerződés az ügyvédi ellenjegyzést nem tartalmazta”, s ezt a nyilatkozatot egy olyan szerződésmásolatra alapította, aminek mindössze az 1. oldalának a másolatát szerezte meg”, a jelzálog bejegyzésének alapjául szolgáló 2018. május 2-i szerződés ismeretében nem lehet megalapozott. A végrehajtást kérő által kronológiába szedett eseménysor nem alkalmas a követelés jogalapja vitatásának valószínűsítésére.

A végrehajtást kérő a fellebbezésre észrevételt tett, hivatkozással lényegében arra, hogy a fellebbezéshez csatolt kölcsönszerződés az elsőfokú bíróság végzésének elbírálása során figyelembe már nem vehető (Pp. 373.§).

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság számára kiindulási alapot csakis az elsőfokú eljárásbeli tények jelenthettek. Nevezetesen: a zálogjogosult adósi ingatlant terhelő zálogjoga 2018. július 30-án ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert. A bejegyzés alapja csakis közokirat vagy ügyvéd/kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat lehetett (Inyvtv.32.§ (3) bekezdés).

A zálogjogosult az elsőfokú bíróság felhívása ellenére a zálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratot nem csatolta, amely felhívás egyébként nyilvánvalóan azt a célt szolgálta,

hogyan az elsőfokú bíróság megállapíthatja, a bejegyzésre közokirat alapján került sor vagy sem, s ekként a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja és összegszerűsége vitatható-e vagy sem (Vht. 114/A.§ (4) bekezdés utolsó fordulat). Maga a zálogjogosult (!) által csatolt 2016. május 16-i kölcsönszerződés a zálogjog bejegyzésének alapjául nyilvánvalóan nem szolgálhatott, lévén az zálogjogról nem is szól. A zálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló okirat, illetve annak okirati jellege (magánokirat vagy közokirat) tehát az elsőfokú bíróság előtt ismeretlen maradt.

Minthogy azonban vitathatatlan tény, hogy valamilyen – az elsőfokú eljárásban ismeretlen tartalmú és okiratiságú – okirat alapján a zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert, vizsgálendő volt, hogy a végrehajtást kérő által előadottak valószínűsítik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapjának vitatását. E kérdésben a másodfokú bíróság igenlően foglalt állást.

Valószínű az, ami a valóság jeleit, látszatát mutatja, ami valónak, igaznak látszik, ami nem teljes egészében bizonyos, amelyről feltehető, hihető, hogy való, ami várható, hihető, lehetséges.

Az adós az éveken át ügyleti kamattól mentes és mindenféle biztosítéktól is mentes állítólagos kölcsöntartozását éppen akkor biztosította az ingatlanára vezetett jelzálogjoggal, amikor hűtlen kezelés büntetőjében jogerősen bűnösnek mondatott, illetve 123.010.000 Ft és járulékai polgári jogi igény megfizetésében jogerősen marasztalásra került, minek köszönhetően – önkéntes teljesítés híján – nyilvánvalóan és reálisan számíthatnia kellett az ingatlanára vezetendő végrehajtásra. Mindez önmagában elegendő annak valószínűsítésére, hogy a biztosítéki szerződéssel célja az lehet : az ingatlan ne a végrehajtást kérő vele szembeni 123 millió Ft és járulékai igényének kielégítését szolgálja, hanem más valaki igényét (Vht. 169.§), s rajta keresztül saját törekvését. Mindezt erősíti, hogy a zálogjogosult - bár követelése teljesítetlen maradt, s időközben újra esedékessé vált - a biztosítékból kielégítést keresni meg sem kísérelt, hanem kb. fél év elteltével is csupán a más által kezdeményezett végrehajtásba kíván bekapcsolódni.

A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság végzését a Pp. 389. § alapján alkalmazandó Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, kiegészítő jogi indokolás mentén.

Budapest, 2020. december 9.

dr. Haupt Egon sk.  
a tanács elnöke

dr. Póta Henriett sk.  
előadó bíró

dr. Bodor Krisztina sk.  
bíró

A kiadvány hitelül :