

A Győri Ítéltábla a Neiger és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr.Hroneyecz Judit ügyvéd által képviselt I.r., a Stefán és Pázmándi Ügyvédi Iroda által képviselt II.r. alperesek ellen vételár hátralék megfizetése iránt a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2011.évi február hó 25.napján 4.P.21.784/2010/8.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 9. és 10.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az I.r. alperesnek 150.000 (egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni a II.r. alperes részére 12.700 (tizenkettőezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására megfizetni 595.600 (ötszázkilencvenötezer-hatszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a felperes 9.926.083 forint vételár hátralék és ezen összeg után 2010.június 17.napjától járó kamatainak megfizetésére irányuló kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 300.000 forint + ÁFA, a II.r. alperesnek 22.500 forint + ÁFA ügyvédi munkadíjat perköltségként, valamint az állam javára 595.600 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes a II.r. alperes jogelődjétől felvett projekt hitelből finanszírozva **Város 1-en** társasházi lakásokat épített, majd azokat értékesítette. Az I.r. alperes és a felperes között 2008.április 2-án létrejött szerződés 4.pontja szerint az I.r. alperes a **Város 1** belterületénhrsz. alatt felvett **Város 1**,szám alatti ingatlannak a 8594/501800 tulajdoni hányadát vásárolta meg, amely megfelelt a felépítésre kerülő társasházi lakóépületben a IV.lépcsőház (XIV. épülettömb) I. emelet 1.szám alatti lakásnak és az ahhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 8594/501800 tulajdoni részzelöltségnek, azzal, hogy a társasház bejegyzését követően az ingatlan nyilvántartásban a vétel tárgyát képező lakás ahrsz. alatti albetétnek felel meg. A vételárat a szerződő felek bruttó 20.196.000 forintban állapították meg akként, hogy abból a telek vételára bruttó 500.000 forint, a felépítmény vételára bruttó 19.696.000 forint. Az I.r. alperes a szerződés 1.pontjában tudomásul vette, hogy a II.r. alperes jogelődje - az "A"

Bank Zrt. - javára az általa megvásárolandó ingatlanra is jelzálogjog és vételi jog kerül bejegyzésre.

A felek a szerződés 6.pontjában rögzítették, hogy 500.000 forint foglalt a vevő már megfizetett, további 9.500.000 forint vételárreszt pedig a szerződés aláírásával egyidejűleg maradéktalanul teljesített. A szerződés 4.számú mellékletében meghatározott fizetési ütemezés szerint a fennmaradó 4.196.000 forint 2008.május 1.napjáig, míg további 6.000.000 forint a 100 %-os készütségi fok elérésekor a jogerős használatbavételi engedély kézhezvételekor vált esedékessé, melynek várható időpontját a felek 2008. május 30.napjában rögzítették. A vételárhátralékot az I. r. alperes a szerződés 6.pontjában rögzített II.r. alperesi számlára volt köteles megfizetni.

A szerződés 8.pontja alapján a felperes 2008.május 30.napján volt köteles az I.r. alperes birtokába bocsátani az ingatlant az arra vonatkozó valamennyi dokumentummal és használatba vételi engedéllyel együtt.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a szerződés 14.pontja tartalmazta azt is, hogy a felperes, mint eladó rendelkezik az "A" Bank Zrt. kötelezettségvállaló nyilatkozatával arra nézve, hogy amennyiben a vevő a 6.pontban meghatározott bankszámlára hiánytalanul megfizetni a vételárat, úgy az ingatlant a feljegyzett jelzálog alól mentesíti. Az I.r. alperes hozzájárult, hogy az eladó által igényelt projekt hitel biztosítására szolgáló jelzálogjogot az ingatlana tulajdoni lapjára felvezessék. A szerződés 17.pontja alapján a felperes az ingatlant a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjoga fenntartásával értékesítette.

A megyei bíróság megállapította, hogy a felek a szerződés 6., 8., 44. pontjait, valamint a 4.számú mellékletet 2008.május 28-án módosították, mert addigra nyilvánvalóvá vált, hogy a felperes az eredetileg vállalt határidőben az ingatlant átadni nem tudja. A módosítás szerint a hátralékos 10.196.000 forintos vételárreszt az I.r. alperes az "A" Bank Zrt.-nél vezetett zárolt vevői befizetések megnevezésű számlára kellett, hogy befizesse úgy, hogy 4.196.000 forint 2008.július 31-ig, további 6.000.000 forint vételárreszt pedig a 100 %-os készütségi fok elérésekor a jogerős használatbavételi engedély kézhezvételekor vált esedékessé, ez utóbbi időpontot a felek 2008.július 31.napjában határozták meg.

Ezt követően a felperes ellen 2009.április 20-i kezdő időponttal felszámolási eljárás indult. A felperes a jogerős használatbavételi engedélyt 2009.július 20-án szerezte meg. A felperes képviselőjében eljáró felszámoló 2010.május 18.napján felhívta az I.r. alperest a jogos garanciális igényekre figyelemmel csökkentett fennálló 9.926.083 forint vételárhátralék 30 napon belül történő megfizetésére. A felszólításnak az I.r. alperes nem tett eleget. A perbeli szerződés alapján az I.r. alperesnek értékesítetthrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján tulajdonosként jelenleg is a felperes, az arra 721.969.000 forint tőke és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog jogosultjaként a II.r. alperes jogelődje az "B" Bank Zrt. szerepel.

A II.r. alperes 2010.június 24-én azt a tájékoztatást adta az I.r. alperesnek, hogy a jelzálogjog törléséhez csak akkor járul hozzá, ha a lakás teljes vételára megfizetésre kerül. Tekintettel arra, hogy az I.r. alperes által korábban teljesített összesen 10.000.000 forint nem érkezett be a szerződésben megjelölt számlára, a vételár hátralékon felül további 9.500.000 forintot kell az I.r. alperesnek ahhoz teljesítenie, hogy a pénzügyet a jelzálogjog törléséhez hozzájáruljon. A II.r. alperes egyúttal egyezségi ajánlattal élt az I.r. alperes felé

a vételár hátralékon felüli 4,5 - 5 millió forint megfizetésével kapcsolatban, ezt az ajánlatot azonban az I.r. alperes nem fogadta el.

2010.augusztus 9-én a felperesi képviselőként eljáró felszámoló ismét felszólította az I.r. alperest, hogy a vételár hátralékot 2010.szeptember 10-ig fizesse meg. Kilátásba helyezte, hogy ennek elmaradása esetén a Cstv.47.§./1/ bekezdése alapján felmondja az adásvételi szerződést, erre azonban nem került sor.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a perbeli ingatlan nem tartozik a felszámolási vagyonba tekintettel arra, hogy annak a tulajdonjog fenntartásával történő értékesítésével a felszámoló rendelkezési joga a vagyontárgyon megszűnt.

A megyei bíróság nem találta alaposnak a felperes azon előadását, hogy az I.r. alperes védekezése lényegében beszámítási kifogás, amelyet azonban - tekintettel arra, hogy a felszámolási eljárásban hitelezőként nem jelentkezett be - az I.r. alperes eredménnyel nem érvényesíthet. Rámutatott, hogy az I.r. alperesnek az az igénye, hogy a felperes tehermentes tulajdoni lapot adjon át részére a vételár megfizetésével egyidejűleg, ez pedig nem tekinthető pénzkövetelésnek. Utalt arra, hogy ilyen igénnyel - mivel az nem pénzkövetelés - a BDT.2005.1183.számú jogeset alapján az I.r. alperes akkor is élhet, ha a felszámolási eljárásba hitelezőként nem jelentkezett be. Hangsúlyozta, hogy az I.r. alperes nem egy általa elismert követeléssel szemben érvényesített ellenkövetelést, hanem a felperesi igénnyel szemben terjesztett elő védekezést, amely a PJD.VI.174. számú jogeset alapján nem minősül beszámításnak.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a perbeli ingatlant terhelő jelzálogjog nagyságára figyelemmel az I.r. alperes nem valósított meg joggal való visszaélést azzal, hogy az összecszerűségében nem vitatott 9.926.083 forintos vételár hátralékot a felperesnek nem teljesítette. Utalt arra, hogy a felperes ellen indult felszámolási eljárásra tekintettel az I.r. alperes a szerződéstől nem kívánt elállni, ugyanakkor a Ptk.306.§. és 370.§-a alapján a tehermentesítésig a vételár hátralék teljesítését megtagadhatja.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, a kereseti kérelemnek való teljes körű helyt adást és az I.r. alperes perköltségben való marasztalását kérte azzal, hogy a II.r. alperessel szemben perköltség igényt nem terjesztett elő.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a változatlanul a felperes tulajdonát képező perbeli ingatlan nem képezi a felszámolási vagyon részét. Hangsúlyozta, hogy ettől eltérő álláspont esetén is az ingatlan értékesítésével kapcsolatban érvényesíteni kívánt vételár hátralék iránti igény mindenképpen az adós gazdálkodó szervezet vagyonába kell, hogy tartozzék. Támadta az elsőfokú ítéletet azzal is, hogy az abban hivatkozott PJD. tartozás elismeréssel kapcsolatos, tartozás elismerő nyilatkozatot azonban az eljárás során az I.r. alperes nem tett, csupán összecszerűségében és jogalapjában nem vitatta a felperes által követelt vételár hátralékot. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a BDT.2005. évi 1183.jogesetére hivatkozott, tekintettel arra, hogy az I.r. alperes védekezése lényegében pénzben kifejezett követelésnek minősült, és így érvényesíthetőségének feltétele, hogy a felszámolási eljárásba az I.r. alperes hitelezőként bejelentkezzék.

Álláspontja szerint az I.r. alperesa Ptk.370.§. szerinti visszatartási jogra alappal nem hivatkozhat, mert annak gyakorlását megelőzően megfelelő határidő kitűzésével tehermentesítést kellett volna követelnie. Hangsúlyozta, hogy a Ptk.370.§./1/ bekezdése szerinti lehetőséggel élhetett volna az I.r. alperes, amennyiben pedig a tehermentesítés lehetetlen, úgy a Ptk.370.§./3/ bekezdése alapján elállási jogát gyakorolhatná és kártérítést követelhetne, vagy a jelzálogteher átvállalása fejében a vételár megfelelő csökkentése iránti igényt terjeszthetne elő, e körben azonban az I.r. alperes semmilyen nyilatkozatot nem tett.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte arra hivatkozva, hogy a megyei bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott. Fenntartotta azt az elsőfokú eljárás során már ismertetett álláspontját, hogy a perbeli ingatlan nem képezi a felszámolási vagyon részét. Hangsúlyozta, hogy a vételár visszatartási joggal nem pénzkövetelést érvényesít. Utalt arra, hogy amennyiben elállna a szerződéstől vagy árleszállítást követelne, ebben az esetben az igénye valóban pénzköveteléssé válna, ez azonban - tekintettel a felperes ellen indult felszámolási eljárásra - nem áll érdekében. A vételár visszatartási jog gyakorlása pedig nem esik hitelezői igénybejelentési kötelezettség alá. Hangsúlyozta, hogy az I.r. alperesnek jogában áll a rendelkezésére álló jogi eszközök közül a számára legkedvezőbbet választani.

A felperes a fellebbezését az alperesi ellenkérelem ismeretében változatlanul fenntartotta, ismételten hangsúlyozva, hogy a perbeli lakásingatlan a felszámolási vagyon része és az I.r. alperest visszatartási jog nem illeti meg.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a felek között 2008.április 2-án kötött szerződés 14.pontja az alábbiakat tartalmazta: „Eladó a tulajdonjog átszállásakor jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, szolgalm- és igénymentességéért, valamint az ingatlan birtokbavételének zavartalanságáért kötelezettséget és szavatosságot vállal a tulajdoni lapra az "A" Bank Zrt. javára az eladó által felveendő, a kivitelezés költségeit biztosító projekthitel biztosítására bejegyzendő jelzálogjogon és vételi jogon túl. Eladó rendelkezik a bank kötelezettségvállaló nyilatkozatával, hogy amennyiben a vételárat a vevő a 6.pontban meghatározott bankszámlára hiánytalanul megfizeti úgy a 4.pontban meghatározott ingatlant ezen teher alól mentesíti. Felek rögzítik, hogy eladó a tehermentesítési eljárással nem esik késedelembe, amennyiben az ehhez szükséges összes eladói intézkedést legkésőbb 2008.június 30.napjáig megteszi (vevői projektszámla lezárásának várható időpontja). A felek egybehangzóan rögzítik azt, hogy a telekingatlan tulajdoni lapján történő változások bejegyzésének elhúzódó voltaért az eladó mindenfajta felelősséget kizár, kivéve, ha a fenti elhúzódó bejegyzési eljárás kizárólagos okozója az eladó. A vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az eladó az általa igényelt projekthitel biztosítására szolgáló jelzálogjogot a jelen szerződést megelőző rangsorban az ingatlan tulajdoni lapjára felvezethesse. Vevő az ezzel kapcsolatos rangsorcserehez már most visszavonhatatlan hozzájárulását adja.”

Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú ítélet az érdemi felülbírálatra alkalmas, az azzal szemben előterjesztett fellebbezés nem alapos.

A felet egyező előadására tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a kereseti kérelemben megjelölt vételár hátralék összege nem volt vitatott.

A jelen pernek nem a perbeli ingatlan tulajdoni helyzete, hanem az annak értékesítéséhez fűződő vételár hátralék megfizetése volt a tárgya, így annak nincs jelentősége, hogy az ingatlan a felszámolási vagyonhoz tartozik-e az 1991.évi IL.tv. (Cstv) 3.§./1/ bekezdés e/pontja alapján. Az nyilvánvaló és különösebb indokolást nem igényel, hogy a felszámolás alá került cég, mint eladó által kötött adásvételi szerződés alapján fennálló vételárhátralék - követelésként - ugyanezen jogszabályhelyben foglaltakra tekintettel a felszámolási vagyon részét képezi.

Oszlja az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontját azt illetően, hogy az I.r. alperes védekezése nem értékelhető beszámítási kifogásként tekintettel arra, hogy nem egy általa elismert követeléssel szemben kívánt elszámolni őt megillető ellenkövetelést, hanem védekezése arra irányult, hogy a felperes a szerződés szerinti kötelezettségének - az ingatlan tehermentesítésének - nem tett eleget, és ezzel követelése nem vált esedékessé.

Az I.r. alperes előadása szerint a kereseti kérelemben megjelölt összeg jelenleg nem illeti meg a felperest, ezért e védekezés előterjesztésének nem volt feltétele, hogy a felszámolási eljárásba hitelezőként bejelentkezzen (Győri Ítéletábra Pf.I.20.306/2009/4.).

A Pp.3.§./2/ bekezdése szerint a bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe. Ha a fél által előadott tények a keresetet vagy a viszontkeresetet más jogcímen megalapozzák, a bíróság a jogviszonyt a jogszabályoknak megfelelően minősítheti (2/2010/VI.28./PK. vélemény). Törtetlen a bírói gyakorlat a vonatkozásban, hogy a peres felek által előadott nyilatkozatok figyelembe vétele során sem a felperesi kereseti kérelem, sem az azzal kapcsolatban előterjesztett alperesi védekezés körén belül az eljáró bíróság a jogcímhez nincs kötve (BDT.2008.1823., BH.2000.20.).

Kétségtelen, hogy a Ptk.370.§./2/ és /3/ bekezdése, valamint a felperes által is hivatkozott Ptk.277.§./1/ bekezdése alapján az I.r. alperesnek a felperesi követelés előterjesztésekor valamely szavatossági jogát gyakorolnia kell és ezeket a Ptk.370.§. /2/ és /3/ bekezdése nevesíti. Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a vételár visszatartása szavatossági jogként az I.r. alperest akkor illeti meg, ha a tehermentesítésre egyúttal határidőt tűzött a felperes számára (Ptk.370.§./1/ bekezdés). A jogszavatosság intézménye ezt meghaladóan a vételár visszatartását - különös tekintettel arra a körülményre, hogy az elsőfokú bíróság által is megállapítottan a tehermentesítés a bejegyzett jelzálogjog összegére figyelemmel nem lehetséges - nem teszi lehetővé.

Az I.r. alperes a 2.sorszám alatti, 2010.december 21.napján az elsőfokú bírósághoz érkeztetett beadványában az együttműködési kötelezettség megszegése körén belül hivatkozott arra, hogy a felperes késedelembe esett, amikor a tehermentesítés érdekében szükséges intézkedéseket nem tette meg. Az I.r. alperest választási lehetőség illeti meg, hogy a védekezése körén belül a Ptk.277.§-a szerinti együttműködési kötelezettség megszegésére, a Ptk.370.§-a szerinti jogszavatosságra, vagy a Ptk.302.§. szerinti jogosult késedelemre, vagy ezek mindegyikére hivatkozik-e.

A 2008. április 2-i szerződés 14.pontját a 2008.május 28-i szerződésmódosítás nem érintette. A 14.pont egyrészt azt tartalmazta, hogy a felperes egy előzetes

kötelezettségvállaló nyilatkozattal rendelkezik a II.r. alperes jogelőd részéről a tehermentesítést illetően. A szerződés ezen része (az „Eladó rendelkezik a bank kötelezettségvállaló nyilatkozatával...” kezdetű mondat) a bank és a felperes egymás közötti viszonyára vonatkozik. A „Felek rögzítik, hogy eladó a tehermentesítési eljárással nem esik késedelembe...” kezdetű, a 14.pontba foglalt és utóbb nem módosított megállapodás azonban azt tartalmazta - és ez már a felperes és az I.r. alperes viszonylatában releváns - hogy a tehermentesítéshez szükséges összes eladói intézkedést a felperes 2008.június 30.napjáig megteszi.

Ezt a határidőt a felperes annak ellenére vállalta és azt a 2008.május 28-i szerződésmódosítás során sem változtatta meg, hogy az I.r. alperes fizetési kötelezettségének határidejei a módosított 4.számú melléklet szerint 2008.július 31.napjára változtak. A tehermentesítésnek a felperes által vállalt időpontja elvált az I.r. alperesi teljesítéstől. E vonatkozásban pedig az I.r. alperes helyesen hivatkozott arra, hogy a felperes a szerződési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esett.

Az I.r. alperes tehát nem az általa jogszabályhely szerint is meghivatkozott jogszavatosság alapján, hanem a 2.sorszám alatti beadványában ugyancsak előadott felperesi késedelemre tekintettel nem köteles a vételár megfizetésére, mert az nem vált esedékessé.

Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban pervesztes felperes a Pp.239.§. és 78.§./1/ bekezdése alapján köteles az I-II.r. alperesek perköltségének megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj ÁFÁ-t is magában foglaló összegéről a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével az ítélőtábla a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 3.§./1/, /2/ és /6/ bekezdése alapján rendelkezett. A feljegyzett illetéket a felperes a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./2/ bekezdése alapján köteles az állam javára megfizetni.

Győr, 2012. évi január hó 19. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Szalay Róbert sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró