

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.237/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb Dr. Egeli Zsolt ügyvéd, utóbb Dr. Kucserák Katalin ügyvéd (Budapest, Pf.: 125. szám) által képviselt ... lakos I. rendű, és ... ugyanottani lakos II. rendű felpereseknek - az előbb Dr. Szitha Albert ügyvéd, utóbb Dr. Szegedi Zsolt ügyvéd (Nyíregyháza, Iskola u. 3/B. I. em. 3. szám) által képviselt ... lakos I. rendű, és a Dr. N. K. jogtanácsos ... által képviselt ... Bank Rt. ... II. rendű alperesek ellen szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása és jelzálogjog törlése iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 21. P. 21.093/2005/23. számú ítélete ellen a felperesek által 24. sorszám és a II. rendű alperes által 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, mellőzi a felperesek kötelezését 100 000 (Egyszázezer) forint megfizetésére az I. rendű alperes javára és megállapítja, hogy a II. rendű alperes által visszaigényelhető fellebbezési illeték összege 456 000 (Négyszázötvenhatezer) forint.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felpereseknek 10 000 (Tízezer) forint, az általános forgalmi adót is magában foglaló fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 6 000 (Hatezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A felperesek a tulajdonukban álló ... helyrajzi számú ingatlant a 2002. augusztus 14-én kelt adásvételi szerződéssel tulajdonjuknak a vételár kifizetéséig történő fenntartásával adták el az I. rendű alperesnek 8 000 000 forintos vételáron, amelyet az I. rendű alperes a II. rendű alperestől felveendő kölcsönből vállalt megfizetni, legkésőbb 2002. december 31-ig. A szerződésben a felperesek kikötötték az elállási jogukat arra az esetre, ha az I. rendű alperes a vételárat a megjelölt határidőig nem fizetné meg. 2002. október 11-én az I. rendű alperes 100 000 forint foglalót adott át a felpereseknek, majd október 14-én a felek a szerződést akként módosították, hogy a felperesek hozzájárultak az I. rendű alperes tulajdonjának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez, noha a vételár kifizetésére ezen időpontig nem került sor. A ... Földhivatal 2002. október 14-én az I. rendű alperes tulajdonját az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Még ezt megelőzően nyújtott be az I. rendű alperes forgóeszköz hitel iránti kérelmet a II. rendű alpereshez, fedezetként felajánlva az ingatlant. Az I. és II. rendű alperes között 2002. október 16-án megkötött kölcsön-és jelzálogszerződés alapján a követelést biztosító, a II. rendű alperes javára szóló jelzálogot a földhivatal 2002. december 3-án jegyezte be a perbeli ingatlanra.

Mivel a vételár megfizetésére a szerződésben kikötött határidő eredménytelenül telt el, továbbá a felperesek 2003. januárjában tudomást szereztek a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogról, és a II. rendű alperes arról is tájékoztatta őket, hogy az I. rendű alperes ingatlan vásárlási hitel iránti kérelmet nem nyújtott be hozzá, a 2003. szeptember 12-én kelt levelükben bejelentették az I. rendű alperesnek az adásvételi szerződéstől való elállásukat. Az ezt követően megindított perben előterjesztett keresetükben megtévesztés címén megtámadták az adásvételi szerződést.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárást követően meghozott ítéletében megállapította, hogy az adásvételi szerződés a sikeres megtámadás folytán érvénytelen, elrendelte az I. rendű alperes tulajdonjának, illetőleg a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjognak az ingatlanról való törlését és a felperesek tulajdonjának visszajegyzését.

Az elsőfokú bíróság ítéletét az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró Debreceni Ítéltábla a Pf. II. 20.056/2005/4. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az ügy érdemére vonatkozóan előírta, hogy az új eljárás során az elsőfokú bíróság foglaljon állást abban, hogy a felperesek elállást bejelentő jognyilatkozata megszüntette-e a felek közötti szerződést, tekintve, hogy ez esetben a szerződés érvénytelenség címén történő utólagos megtámadása kizárt. Előírta továbbá a földhivatali iratok beszerzését, tekintve, hogy az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. §-ában foglalt rendelkezésre figyelemmel a felperesek, abban az esetben, ha a földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjának bejegyzését elrendelő határozatot a felperesekkel közölte, érvénytelenségre alapítottan a II. rendű alperes jelzálogjogának törlése iránti keresetet csak e határozat kézbesítéstől számított hatvan napos jogvesztő határidőn belül terjeszthettek elő sikerrel.

Az új eljárás során a felperesek módosított keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az adásvételi szerződéstől történt elállásuk jogszerű volt, ekként az a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése, valamint a 319. §-ának (3) bekezdése értelmében a szerződést visszamenő hatállyal megszüntette. Erre tekintettel kérték a földhivatal megkeresését az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése és az ingatlan tulajdonjogának a javukra történő visszajegyzése iránt. A II. rendű alperessel szemben - amellet, hogy őt az előbbiek túrésére kérték kötelezni - a bejegyzett jelzálogjog törlése iránt terjesztettek elő keresetet, hivatkozva arra, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperes által előterjesztett hitelkérelem elbírálása során rosszhiszeműen járt el, így a törlési per indítására az Inyvtv. 62. §-ában meghatározott három éven belül jogszerűen kerülhetett sor. Másodlagosan fenntartották a korábban megtévesztés címén előterjesztett keresetüket.

Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a II. rendű alperes állította, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bízva, tehát jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot az ingatlanon, ezért a felperesek a törlési kereset megindítására törvényben biztosított határidőt lekésték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperesek 2003. szeptember 12-én jogszerűen éltek az elállás jogával, amely a módosított adásvételi szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontotta. Kötelezte a felpereseket a felvett foglaló 15 napon belüli visszafizetésére az I. rendű alperes javára, míg az I. rendű alperest arra, hogy ugyanezen határidőn belül bocsássa a felpereseket birtokba. Elrendelte az ingatlan-nyilvántartást megelőző állapot visszaállítását a felperesek és az I. rendű alperes között, amelynek túrésére kötelezte a II. rendű alperest. Ezt meghaladóan a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet elutasította. A felperesek személyes költségmentessége folytán az I. rendű alperest az állam javára illeték, a felperesek javára perköltség, míg a felpereseket a II. rendű alperes javára perköltség megfizetésére kötelezte, feljogosította továbbá a II. rendű alperest, hogy 459 000 forint illetéket visszaigényeljen az illetékhivaltól. Megállapította, hogy a felperesek jogszerű elállása folytán részükre az általuk az I. rendű alperesnek teljesített szolgáltatás - az ingatlan tulajdonjoga - visszajár, azonban ugyancsak az eredeti állapot visszaállítására tekintettel a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése alapján a felperesek kötelesek az I. rendű alperes javára visszafizetni a kapott foglalót. Az elsődleges kereseti kérelem megalapozottsága folytán a másodlagos kereseti kérelemről nem döntött.

A II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet azért találta megalapozatlannak, mert megállapította, hogy a hitel és jelzálog szerződés megkötésére már abban az időpontban került sor, amikor a perbeli ingatlanra a földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte, következésképpen a II. rendű alperes eljárását rosszhiszeműnek nem lehet tekinteni. Ehhez képest - tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó földhivatali határozatot a felperesek részére a földhivatal kézbesítette - a felperesek sikerrel csak 60 napos jogvesztő határidőn belül indíthattak volna pert a II. rendű alperes által jóhiszeműen szerzett jelzálogjog törlése

íránt. Miután a felperesek e határidőt a keresetindítással lekésték, a kereset e részében nem volt teljesíthető.

Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésükben a felperesek annak részbeni megváltoztatását és a keresetüknek teljes helytadást kértek. Mindenekelőtt utaltak arra, hogy a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes a foglaló visszafizetésére nem tarthat igényt, tekintve, hogy az ő szerződésszegésére hivatkozással álltak el a szerződéstől. Nem értettek továbbá egyet a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlésével kapcsolatban előterjesztett keresetük elutasításával sem. Hangsúlyozták, hogy nem értesültek a jelzálogjog bejegyzésről, amikor pedig az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot kézhez vették, még nem telt el a szerződésben kikötött teljesítési határidő, tehát joggal bízhattak abban, hogy a lejáratkor az I. rendű alperes a vételárat ki fogja fizetni, ezért a II. rendű alperessel szembeni keresetindításukra az Inytv. 5. §-ának (5) bekezdése szerinti 3 éves objektív határidőt kell irányadónak tekinteni. Utaltak arra is, hogy miután az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése a szerződéstől elállás folytán érvénytelenné vált, ezáltal az arra a II. rendű alperes javára alapított jelzálogjog bejegyzés is elvesztette érvényességét. A felperesek és a II. rendű alperes között közvetlen jogviszony nem volt, a felperesek tulajdonában álló ingatlan tehát nem képezheti az I. rendű alperes kölcsöntartozásának fedezetét. A 60 napos jogvesztő határidőnek csak abban az esetben lenne jelentősége, ha a felperesek a II. rendű alperes javára szóló jogbejegyző határozatról is értesültek volna. Ennek hiányában azonban keresetüket 3 éven belül terjeszthették elő. Utaltak e körben a Bírósági Határozatok 2006. évi 87. sorszám alatt közzétett eseti döntésében foglaltakra is. Hivatkoztak továbbá arra, hogy amennyiben a felperesek ingatlanát olyan jog terhelné, amelynek alapítására szerződést soha nem kötöttek, ez az Alkotmány 13. §-ának (1) és (2) bekezdésében a tulajdonhoz való jog korlátozására vonatkozó tilalomba ütközne.

A II. rendű alperes fellebbezésében kérte, hogy az illetékhivataltól visszaigényelhető illeték összegét 480 000 forintra, a javára megítélt perköltség összegét pedig 300 000 forintra emelje fel a bíróság.

Az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel joghatályos fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú ítéletnek az I. rendű alperest marasztaló rendelkezését, a felperesek fellebbezését kisebb részben találta alaposnak, a II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvénytelenségével kapcsolatos perben, ha a kereset kiterjed a szerződés kötése előtt fennállott helyzet visszaállítására is, az érvényesített igény szükségképpen magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. A Ptk. 117. §-ának (1) bekezdése ugyan kizárja a nem tulajdonostól átruházással való tulajdonszerzést, a szerződés ez okbóli érvénytelensége folytán azonban csak abban az esetben kerülhet sor az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására, ha az Inytv. 62. §-ában szabályozott törlési per megindításának feltételei fennállnak. A Ptk-nak az előbbiekben hivatkozott, nemo plus iuris elvét rögzítő, illetőleg az Inytv. 5. §-ában általános

alapelveként rögzített, de részletesen a 62. §-ban szabályozott, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő érdeket, illetve a jogbiztonságot védő jogszabályi rendelkezések egymással nem vitathatóan konkurálnak. Alkalmazásuk körében azonban következetes a bírói gyakorlat atekintetben, hogy az, akinek a jogi érdeke az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására irányul, elsődlegességet élvez azzal szemben, aki az érvénytelen bejegyzés folytán szerzett jogot. A közvetlen jogszerzővel szemben tehát mindaddig helye van törlési per indításának, amíg az érvénytelenségre hivatkozni lehet. Azzal szemben azonban, aki az érvénytelen bejegyzésben bízva, azaz jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett további jogot, a törlési keresetet abban az esetben, ha az első érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedett fél részére kézbesítették, ettől számított 60 napos jogvesztő határidőn belül lehet csak megindítani, és csak e közlés hiányában irányadó a per megindítására a 3 éves objektív, de szintén jogvesztő határidő.

A perbeli esetben azonban a felperesek és az I. rendű alperes között megkötött szerződés a felperesek elállása folytán szűnt meg, ezért a következőkben kifejtendők szerint a felek közti jogviszony elbírálására nem az Inyvtv. hivatkozott rendelkezései az irányadóak.

Az elállás a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése, illetőleg a 319. § (3) bekezdése alapján a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnik. E rendelkezések helyes értelmezése szerint az elállás nem érinti a szerződés érvényességét, csupán annak visszamenőleges hatályvesztését, aminek következtében - míg az érvénytelenséggel együtt ipso iure megdől az érvénytelen jogviszonyból fakadó további dologi jogi ügylet is - a hatálytalanítás az időközi dologi jogváltozást érintetlenül hagyja. Az elállás ekként csak a szerződő felek közti jogviszonyban jár az eredeti állapot visszaállításával. (Az utólag hatálytalanított szerződésen alapuló korábbi kötelmi ügyletek esetében azok sorsa a Ptk. 322-323.§-ainak rendelkezése szerint alakul.)

A felperesek és az I. rendű alperes közti szerződés megszűnése tehát, minthogy az csupán hatályvesztéssel járt, nem hat ki az I. rendű és a II. rendű alperes között megkötött szerződés alapján az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog érvényességére. A felpereseknek tehát az I. rendű alperessel kötött szerződés utólagos hatálytalanítására hivatkozással nincs törvényes lehetőségük a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlése iránt igényt érvényesíteni.

A Legfelsőbb Bíróság a Bírósági Határozatok 1997. évi 448. sorszám alatt közzétett eseti döntésében ugyan azt az álláspontot foglalta el, hogy ha az ellenérték fizetését megtagadó vevő a kérdéses ingatlant időközben tovább értékesíti, az eredeti eladó elállása folytán megszűnt adásvételi szerződéssel kapcsolatos restituálási kötelezettség miatt az utóbb kötött adásvételi szerződés érvénytelen. Az eseti döntés indokolásából azonban megállapítható, hogy a közzétett tényállás szerint a vételárat meg nem fizető vevő az elállást követően idegenítette el az ingatlant. A közzétett jogesetben tehát a vevő bejegyzett tulajdonjogának az elállás folytán történő megszűnése következtében első érvénytelen bejegyzésnek a további értékesítés alapján történő tulajdonjog bejegyzés számított, minthogy annak időpontjában a vevő már nem volt tulajdonos. A perbeli esetben azonban a II. rendű alperes dologi hatályú jogszerzésére még a felperesek

elállásának bejelentését megelőzően került sor, így a jogviszony fennállása alatt foganatosított dologi ügylet hatályát a felperesek elállása érintetlenül hagyta.

Alapos a felperesek fellebbezése a foglalo visszafizetésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést támadó részében.

A Ptk-nak a kötelmi jogra vonatkozó szabályai diszpozitívak, ezért a szerződéses szabadság elve alapján nincs akadálya annak, hogy a felek a szerződésben indokolási kötelezettség nélküli elállási jogot kössenek ki, melynek gyakori, de nem szükségképpen velejárója a bánatpénz kikötése is, amely a másik félnek az elállás folytán vélhetőleg bekövetkezett, a teljesedésbe nem ment szerződéskötésből eredő kárát van hivatva kompenzálni az elállást gyakorló fél vétkességére tekintet nélkül.

Ugyanakkor a feleket a szerződésben kikötöttől függetlenül is megilleti a törvényes elállási jog, amelyet a Ptk. a szerződésszegés körében a kötelezett teljesítés megtagadása esetére a jogosult Ptk. 313. §-a szerinti választásától függően a kötelezetti késedelem esetére is szabályoz a 300. § (1) bekezdésében.

Annak sincs továbbá akadálya, hogy a felek szerződésszegés esetére a törvényes elállási jogot a szerződésben is biztosítsák. Ha a szerződéses kikötés tartalmában megfelel a jogszabályi rendelkezésnek és az elállási jog gyakorlása ehhez képest is jogszerű, a jogkövetkezményeket is a törvényes elállási jog szerint kell levonni.

Miután a perbeli esetben a szerződés a felpereseknek a jogszabályi rendelkezésen alapuló elállási jognak megfelelő tartalmú elállási jogot biztosított, az alperes bizonyított szerződésszegésére tekintettel nyilatkozatukat a törvényes elállási jog gyakorlásaként kellett értékelni.

A kifejtettek következtében, míg a felperesek és az I. rendű alperes között megkötött szerződés érvénytelensége esetén a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása körében a felperesek valóban kötelesek lennének a kapott foglalo visszafizetésére, a szerződés utólagos és az I. rendű alperes szerződésszegésére visszavezethető hatálytalanítása folytán a teljesítés megghiúsulásáért felelős I. rendű alperes a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az elsőfokú ítéletben foglaltaktól eltérően nem tarthat igényt az általa kifizetett foglalo visszafizetésére.

A II. rendű alperes az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésének meghozatalát megelőző fellebbezésén 480 000 forint fellebbezési illetéket rótt le. Miután a törlési per tárgyának értéke nem meghatározható, a lerovandó illeték helyes összege az 1990. évi XCIII. törvény 39. §-a (3) bekezdésének c) pontja szerint számítva 24 000 forint lett volna, amelyet egyébként az ítéletábra a végzésében a II. rendű alperes fellebbezési költségeinek megállapításánál figyelembe vett. Ehhez képest tehát a II. rendű alperes fellebbezésében alaptalanul kérte az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított visszaigényelhető illeték összegének felemelését, tekintve, hogy a kötelezően lerovandó és a ténylegesen lerótt fellebbezési illeték közti különbség helyesen 456 000 forint, amelyre vonatkozóan az

Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel hivatalból eljárva helyesbítette.

Alapítván kérte a II. rendű alperes az őt megillető elsőfokú per költség összegének felemelését is, azt az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. §-ában foglaltaknak megfelelően nem csupán a pertárgy értékhez, hanem a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységhez viszonyítva is helytállóan és arányosan állapította meg, minthogy az ügy nem volt bonyolultnak tekinthető.

A fenti indokok alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében felülvizsgálva - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező rész szerint megváltoztatta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán az I. rendű alperes a felperesekkel szemben teljes egészében per vesztes lett, ezért az ítélet tábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesek javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján határozta meg. Az I. rendű alperes ugyancsak per veszteségére tekintettel köteles a felperesek személyes költség mentessége folytán állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére [6/1986. (VI. 26.)] IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése. A II. rendű alperes részére az ítélet tábla fellebbezési költséget nem állapított meg, tekintettel arra, hogy fellebbezése sikertelen volt, míg a felperesek fellebbezésével kapcsolatban ugyan per nyertes lett, azonban ennek kapcsán költsége nem merült fel.

D e b r e c e n, 2007. június hó 8. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó