

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Mydlóné dr. Isépy Eszter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Farkas László Pál ügyvéd által képviselt **I.r.** dr. Kussinszky Péter ügyvéd ügygondnok által képviselt **II.r.** és a dr. Farkas László Pál ügyvéd által képviselt **III.r. alperesek** ellen **vételár kedvezmény visszafizetése és jelzálogjog érvényesítése** iránt a Fővárosi Bíróságnál 18.G.41.514/2007. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.21.632/2010/5. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.21.632/2010/5. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseit nem érintve - az I. és III.r. alperesre vonatkozó - rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és a Fővárosi Bíróság 18.G.41.514/2007/48. számú ítéletének az I. és III.r. alpereseket a zálogtárgyból való kielégítés tűrésére, valamint a perköltség és az állam javára illeték fizetésére kötelező rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. és III.r. alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt egyetemlegesen 800.000 (Nyolcszázezer) Ft másodfokú és felülvizsgálati együttes perköltséget, valamint az államnak az adóhatóság felhívására 1.017.500 (Egymillió-tizenhétezeröttszáz) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint az 1999. szeptember 20-án kelt, majd 2000. november 27-én

módosított adásvételi szerződéssel a felperes eladta a II.r. alperesnek a Budapest alatti üzlethelyiség 1223/1424-ed tulajdoni illetőségét a közös tulajdonból hozzátartozó 1875/10000-ed tulajdoni hányaddal, összesen 174,865.600 Ft kedvezményes vételár felszámítása mellett. A szerződésben a vevő vállalta, hogy az 1223 m²-ből 932 m² legalább 2/3 részén a TEÁOR 5274-es szám alá besorolt „egyéb fogyasztási cikk javítása” tevékenységet folytat további 10 évig. E vállalásra tekintettel összesen 37,494.800 Ft vételárkedvezmény illetve meg azzal, hogy amennyiben a fenti vállalásának a 10 éves időtartam alatt nem tesz eleget, úgy köteles a fenti okból kapott vételár kedvezményt visszafizetni. A vételár kedvezmény visszafizetésének biztosítására 37,494.800 Ft és járulékaik erejéig jelzálogjogot alapítottak az eladott ingatlanra azzal, hogy kéri a jelzálogjog bejegyzését a szerződés megkötésétől számított 10 éves időtartamra. Az illetékes földhivatal az ingatlan 1223/1424-ed tulajdoni illetőségére a II.r. alperes tulajdonjogát és 37,494.800 Ft biztosítására 10 éves időtartamra a felperes jelzálogjogát bejegyezte.

Az adásvételi szerződés módosításában a II.r. alperes bejelentette a felperesnek, hogy az általa megvásárolt ingatlanból 926/1424 tulajdoni illetőséget elidegenített, a korábbi vételár kedvezményből erre figyelemmel 23,831.694 Ft-ot a hozzátartozó ÁFA-val együtt a felperesnek visszatérített, erre figyelemmel a II.r. alperes tulajdonában maradt 297/1424-es ingatlanilletőségre tartották fenn 13,663.106 Ft-ra lecsökkentett mértékben a jelzálogjogot, amely csökkentés az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került az egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett.

A 2000. szeptemberében kötött adásvételi szerződéssel a II.r. alperes eladta a tulajdonában maradt 297/1424-ed (594/2848-ad) ingatlanrészt egymás között egyenlő arányban az I.r alperesnek és a III.r. alperes jogelődjének. Az eladó a szerződés megkötésekor tájékoztatta a vevőket arról, hogy az eladó tulajdonszerzésétől számított 10 évig az eladott ingatlanrészt az önkormányzat javára fennálló jelzálogjog terheli. A megvásárolt ingatlanrész tulajdonjogát az illetékes földhivatal az I. r. valamint a III.r. alperes jogelődje javára bejegyezte. A III.r. alperes az ingatlan 297/2848-ad tulajdoni illetőségét jogutódlással szerezte meg.

A felperes 2005. március 18-án, majd ezt követően többször, legutóbb 2007. február 23-án ellenőrizte a profilkötöttség teljesítését a perbeli ingatlan tekintetében és megállapította, hogy a II.r. alperes, illetőleg az ingatlan későbbi tulajdonosai a kikötött tevékenységet az ingatlanban nem folytatják.

A felperes 2007. augusztusában benyújtott keresetlevelében az I.r. alperest kérte 16,395.726 Ft vételár különbözet és ennek kamatai, valamint a perköltségek megfizetésére kötelezni. 2008. március 10-én a keresetet akként módosította, hogy perbevonta a II.r. alperest és a vételár kedvezményben, valamint kamataiban őt kérte

marasztalni az I.r. alperest mint zálogkötelezettet a kielégítés tűrésére kérte kötelezni. Végül a 2009. szeptember 1-én benyújtott keresetmódosításában perbevonta a III. r. alperest, akit mint jelzálog kötelezettet a kielégítés tűrésére kért kötelezni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a 18.G.41.514/2007/48. számú ítéletében kötelezte a II.r. alperest 16,395.726 Ft vételár kedvezmény, ennek kamatai, valamint a perköltségek megfizetésére. Az I. és III.r. alperest mint jelzálog kötelezettet annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes az általuk a II.r. alperestől vásárolt ingatlanból a megítélt követelését kielégíthesse.

A Fővárosi Ítéltábla az alperesek fellebbezése folytán hozott 9.Pf.21.632/2010/5. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az I. és III. r. alperesekkel szemben a keresetet elutasította, a II.r. alperes által fizetendő tőke tekintetében a késedelmi kamat kezdő időpontját megváltoztatta és rendelkezett a felek által fizetendő első-, másodfokú perköltségről, illetőleg az illetéknek az állam javára történő megfizetéséről.

A másodfokú bíróság elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, az érdemi döntésével azonban az I. és III.r. alperesek vonatkozásában nem értett egyet. Megállapította, hogy a felperes perbeli jelzálogjoga szerződésen alapult, a jelzálogjog alapításával a II.r. alperessel állapodott meg. E jogot a felek a teljes vételár kedvezmény és járulékai megfizetésének biztosítására alapították, a szerződés megkötésétől számított 10 éves időtartamra, azaz 1999. szeptember 20-tól 2009. szeptember 20-ig terjedő időtartamra. Az elsőfokú ítélet 2010. június 11-i meghozatalakor a jelzálogszerződésben kikötött határidő eltelt. Megállapította, hogy a felek szerződéses szabadságából következően nem volt tilos, hogy a felek az általánostól eltérően ne a zálogjoggal biztosítani kívánt követelés megszűnésének időpontjához igazítsák a zálogjog időbeli hatályát, hanem meghatározott időtartamra alapítsanak zálogjogot. Ilyen tartalmú megállapodás esetén a zálogjog a kikötött időtartam végén megszűnt, a végső időpont a zálogjog időbeli hatályát jelentette, így nincs annak jogi jelentősége, hogy a jelzálogjog jogosult a jelzálogjog érvényesítésére vonatkozó keresetét mikor terjesztette elő, mert a kereset benyújtásához nem fűződnek a jelzálogjog időbeli hatályát kiterjesztő anyagi jogi joghatások. Tekintve, hogy a jelzálogjog 2009. szeptember 20-án megszűnt, az I. és III.r. alperesek szabadultak a jelzálog kötelezettség alól, így a kielégítés tűrésére nem kötelezhetők.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - a jogerős ítéletnek az I.

és III.r. alperesekre vonatkozó rendelkezései hatályon kívül helyezését, és e vonatkozásban az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Ptk. 251., 255. és 228. §-ában foglaltak megsértésében jelölte meg.

Előadta, hogy a másodfokú bíróság tévesen értelmezte az adásvételi szerződésnek a jelzálogjoggal kapcsolatos kikötéseit. Az 1999. szeptember 20-án kötött adásvételi szerződésben a szerződő felek jelzálogjogot alapítottak a felperes által biztosított vételár kedvezmény utólagos visszafizetésének biztosítására az esetre, ha a II.r. alperes visszafizetési kötelezettsége beáll. A jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés megkötését követő 10 éves időtartamra jegyezte be a felek közös kérelmére a földhivatal. A II.r. alperes fizetési kötelezettsége a 10 éves időtartam lejárta előtt beállt, a felperes az igényét a 10 éves határidő lejárta előtt mind a személyi, mind pedig a dologi adósokkal szemben bíróság előtt érvényesítette. Annak a körülménynek, hogy a perben a bíróság csak a 10 éves időtartam lejárta után hozott ítéletet, az I. és a III.r. alperesnek a jelzálog tárgyával való helytállási kötelezettségét nem érinti.

Az I. és III.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

.-.-.-.-.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt az alábbiak szerint jogsértőnek találta.

Abban egyetértett a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bírósággal, hogy a II.r. alperes és a felperes a perbeli jelzálogjog megszűnését nem a biztosított követelés megszűnéséhez, hanem a Ptk. 200. §-ának /1/ bekezdésében biztosított szerződéses szabadságukkal élve a szerződéskötéstől számított 10 év elteltéhez kötötték. Ezen időhatározás azt jelenti, hogy a kikötött idő elteltével a szerződés hatályát veszti, arra alapítva többé jogot érvényesíteni nem lehet. A kikötött határidő lejárta tehát a szerződésben írt jogosultságok érvényesítését zárja ki. A jog érvényesítése a Ptk. 298. §-ának b) pontja szerint többek között azt jelenti, hogy a jogosult a kötelezettet felszólítja a követelés teljesítésére, illetőleg az igényét a Pp. 3.§-ának /1/ bekezdése szerint bíróság előtt keresettel érvényesíti. Ha az igény érvényesítése a fenti módokon a kikötött határidő lejárta előtt megtörtént, úgy a kötelezett utóbb eredményesen nem hivatkozhat arra, hogy az igény érvényesítése és annak bíróság általi elbírálása között a szerződés

hatálya megszűnt.

A perbeli esetben a zálogszerződés hatálya 2009. szeptember 20-án járt volna le. Mivel azonban a felperes a zálogszerződésből eredő igényeit ezt megelőzően mindkét zálogkötelezettal szemben érvényesítette, az I. és III.r. alperesek a 10 éves határidő eltelte ellenére sem mentesülnek a zálogszerződésből eredő kötelezettségeik teljesítése alól.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla másodfokú ítéletét a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érintve, a felülvizsgálattal érintett részében a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése szerint hatályon kívül helyezte és e körben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikeres volt, ezért az I. és III.r. alperesek a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése szerint kötelesek a felperesnek a másodfokú és a felülvizsgálati eljárással okozott költségét, mint egyetemleges kötelezettek megtéríteni.

A felperes másodfokú és felülvizsgálati együttes perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a /2/ bekezdésének a) és b) pontja, valamint /5/ bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

A felperes által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának /3/ bekezdése alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése és 15. §-ának /1/ bekezdése szerint az I. és III.r. alperesek kötelesek egyetemlegesen az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának /1/ bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2011. október 11.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.előadó-bíró
Dr.Csóke Andrea sk. bíró