

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Koczkás János ügyvéd által képviselt felperesnek, a Szabó és Bencze Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Druckerné dr. Szabó Márta ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű és V. rendű , a Dr. Nyilas Ügyvédi Iroda .) által képviselt) III. rendű, valamint a jogtanácsos által képviselt IV. rendű rendű alperesek ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2011. június 22. napján meghozott, 11.P.21.236/2010/34. sorszámú ítélete ellen, az I-II. alperesek részéről 36., a III. rendű alperes részéről 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I., II. és V. rendű alperesnek 930.000 (kilencszázharmincezer) forint + ÁFA mértékű, a III. rendű alperesnek 930.000 (kilencszázharmincezer) forint + ÁFA valamint 840.000 (nyolcszáznegyvenezer) forint mértékű első és másodfokú együttes perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak felhívásra 840.000 (nyolcszáznegyvenezer) forint kereseti illetéket, valamint 840.000 (nyolcszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében a tulajdonjoga bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba a D-i Körzeti Földhivatalnál ahelyrajzi számú ingatlan egészére

a III., IV., V. rendű alpereseket megillető jogok törlése mellett. Kérelme indokául előadta, hogy az I. és II. rendű alperesekkel - tulajdonjoguk fenntartása mellett - 2008. június 8. napján adásvételi szerződést kötött a fenti ingatlanra, mely szerint azt 14.000.000 forint vételár ellenében megvásárolja. A vételárból 3.000.000 forintot megfizetett, a további 11.000.000 forintot a III. rendű alperes által rendelkezésére tartott hitelből kívánta kiegyenlíteni. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a III. és IV. rendű alperesek javára a jelzálogjoguk biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre, tekintettel arra, hogy az I. és II. rendű alperesek az ingatlant korábban a III. rendű alperestől felvett devizaalapú 73.743 CHF összegű lakásvásárlási kölcsön, illetve 2.400.000 forint megelőlegező kölcsön felhasználásával vásárolták meg. Az I-II. rendű alperesek az adásvételi szerződésben vállalták az ingatlan tehermentesítését, mely kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért a teljes vételár sem került részükre megfizetésre. Ez okból a felperes tulajdonjoga nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Előadása szerint az adásvételi szerződés megkötése után az V. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba végrehajtási jog került bejegyzésre.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. és II. rendű alperesek az adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkoztak utalással a Ptk. 114. §-ára és a Ptk. 215. §-ára. Előadták, hogy az adásvételi szerződéstől elálltak, ezért őket az abban foglalt kötelezettségek már nem kötik. A III., IV. és V. rendű alperesek pedig nem járultak hozzá a javukra bejegyzett jogok törléséhez.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I., II., III., IV., V. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan egészére (1/1 hányadára) a felperes tehermentes tulajdonjogát bejegyezzék. Megkereste a D-i Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperes tulajdonjogát 1/1 hányadban adásvétel jogcímén jegyezze be, egyidejűleg a III/7., III/8., III/9., III/10., III/12., III/13., III/16. alatti jelzálogjogokat, elidegenítési és terhelési tilalmakat és végrehajtási jogot törölje. Kötelezte a III. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 840.000 forint le nem rótt illetéket, valamint a felperesnek 15 napon belül 620.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság elsődlegesen az I. és II. rendű alpereseknek az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kifogását vizsgálta. Az ítélet szerint a Ptk. 114. § (1), illetőleg (3) bekezdésében foglalt tilalom kiküszöbölhetetlensége esetén a terhelt dolgok forgalomképtelenek lennének. A perbeli adásvételi szerződés értelmében - a Ptk. 370. § (1) és (2) bekezdése alkalmazásával - az ingatlan tehermentesítésére kerül sor, így a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez a tilalmak jogosultjainak hozzájárulására nincs szükség, mivel a vevő általi vételár kifizetésének időpontjára az ingatlan tehermentessé válik; tehát ez okból az adásvételi szerződés nem tekinthető érvénytelennek. Az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alpereseknek az adásvételi szerződéstől történő elállását azért nem találta jogszerűnek, mert a szerződésben foglalt kötelezettségüknek, az ingatlan tehermentesítésének - a felperes szerződésszerű teljesítésével szemben - nem

tettek eleget. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az ingatlan tehermentesítésére a III. rendű alperes mulasztása miatt nem kerül sor, mivel nem fogadta el a megelőlegező kölcsön tekintetében felajánlott befizetést. A visszafizetés következtében a megelőlegező kölcsön biztosítását szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerülhetett volna, a deviza alapú lakáshitel pedig a felperes részére a III. rendű alperes által folyósítandó kölcsönből megfizetésre kerülhetett volna. A bíróság álláspontja szerint felperes a tehermentesítés érdekében - figyelemmel az időközi valuta árfolyamváltozásokra - nem kötelezhető arra, hogy a kialakult vételárnál magasabb összeget fizessen, ezért a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba tehermentesen bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie. A III. rendű alperesnek a felperes hitelét az I. és II. rendű alperes hitelébe kell törlesztenie, a fennmaradó különbözetet a III. rendű alperesnek kell saját mulasztása miatt viselnie, az I., II. rendű alperes hitelét pedig végtörlesztéssel le kell zárnia. A IV. rendű alperesnek az elidegenítés miatt vissza kell követelnie az I. és II. rendű alperesektől a lakásvásárlási kedvezményt, amely követelés egyébként biztosíték nélkül marad. Az I. és II. rendű alperes a visszafizetés mértéke erejéig megalapozottan érvényesíthetne igényt a III. rendű alperessel szemben a súlyos mulasztása, jogellenes magatartása miatt. Az I. és II. rendű alperesek az V. rendű alperes végrehajtási joga körében rosszhiszeműen hivatkoznak arra, hogy ennek törlésére csak végrehajtási igényperben kerülhet sor. Valószínűsítette a bíróság, hogy a végrehajtási jog bejegyzését az I. és II. rendű alperesek szorgalmazták, mégpedig azért, hogy a felperes tulajdonszerzését megakadályozzák. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Ptk. 370. § (1) bekezdése alapján teljesíthetőnek találta a felperes tulajdonjogának bejegyzését a III. - V. rendű alperesek bejegyzett jogainak törlése mellett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-III. rendű alperesek fellebbezéssel éltek, melyben első sorban annak megváltoztatásával a kereseti kérelem elutasítását kérték. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozták.

Az I-II. rendű alperesek kérelmük indokául előadták, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. §-ában foglalt törvényi feltételek nem állnak fenn, míg az V. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem elbírálására a Pp. 371. § (1) bekezdésében, valamint a Pp. 373. §-ában és a Pp. 43. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az eljáró bíróságnak nem volt illetékessége, ezért határozata jogszabályba ütközik. Álláspontjuk szerint elállási jogukat a Ptk. 320. § (1) bekezdése alapján szerződésszerűen gyakorolták. Fenntartották az elsőfokú eljárásban tett kifogásukat, miszerint a III-IV. rendű alperesek javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel az adásvételi szerződés a Ptk. 114. § (1) és (3) bekezdése értelmében semmis. Hangsúlyozták, hogy a Ptk. 369. §-a nem nyújt lehetőséget arra, hogy a felperes az ingatlant maga tehermentesítse. Kiemelték: az ítéletben megjelölt jogszabályok alapján nincs lehetőség az ingatlant terheinek ellentételezés nélküli törlésére. Sérelmezték, hogy bíróság a felperes tulajdonába adta a tehermentes ingatlant vétel jogcímén a teljes vételár megfizetése nélkül. Helytelennek és sértőnek találták az V. rendű alperesre tett ítéleti megállapításokat, különös tekintettel arra, hogy e

körben bizonyítási eljárást a bíróság nem folytatott le, az V. rendű alperest személyesen nem hallgatta meg.

A III. rendű alperes fellebbezésében kifejtett álláspontja szerint a jelen ügyben ő az eljárás szükségszerű résztvevője mint tőrésre kötelezett, ezért marasztalására jogszabálysértés nélkül nem kerülhetett volna sor. Megítélése szerint őt eljárásával összefüggésben semmilyen mulasztás vagy károkozó magatartás nem terheli, ezen körülmények vizsgálata esetlegesen egy másik peres eljárás tárgyát képezhetne volna. Jogszabálysértőnek találta az elsőfokú bíróságnak a felperes javára történő hitelfolyósításra és annak elszámolására történő rendelkezését, az árfolyam különbözet viselésére, valamint az I-II. rendű alperes hitelének végtörlesztéssel történő lezárására vonatkozó megállapításait. Ezen rendelkezéseket a felek szerződési szabadságába való beavatkozásnak tekintette.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira tekintettel. Előadta, hogy a III. rendű alperes a 11.000.000 forint összegű kölcsönt a mai napig a rendelkezésére tartja.

A fellebbezések az alábbiak szerint alaposak:

Az elsőfokú bíróság hibázott, amikor feladatát szem elöl tévesztve, a jogvitának a felperes keresete alapján történő elbírálása [Pp. 3. § (1) bekezdés] helyett egy jogi problémára kísérelt meg nyakatekert megoldást keresni, egyes peres felek érdeazonosságának, illetve jövőbeni szerződéses nyilatkozatának feltételezésével. Akkor járt volna el helyesen az elsőfokú bíróság, ha a kereset alapján azt bírálja el, hogy a felperes a fennálló ténybeli és jogi helyzet mellett megalapozottan tarthat-e igényt tehermentes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A nem vitás tényállás szerint az I. és II. rendű alperesek tulajdonjoguk fenntartása mellett kötöttek adásvételi szerződést a felperessel, továbbá a vételár maradéktalan megfizetésére nem került sor. Ezen kívül az ingatlanon a III. és IV. rendű alperesek jelzálogjogát biztosító elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. Ezek fennállta alatt a felperes és az I., II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 114. § (1) bekezdése alapján - a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kormányrendelet) 24. § (6) bekezdésére figyelemmel - semmis.

A III. és IV. rendű alperesek javára bejegyzett jelzálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése elháríthatná ugyan a szerződés érvénytelenségét, de egyrészt erre - a később kifejtendők szerint - nincs lehetőség, másrészt pedig az érvénytelenség hiányában sem következett volna be a felperes tulajdonszerzésének ügyleti feltétele a vételár teljes kifizetésének elmaradása miatt. Ez utóbbi körülmény miatt a felperes a Ptk. 368. § (1) bekezdésére figyelemmel kötelmi jogcímmel a szerződés érvényessége esetén sem rendelkezne az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. Mindez pedig tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését eleve kizárja.

A 2.400.000 Ft erejéig a III. és IV. rendű alperesek jelzálogjoga és az azt biztosító

elidegenítési és terhelési tilalom a Kormányrendelet 24. § (6) bekezdésének kogens rendelkezése alapján, jogszerűen került bejegyzésre. Ezek törlésére csupán a megelőlegező kölcsön, illetve lakásvásárlási kedvezmény visszafizetése vagy - a Kormányrendelet 21. § (1) bekezdésére figyelemmel - a két vállalt gyermek megszületése esetén a támogatás igénybevételeitől számított 10 év elteltével volna lehetőség. Nem vitásan sem a visszafizetésre nem került sor, sem az az időtartam nem telt el, amely alatt - egyebek között a lakás elidegenítése esetére - visszatérítési kötelezettség áll fenn.

A devizaalapú lakásvásárlási kölcsönt biztosító jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére azért nincs lehetőség, mert ahhoz a III. rendű alperes nem járult hozzá, továbbá a tartozás teljes kiegyenlítésének hiányában a jelzálogjog megszűnése miatt a Ptk. 259. § (3) bekezdése alapján sem áll fenn a jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésének lehetősége.

Az V. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jog törlésére ugyancsak azért nem volt lehetőség, mert azt ellenkérelmében ellenezte. Emellett a végrehajtás megszüntetését a Vht. 41., illetve 56. §-a vagy a Pp. 366-370/A. §-a alapján elrendelő jogerős határozat meglétét a felperesek nem bizonyították, arra nem is hivatkoztak.

Mindezekre figyelemmel a felperes tehermentes tulajdonjoga bejegyzésének jogszabályi előfeltételei nem állnak fenn. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatva a keresetet elutasította.

A felperes a Pp. 78. §-a alkalmazásával - pervesztességére figyelemmel - köteles az alperesek első és másodfokú eljárásban felmerült perköltségének, valamint a 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében a saját és az I., II. rendű alperesek költségkedvezménye folytán le nem rótt kereseti, illetve fellebbezési illetéknek a megfizetésére az állam javára, külön felhívásra. Az I-III. rendű alperesek jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b) pontja és (5) bekezdése szerint határozta meg.

, 2012. február 28.

Dr. Németh László sk.
a tanács elnöke

. Molnár Ágnes sk.. Merőtey Anikó sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Dankó Zsuzsanna
írnok