

A Fővárosi Ítéltábla a 96. számú Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró Vidékiné dr. Schreier Krisztina ügyvéd által képviselt dr. I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Soós Tibor ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Korecz Zoltán ügyvéd által képviselt dr. II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a 393. Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Lövei György ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (IV.rendű felperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes nevené (u.o.) V. rendű, korábban dr. Kolozs László ügygondnok, majd a dr. Fridman Róbert Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Fridman Róbert ügyvéd által képviselt VI.rendű alperes neve (VI.rendű felperes címe) VI. rendű, a Dr. Komáromy Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Komáromy Izabella ügyvéd által képviselt VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű és VIII.rendű alperes nevené (u.o.) VIII. rendű, a személyesen eljáró IX.rendű alperes neve (IX.rendű alperes címe) IX. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró X.rendű alperes neve (X.rendű alperes címe) X. rendű, dr. Egyházi József ügyvéd által képviselt XI.rendű alperes neve (XI.rendű alperes címe) XI. rendű, a személyesen eljáró XII.rendű alperes neve (XII.rendű alperes címe) XII. rendű, XIII.rendű alperes neve (XIII.rendű alperes címe) XIII. rendű, a Gyarmati és Társai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Ábel László ügyvéd által képviselt XIV.rendű alperes neve (XIV.rendű alperes címe) XIV. rendű, a személyesen eljáró dr. XV.rendű alperes neve (XV.rendű alperes címe) XV. rendű, dr. XVI.rendű alperes neve (u.o.) XVI. rendű, dr. XVII.rendű alperes neve András (u.o.) XVII. rendű, XVIII.rendű alperes neve (XVIII.rendű alperes címe) XVIII. rendű, XIX.rendű alperes nevené (XIX.rendű alperes címe) XIX. rendű, valamint XX.rendű alperes neve (XX.rendű alperes címe) XX. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. június 30. napján kelt 16.P.25.811/2010/14. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy - 15 napon belül - egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 20.000 (Húszezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárás költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes az ingatlan kezelőjeként a perbeli, ... szám alatti ingatlanon 1988-tól lakótelep építését kezdte meg, majd a szerkezetkész épületeket pályázat, illetve árverés útján értékesítette.

E folyamatban az I. rendű alperes eladó 1992. június 2-án a ... vevő részére 32 lakást és 24 garázst - melyek társasházi albetétként történő telekkönyvezésére nem került sor - értékesített 57.500.000 forint plusz áfa, míg a hozzájuk tartozó telekrészt 100.000.000 forint vételárért.

A szerződés tárgyát képező ingatlanra 157.500.000 forint vételár erejéig jelzálogjog és elidegenítési-terhelési tilalom bejegyzésére került sor az I. rendű alperes javára, ugyanakkor a szerződés feljogosította a vevőt a lakások és garázsok értékesítésére és a vételár beszedésére. A jelzálogjog megosztására 1993. decembere után került sor, a perbeli B/3 alatti I. emelet 3. szám alatt öröklakást, valamint az A/3 alatti gépkocsi tárolót is magában foglaló ... hrsz.-ú ingatlant mindösszesen 54.000.000 forint jelzálogjog, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

A ... a vételárat az I. rendű alperesnek csak részben fizette meg, igényét ezért az I. rendű alperes peres eljárásban érvényesítette, melynek eredményeként a bíróság jogerős ítélettel kötelezte a vevőt a vételárhátralék megfizetésére.

A ... 1995. február 20-án felszámolás hatálya alá került, az eljárás záró- mérlege 2005. május 31-én készült el. A felszámoló a 2008. szeptember 16-ával befejeződő eljárás eredményeként arról tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy igénye kielégítésére a vevő vagyona nem nyújt fedezetet.

A ... szám alatti ingatlan és a rajta lévő felépítmény nem képezte a felszámolási eljárás tárgyát, mivel a lakásokat és a garázsokat az ... már a felszámolás előtt értékesítette. A perbeli lakást és a hozzá tartozó garázst először a ..., majd egy magánszemély, tőle pedig 2001. május 15-én az I. rendű felperes és a II. rendű felperesi jogelőd vásárolta meg. A szerződés szerint a lakás és a gépkocsi tároló az eladó tulajdona, aki tulajdonjogát tulajdoni lappal és a bejegyzés alatt álló adásvételi szerződésekkel igazolta. A tulajdoni lapon az eladó jogelődje tulajdonjog bejegyzési, valamint a társasház alapítás iránti kérelem széljegy formájában szerepelt. Az adásvételi szerződésből kitűnően a tulajdoni lap III. részén a ... I. rendű alperesi jogelőd javára 54.000.000 forint erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési tilalom bejegyzésére került sor. A szerződés szerint az eladó arról tájékoztatta a vevőket, hogy az eredeti tulajdonos ... felszámolás alatt áll, a felszámoló felé a jelzálogjogosult igény bejelentését határidőben nem terjesztette elő, de a jelzálogjog törlését sem kérte. A szerződés 5. pontjában az eladó a jelzálogjog kivételével szavatolt a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, míg a vevők kijelentették, hogy ennek tudatában vásárolják meg az ingatlanokat.

A ... mind alapító az 1993. március 11-én kelt alapító okirattal a felépített házakat társasházzá alakította, azonban a társasház bejegyzési kérelmét a földhivatal elutasította, egyebek mellett az I. rendű alperes jelzálogjog törlésére vonatkozó nyilatkozatának hiánya miatt. Az egyes lakás és garázs ingatlanokat folyamatosan továbbértékesítették, azonban a vevők tulajdonjogának bejegyzésére nem került sor, azok széljegyként szerepelnek a tulajdoni lapon. A II. rendű felperesi jogelőd - az I. rendű felperes házastársa - 2005. március 9-én elhunyt.

A felperesek több alkalommal kérték az I. rendű alperestől a jelzálogjog törlését a társasház bejegyzése és a tulajdonviszonyok rendezése céljából, az I. rendű alperes azonban a kérés teljesítését megtagadta.

Az I-II. rendű felperesek keresetükkel a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési tilalom törlését kérték. Hangsúlyozták: nem felelősek azért, hogy az I. rendű alperes csak késve jelentette be igényét az ... felszámolási eljárásában és követelése az eljárás során kielégítést nem nyerhetett. Az ingatlan-nyilvántartásban fenntartott jelzálogjog ugyanakkor magánérdeküket sérti. Illetéktelen előnyhöz kíván jutni az I. rendű alperes azzal, hogy a törlési engedély kiadását a felperesekre jutó követelések kifizetésének feltételéhez köti. E vonatkozásban a Ptké. 48. §-ára utaltak és hangsúlyozták: az ingatlant per-, teher és igénymentesen vásárolták, a vételárat a ... -nek megfizették, az I. rendű alperessel jogviszonyban nem álltak.

Állították: az I. rendű alperes az általa indított pert lezáró ítélet végrehajtását 1995. november 30-án már kérhette volna, a hitelezői igény bejelentését követően. Utaltak arra: köztudomású, hogy az F és G kategóriájú követelések a felszámolási eljárásban általában nem nyernek kielégítést. Az I. rendű alperes arról is tudott, hogy az ingatlan kikerült az Rt. tulajdonából, ezért követelése el is évült, jelzálogjoga megszűnt.

Keresetük jogalapjaként utóbb a Ptk. 4. § (4) bekezdésére is hivatkoztak, érvelésük szerint az I. rendű alperes saját felróható magatartásával, a behajthatatlan követelés leírásának mellőzésével próbál előnyökhöz jutni. A törlésre vonatkozó az I. rendű alperesi nyilatkozat pótlásának jogalapjaként a Ptk. 5. § (2) bekezdését is felhívták, míg a különös méltánylást érdemlő magánérdekük sérelme alátámasztásaként a Ptk. 115. § (1) bekezdését és 116. § (1) bekezdését jelölték meg. Hangsúlyozták: a jelzálogjog alapjául szolgáló követelés kiegyenlítésére nem kötelesek, az I. rendű alperes kötelessége lett volna a behajthatatlan követelés elírása, veszteséges gazdálkodása következményét nem háríthatja át, a felperesek mindent megtettek, hogy tulajdonjuk bejegyezhető legyen.

A II-XX. rendű alpereseket - ugyancsak széljegyen feltüntetett vevőket - a keresetben foglaltak túrésra kérték kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta: akkor járult volna hozzá a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez, ha a vevők a jelzálogjogot egymás között felosztják és így a jelzálogjog az egyes ingatlanokra terhelődött volna. Utalt a ... állásfoglalására, mely szerint a követelést az I. rendű alperes veszteségként nem írhatja le, így a jelzálogjog alóli felmentő nyilatkozatot a be nem jegyzett tulajdonosok részére az I. rendű alperes nem adhat. Hangsúlyozta: a vevők a jelzálogjog ismeretében kötöttek szerződést, tehermentesítést az eladó ... -tól nem kértek. Hivatkozott az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény Áht. 108. § (2) bekezdésére is, amely álláspontja szerint ugyancsak kizárja a jelzálogjogról való lemondást. Nincs lehetőség nyilatkozata bírósági úton való pótlására sem. Nézete szerint a vevőknek az ... vagy a közreműködő ... ellen kellett volna pert indítaniuk, mert szerződésük tehermentes ingatlan adásvételét tartalmazta. Ugyanakkor, bizonyos idő elteltével a felperesek is észlelhették, hogy tulajdonjogot nem szereztek, a társasház alapító okiratának bejegyzésére sem került sor. Utalt arra: a Ptk. 48. §-a 2001. szeptember 1-jétől hatályos és csak a hatálybalépését követően létrejött zálogszerződésekre alkalmazható. A felperesek által megjelölt jogszabályi hivatkozások sem megfelelőek: a Ptk. 5. § (3) bekezdésének feltételei nem állnak fenn, az alperes egy létező követelést biztosító jelzálogjogról lemondani nem köteles. A Ptk. 295. §-a alapján sincs mód a kereset teljesítésére.

A per folyamán - utóbb ellenkérelemként fenntartott - viszontkeresetet is előterjesztett, e szerint a felperesek az ingatlant a jelzálogjog ismeretében vásárolták, ezért jogutódként az ingatlanon fennálló terhek viselésére kötelesek a zálogjogosulttal szemben. Ennek teljesítéséig a jelzálogjog törlésére vonatkozó igényük idő előtti.

A II-XX. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az I-II. rendű felperes álláspontja szerint őket a ... állásfoglalása nem érinti, míg az Áht. 108. § (2) bekezdése - az általuk kifejtettek alapján - a perbeli esetre nem alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és az I-II. rendű felpereseket egyetemlegesen kötelezte az I. rendű alperes részére 50.000 forint perköltség 15 napon belül történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: a Ptk. 5. §-ára alapított jognyilatkozat pótlásának feltételei a felperesek esetében nem álltak fenn. Az I-II. rendű felperesek nem jelölték meg azt a jogszabályhelyet, amely alapján az I. rendű alperesnek nyilatkozatot kellett volna kiadnia, ezen túlmenően érdeksérelmük elhárítható, amennyiben ugyanis a követelést kielégítik, a törlési nyilatkozatot az I. rendű alperes kiadja. Ezen túlmenően a jognyilatkozat megtagadása joggal való visszaélésnek sem tekinthető tekintve, hogy az I. rendű alperes jelzálogjogát jogszerűen gyakorolja: annak törlésére vonatkozó nyilatkozat kiadására csak akkor köteles, ha a követelés kifizetésre kerül. Nem áll fenn a felperesek különös méltánylást érdemlő magánérdekének sérelme sem, mivel a felperesek a

jelzálogjog és az elidegenítési tilalom ismeretében kötötték meg az adásvételi szerződésüket. Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a jelzálogjog bejegyzése az ingatlanhoz kötődik, és annak törlésére csak a követelés kiegyenlítése esetén kerülhet sor. Álláspontja szerint sem a felperesek, sem a többi vevő nem hivatkozhat a tulajdonjog megszerzésére, mivel az elidegenítési tilalomba ütköző szerződéseik semmisek. A vevők úgy kötötték meg adásvételi szerződéseiket, hogy az eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem volt bejegyezve és a társasház bejegyzésére sem került sor, az általuk megvásárolt ingatlanok ekként forgalomképtelenek voltak. A felperesek lényegében abban bíztak, hogy az eredeti tulajdonos kifizeti a vételár hátralékot vagy annak kiegyenlítésére a felszámolási eljárásban sor kerül, utóbb pedig abban, hogy mint behajthatatlan követelést az I. rendű alperes a vételár hátralékot leírja és ezáltal a jelzálogjog is megszűnik. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kereset lényegében azt célozta, hogy a bíróság ítéletével törölje a bejegyzett jelzálogterhet és számonkérték az I. rendű alperestől, hogy miért nem írta le a követelést. Helytállóan hivatkozott álláspontja szerint az I. rendű alperes arra, hogy az államot megillető követelésről lemondani nem lehet.

Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 295. §-a alapján sincs helye, a felperesek nem álltak szerződéses viszonyban az I. rendű alperessel, az I. rendű alperes a ...-vel kötött szerződésében vállalta a jelzálogjog törlésére vonatkozó nyilatkozat kiadását, a vételár teljes kiegyenlítése után. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kialakult helyzetben csupán az vezethet megoldásra, ha a széljegyes vevők a jelzálogjog megosztását kérik, és az ennek megfelelő összegeket az I. rendű alperesnek kifizetik, ez esetben van csak lehetőség az I. rendű alperes jognyilatkozatának bírósági ítélettel történő pótlására.

Álláspontja szerint a felperesek elévülésre történő hivatkozása is alaptalan volt, mivel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogot nem elévülő követelés, hanem vételár kifizetésének biztosítására jegyezték be, és az I. rendű alperest nem terhelte kötelezettség a behajthatatlan követelés leírására, különös tekintettel arra, hogy a jelzálogjogot az ingatlanra jegyezték be. Hangsúlyozta: a felperesek a jelzálogjog ismeretében kötötték meg az adásvételi szerződést, így jóhiszeműségre nem hivatkozhatnak, és arra sem, hogy az ingatlant tehermentesen szerezték volna. Nyomatékkal hangsúlyozta az elsőfokú bíróság: a követelés az állami vagyon körébe tartozik, arról lemondani nem lehet. Helytállóan hivatkozott az I. rendű alperes arra is, hogy a dologi kötelezett túrni köteles a zálogjogból történő kielégítést.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, elsődlegesen annak megváltoztatása, és a keresetnek helyt adó ítélet meghozatala, másodlagosan annak hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és újabb határozat hozatalára kötelezése érdekében az I-II. rendű felperesek fellebbeztek. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból levont következtetése azonban nem helytálló és logikai ellentmondást is tartalmaz. Utaltak arra: az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában iratellenes megállapításokat tett, ugyanis

az I. rendű alperes és a ... nem az ... közreműködésével szerződtek, a társasház bejegyzési kérelmét a földhivatal nem utasította el. Pontatlanul idézte az elsőfokú bíróság a ... nyilatkozatát is, az állásfoglalás egyebekben nem jogszabály, továbbá a felperesek a Ptk. 295. §-ára sem hivatkoztak. Fellebbezésükhöz csatolták a ... és a ... felperesi megkeresésre adott válaszát, hivatkoztak arra, hogy a csatolt iratok a Ptk. 4., 5. §-ai, nem pedig a 295. § alapján, valamint a 115-117. §-okban foglaltakra tekintettel alátámasztják a keresetet, azokból kitűnik, hogy a követelés leírható. Utaltak arra: az elsőfokú bíróság indokolatlanul hívta fel ítéletének indokolásában a Ptk. 200. és 234. §-át, ugyanis a felperesek a keresetükben semmisségre nem hivatkoztak, amennyiben pedig azt a bíróság észlelte, lehetőséget kellett volna adnia, hogy a semmisséggel kapcsolatos észrevételeiket a felek előterjesszék.

Hangsúlyozták: mindent megtettek annak érdekében, hogy a társasházi albetétek megnyithatók legyenek. Az alapító okiratot a felszámoló jogi képviselőjével ellenjegyeztették, azt saját költségen elkészítették, és benyújtották a földhivatalhoz az épület feltüntetési vázrajzot is. A pert megelőzően a jelzálogjog törlése érdekében megkísérelték az I. rendű alperessel egyezség létrehozását az azonban eredménytelen maradt, mert az I. rendű alperes azt a feltételt támasztotta, hogy valamennyi tulajdonos kössön megállapodást a jelzálogjoggal biztosított teljes összeg kifizetésére. Nem vitatták, hogy a szerződéskötéskor tudtak a jelzálogjogról, de arról is, hogy az I. rendű alperes 1996. szeptember 4. óta tud a követelés behajthatatlanságáról, és ismerték a felperesek az I. rendű alperesnek az iratokhoz csatolt 1997. január 13-i átiratát is, melyben tudomásul vette, hogy a tartozást le kell írnia, hogy azt a felszámolás jogerős befejezésekor legkésőbb megteszi, ezen túlmenően ismert volt a követelések leírhatóságát szabályozó 249/2002. (XII. 24.) Korm. rendelet 5. § 3. pontja is. A költségek megállapításánál figyelembe venni kérte, hogy a II-XX. rendű alperesek érdeke a felperesi érdekekkel azonos.

Mindezek alapján álláspontjuk szerint nem helytálló az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása, mely szerint az I. rendű alperes jogról mondana le, ha nyilatkozatát a bíróság ítélettel pótolná. Az I. rendű alperes saját felróható magatartásából kíván előnyhöz jutni, hiszen nem tartozás elengedéséről, hanem behajthatatlan követelés leírásáról rendelkezik a hivatkozott kormányrendelet. Hangsúlyozták: e jogviszonyban a felek egymásnak mellérendeltek, a meg nem térült követelés az I. rendű alperes saját kockázata volt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróságnak mérlegelnie kellett volna az eltelt időt, a jóhiszemű további szerzők létét, a megszerzett ingatlanok forgalomképtelenségét a társasház bejegyzésének hiányában, a jelenlegi tulajdonosok korát, a jelen per miatt felfüggesztett egyéb - használati jog rendezése iránti - peres eljárásokat, azt a körülményt, hogy a felszámolás elrendeléséig befolyt tartozást önkényesen csupán az egyik társasház javára tudta be az I. rendű alperes, míg a másik két társasház jogilag azóta is rendezetlen sorsú. Álláspontjuk szerint a perben jelentőséggel bíró időpontok: a kereset 2005 decemberében történő benyújtása, a ... felszámolásának 1995. május 4-étől 2008. június 27-éig történő elhúzódása, az I. rendű alperes és a ... szerződése, amely 1992. június 2-án jött létre és a fizetési határidőt 1993. június 30-án határozta meg. Kiemelték, az adásvételi szerződés 1992. június 3-án jött létre,

az első úgynevezett behajthatatlansági nyilatkozat 1996. szeptember 4-én kelt. Az I. rendű alperes és a ... közötti perben az elsőfokú bíróság 1994. április 20-án hozott határozatot, amelyet a Legfelsőbb Bíróság 1995. október 16-án hagyott helyben. Hangsúlyozták: az I. rendű alperes követelését a mai napig nem nevesítette, azonban kilátásba helyezte, hogy a tőketartozást és kamatait együttesen fogja érvényesíteni a lakásokra és a garázsokra vonatkozóan a tulajdonosokkal szemben. Mérlegelni kérték a Ptk. 4. és 5. §-ának rendelkezései figyelembevételével azokat a körülményeket, mely szerint az I. rendű alperes 1995. október 16-ától kezdve tudott a megítélt tartozásról, a felszámolásról pedig 1995. május 4-étől. A behajthatatlansági nyilatkozatokat az I. rendű alperes 1996. szeptember 4-e óta folyamatosan kapja, és 1997. január 13-án a leírhatóságról nyilatkozott. Mindezek ellenére egyetlen tulajdonost sem szólított fel a követelés megfizetésére, viszontkeresetét többszöri bírói felhívásra, ellenkérelemre módosította.

Az I. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Annak megállapítását kérte, hogy a felperesek az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága és közhitelessége alapján az oda törvényesen bejegyezett terhek ismeretében, kifejezetten az ott feltüntetett elidegenítési és terhelési tilalom ellenére, az alperes követelését összegszerűen meghatározó zálogjoggal saját kockázatukra, az ingatlan-nyilvántartási szabályok figyelmen kívül hagyásával vásárolták meg, annak következményeit a zálogjogosulttal szemben viselniük kell, igényük jogalap nélküli. A felperesek az I. rendű alperes számára fizetést nem teljesítettek, keresetüket az I. rendű alperesnek ezen nyilatkozatot megtagadó magatartását a Ptk. 5. § (1) és (3) bekezdéseire alapozottan joggal való visszaélésként meghatározva fogalmazták meg. Álláspontja szerint a felperesek fellebbezésükben lényeges körülményekre nem tértek ki, így a felszámolási vagyonmérlegbe az ingatlanok nem kerülhettek be, ezért a felszámolási eljárás és annak következményei a felperesek és az I. rendű alperes viszonyában irrelevánsak. A felszámolás alá került adóstól megvásárolt ingatlan már nem tartozott a felszámolás körébe vont vagyonhoz, függetlenül attól, hogy a ...-tól történt vétel ingatlan-nyilvántartási átvezetésére nem került sor. Álláspontja szerint az I. rendű alperes a ... felszámolási eljárásában körültekintően járt el, amikor a vételárhátralék fennállása miatti pénzkövetelése alapján nyújtott be hitelezői igényt, mert az ... a jogerős ítélet ellenére sem teljesítette a vételár tartozását, a felszámolási eljárásnak pedig csak a felszámolás megnyílt időpontjában meglévő vagyon a tárgya. Az I. rendű alperes követelése az F, illetve a G kategóriába került, kiegyenlítést nem nyert. Mindezek alapján az I. rendű alperes számára nincs más lehetőség, mint hogy a ... vagyoni érdekeit szolgáló terhek törléséről rendelkezzen, vagy követeléséről lemondjon. Hangsúlyozta: mind a jelzálogjog, mind az azt biztosító elidegenítési tilalom ismert volt a felperesek előtt, így ez okból sincs lehetőség az I. rendű alperesi jognyilatkozat pótlására, szerződéseik érvénytelensége merülhet fel. Álláspontja szerint a felperesek félreértik a Ptk. 5. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltakat. A megtagadott jognyilatkozat ítélettel való pótlásának abban az esetben van csak helye, ha a jognyilatkozatot jogszabály kívánja meg és annak megtagadása nyomós közérdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért. A felperesek esetében a jogszabály által megkívánt

konjunktív feltételek nem állnak fenn, így már a kereseti kérelem jogalapja is hiányzik, mert a felperesek nem jelölték meg azt a jogszabályhelyet, amely kötelezően írná elő, hogy az alperesnek hozzájáruló nyilatkozatot kell adnia. Nem áll fenn a kereset jogalapja a Ptk. 295. §-a alapján sem, tekintve, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között szerződéses viszony nincs. Mindezek alapján az I. rendű alperes a törlésre vonatkozó jognyilatkozat kiadását jogszerűen tagadta meg, az bírósági ítélettel sem pótolható, mindazonáltal az I. rendű alperes a követelés kifizetésekor a jognyilatkozatot kiadja. Az I. és a II. rendű felperesek által csatolt okiratokkal kapcsolatban kifejtette: az ... nyilatkozata szerint állásfoglalás kiadására nincs hatásköre, míg a ... úgy nyilatkozott, hogy állásfoglalása bíróság előtt nem érvényesíthető.

A II., III., VII., VIII., IX., XIV., XIX. rendű alperesek a fellebbezési kérelem teljesítését nem ellenezték. A VII-VIII. rendű alperesek hangsúlyozták: az I. rendű alperes követelése elévült, tekintve, hogy a zárómérleg 2005 márciusában elkészült, ebből az I. rendű alperes tudomást szerzett arról, követelése az egyenes adóstól nem térül meg. Ezt követően az I. rendű alperes érvényesíthette volna a követelését, de nem szólította fel a vevőket a követelése teljesítésre, ekként az elévült.

Az I. rendű alperes hangsúlyozta: igénye dologi hatályú, ezért az nem évül el. Utalt arra: az I-II. rendű felperesek által hivatkozott jogszabály a követelés leírhatóságáról rendelkezik, az csupán lehetőség, de nem kötelező az I. rendű alperes számára, ugyanakkor a kormányrendelet szabályai nem írhatják felül az Áht. törvényi szintű rendelkezéseit, az állam nem teheti meg, hogy néhány vevő miatt lemond a követeléséről.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése a következők szerint alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított, a helytállóan felhívott jogszabályi rendelkezések okszerű alkalmazásával meghozott érdemi döntésével is mindenben egyetértett a következők szerint kiegészített indokolás alapján:

Az ingatlan-nyilvántartásról 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdése c) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott. A (2) bekezdés értelmében keresetindításnak az (1) bekezdés c) és d) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

A Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint, ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. Aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a másik fél felróható magatartására hivatkozhat.

A Ptk. 5. § (2) bekezdése értelmében joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul különösen, ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.

A Ptk. 5. § (3) bekezdése kimondja: ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.

Az I-II. rendű felperesek - az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjának felhívása, azaz kifejezett törlési kereset előterjesztése nélkül - több esetben hivatkoztak az I. rendű alperes vételár követelésének elévülésére, mint olyan jogi tényre, amely a Ptk. 264. § (1) bekezdése alapján a jelzálogjog megszűnésére vezet. Figyelemmel arra, hogy az I-II. rendű felperesek kereseti kérelme az I. rendű alperes jelzálogjogának törlésére irányult, és a követelés elévülésével - a Ptk.-nak a szerződés megkötésekor hatályos 256. § (2) bekezdése értelmében az azt biztosító jelzálogjog is megszűnik, a Fővárosi Ítéltábla az I-II. rendű felperesek hivatkozása alapján - a keresetet a Pp. 3. § (2) bekezdés második mondata értelmében annak tartalma szerint vizsgálva, elsődlegesen az I. rendű alperes követelése elévülésének kérdésével foglalkozott.

Az elsőfokú bíróság elévüléssel kapcsolatos indokolása, amely szerint „a jelzálogjogot nem elévülő követelés, hanem vételárhátralék kifizetésének biztosítására jegyezték be”, ezért alaptalan az I-II. rendű felperesek elévülésre történő hivatkozása - nem helytálló. A Fővárosi Ítéltábla rámutat: a vételárhátralék címen fennálló követelés az elévülés általános szabályainak hatálya alá tartozó követelés, annak elévülésével kapcsolatban eltérő szabályokat a Ptk. nem tartalmaz. Az I. rendű alperes vételár követelésének elévülése eszerint a ...-vel kötött adásvételi szerződésben meghatározott teljesítési határidő leteltével, 1993. július 1-jével megkezdődött. A követelés elévülését a Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében megszakította annak az I. rendű alperes általi, peres úton történő érvényesítése, ugyanígy a ... elleni felszámolási eljárásában történő bejelentése. Az elévülés megszakadása a Ptk. 327. § (2) bekezdése értelmében a felszámolási eljárás jogerős befejezéséig, 2008. szeptember 16-ig tartott, azt követően az elévülési határidő újból megkezdődött. E szerint az I. rendű alperes követelése jelenleg sem évült el. Tekintve, hogy a jelzálogjog járulékos kötelemként osztja a főkötelem, a vételár követelés jogi sorsát, ezért az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog nem szűnt meg, annak az ingatlan-nyilvántartásból való törlésére ezen a címen nincs lehetőség. Az I. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga kötelezettjeivel szemben fizetési felszólítással ezidáig nem élt, ennek azonban az elévülési határidőn belül nincs akadálya. Az indokolás előzőek szerinti

kiegészítésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az I. rendű alperes követelése nem évült el.

Az I. rendű alperesnek a jelzálogjog és elidegenítési-terhelési tilalom törlésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozata pótlása vonatkozásában a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével annak indokaira is kiterjedően egyetértett. Kifejezetten az I-II. rendű felperesek fellebbezésében foglaltakra tekintettel emeli ki a következőket:

Az I-II. rendű felperesek nem vitásan - a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az I. rendű alperes jelzálogjogával és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal terhelten vásárolták az ingatlanukat, annak a jelzálogtól való mentességéért az eladó sem szavatolt, szavatosi felelősségét e tekintetben kifejezetten kizárta. Az I. és a II. rendű felperesek a jelzálogjog törlése iránti kérelmüket egyfelől a Ptk. 4. § (4) bekezdésére alapították, előadva, hogy az I. rendű alperes maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható, mert anélkül járult hozzá az ingatlan értékesítéséhez, hogy a vételár befizetéseket a saját javára biztosította volna, másfelől a Ptk. 5. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakra hivatkoztak, előadva, miszerint az I. rendű alperes azon magatartása, hogy a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését nem kezdeményezi, az I-II. rendű felpereseknek a tulajdonhoz, annak szabad forgalmához fűződő, különös méltánylást érdemlő magánérdekét sérti, másfelől az I. rendű alperes illetéktelen előnytől, a ... vételárhátraléka megfizetésétől tette függővé a jelzálogjog töröltetését. A törvényi tényállások megvalósulása - álláspontjuk szerint - a bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési terhelési tilalom törlését eredményezi.

A Fővárosi Ítéltábla az I-II. rendű felperesek ezen hivatkozásaival kapcsolatban utal arra: a jelzálogjog ugyan járulékos jellegű kötelem, de a zálogkötelezett felelőssége nem mögöttes, helytállási kötelezettsége dologi adósként azt követően is fennmarad, hogy a személyes kötelezett felszámolás folytán megszűnik. A biztosított követelés személyes kötelezettjének megszűnése a követelést nem szünteti meg (Ptk. 323. §), számítani kell utólagosan előkerülő vagyontárgyakra, melyek a kielégítés alapját képezhetik, és rendelkezésre állnak azok a biztosítékok - adott esetben az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog - melyek a személyes kötelezett teljesítését biztosították.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli: azok a jogszabályi lehetőségek, melyek valamely követelés pénzügyi technikai művelettel történő „leírását” lehetővé teszik, harmadik személy által nem kikényszeríthetők, a jogszabály csupán annak lehetőségét fogalmazza meg az érintett állami szerv számára. Az előzőekben kifejtettekre is figyelemmel ezért olyan magatartást, amely a követelés „le nem írásával”, illetve a jelzálogjog töröltetésével kapcsolatban visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül, az I. rendű alperes nem valósított meg, jognyilatkozata pótlásának a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján nincs helye.

Ugyancsak nem tekinthető joggal való visszaélésnek az az I. rendű alperesi eljárás, hogy jelzálogjoga törlését a vételárhátralék kiegyenlítésétől tette függővé: az adott helyzetben a jelzálogjog a jogosult I. rendű alperes egyetlen biztosítéka arra, hogy a vételárhátralékhoz hozzájusson, illetéktelen előny szerzése ezért esetében nem merülhet fel, arra pedig előadást sem tettek az I-II. rendű felperesek, miként eredményezné a Ptk. 5. § (2) bekezdésére való hivatkozásuk a jelzálogjog törlését.

A Ptk. 4. § (4) bekezdése ugyancsak nem a bejegyzett nyilvántartási jogok törlésének eszköze, mindazonáltal a Fővárosi Ítéltábla rámutat: a ...-vel kötött szerződés fizetési feltételeinek a szerződő felek általi szabályozását az eltelt idő valóban nem igazolta, a jelzálogjog kikötése ugyanakkor az eladótól elvárható módon - épp a vevő teljesítését biztosította, harmadik személy - dologi kötelezett - közbenjöttével. Az I-II. rendű felperesek e teherrel vásárolták az ingatlant, e tudomásukkal szemben az a körülmény, hogy „az I. rendű alperes már 1996. óta kapta a behajthatatlansági nyilatkozatokat a felszámolótól”, illetve 1997-ben a követelés leírhatóságát kilátásba helyezte, nem teremt számukra jogalapot az I. rendű alperest megillető jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésére.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét az előzőekben kifejtettek szerint részben módosított indokolással a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. és a II. rendű felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért kötelesek megfizetni az I. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan, a 4/A. § értelmében az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget. A II-XX. rendű alperesek perköltség igényt nem érvényesítettek, ezért arról a Fővárosi Ítéltáblának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2012. május 18.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró