

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Mohos László Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Mohos László ügyvéd) által képviselt (.....) felperesnek a (....., felszámolóbiztos) által képviselt (.....) I. r., a Spáhné dr. Szilágyi Éva ügyvéd (.....) által képviselt (.....) II. r., a Dr. Szöllősi Szabolcs Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Szöllősi Szabolcs ügyvéd) által képviselt (.....) III. r. alperes elleni szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében, mely perbe az alperes pernyertessége érdekében a Dr. Szöllősi Szabolcs Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Szöllősi Szabolcs ügyvéd) által képviselt (jogelőd:) (.....) beavatkozott, a Budapest Környéki Törvényszék 2013. június 21-én kelt 2.G.40.469/2011/55. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperesnek 850.000 (nyolcszázötvenezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, a III. r. alperesnek és a III. r. alperesi beavatkozónak összesen 850.000 (nyolcszázötvenezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes, mint hitelnyújtó és a perben nem álló, mint hitelfelvevő (adós) 2009. július 17-én 50.000.000 forint összegű forgóeszköz finanszírozási célú hitelszerződést kötöttek. A Kft. a hitel fedezeteként a II. r. alperes kizárólagos tulajdonát képező helyrajzi számú ingatlant (továbbiakban ingatlan) ajánlotta fel, melyet a felperes elfogadott. A 2009. június 22-én készült értébecslés az ingatlan értékét 107.065.162 forintban állapította meg.

A felperes és a II. r. alperes 2009. július 17-én jelzálogjog alapítási szerződést kötöttek. A 2. pont értelmében a felperest a Kft.-vel létrejött forgóeszköz finanszírozási célú hitelszerződésből eredő 50.000.00 forint összegű kötelezettség és járulékai erejéig a II. r. alperes kizárólagos tulajdonát képező helyrajzi számú ingatlanon jelzálogjog illeti meg.

A 6. pontban úgy rendelkeztek, a II. r. alperes tudomásul veszi, hogy az ingatlanra vonatkozóan a mai napot követően harmadik személlyel kötendő adásvételi, bérleti, használati stb. szerződés felperessel szemben hatálytalan, kivéve ha a szerződések megkötéséhez a felperes előzetesen írásban hozzájárult.

A 7. pontban, utalva az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 257. § (2) bekezdésére, abban állapodtak meg, amennyiben az adós a hitelszerződésben foglalt feltételeket részben vagy egészben nem teljesíti, úgy a felperes jogosult a megjelölt ingatlant árverés útján értékesíteni a bírósági végrehajtás mellőzésével oly módon, hogy az árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személynek erre megbízást ad. Kikötötték, a zálogtárgy értékesítése előtt a II. r. alperes jelzálog-kötelezettet értesíteni kell az értékesítésről, annak módjáról és idejéről.

A II. r. alperes 2009. július 7-én a egyenes adós fenti tartozásáért készfizető kezességet is vállalt.

Az ingatlanra a jelzálogjog 50.000.000 forint és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba 40742/2009.07.20. szám alatt a felperes javára bejegyzésre került, személyes adósként a feltüntetésével.

....., aki a perbeli időszakban a és a II. r. alperes ügyvezetője is volt, a képviseletében 2010. június 28-án a felpereshez hiteltörlesztés átütemezési kérelmet nyújtott be. Jelezte, a vállalkozásaival (II. r. alperes,,) nehéz helyzetbe került már 2010 áprilisában, ezért a II. r. alperes folyószámla hitelének prolongálását is kérnie kellett a felperestől. Előadta, több nagyobb értékű ingatlannal rendelkezik, amelyek közül néhányat szeretne értékesíteni. Tárgyalásban áll egy befektetővel, aki a tulajdonában lévő vadaspark iránt érdeklődik.

A II. r. alperes a 2010. október 5-én az I. r. alperessel megkötött adásvételi szerződéssel az ingatlant 60.000.000 forintért eladta az I. r. alperesnek. Az I. r. alperes a vételárból 1.000.000 forintot megfizetett az okirat keltét megelőzően. További 59.000.000 forint megfizetése vonatkozásában rögzítették, az ingatlanra 50.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálog van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve a felperes javára, melynek alapját képező kölcsöntartozással kapcsolatos tájékoztatást az I. r. alperes megismerte, elfogadta.

A II. r. alperes úgy nyilatkozott, ezen teher törléséről kölcsön igénybevételeivel kíván gondoskodni, annak a szerződés tárgyát képező ingatlan nem lehet fedezete.

Megállapodtak abban, amennyiben a II. r. alperes a teljes tehermentesítésről legkésőbb két hónapon belül nem gondoskodik, úgy arra az I. r. alperes jogosult a hátralékos vételár terhére, mely alapján beszámítással élhet. Az I. r. alperes elsősorban kölcsönt kíván igénybe venni, melynek realizálása érdekében az ingatlant fedezetül ajánlhatja, továbbá ennek érdekében rendelkeznek a felek - a keretbiztosítéki jelzálogjog fenntartása mellett - az I. r. alperes tulajdonjogának egyidejű bejegyzéséről. Az I. r. alperes a felvenni szándékozott kölcsönt elsődlegesen a keretbiztosítéki jelzálogjog alapját képező fennálló tartozás törlesztésére fordítja, míg az ezen felüli összeg a II. r. alperest illeti meg. Az I. r. alperes nevében ügyvezető írta alá a szerződést.

Az I. és II. r. alperes az adásvételi szerződés megkötéséhez hozzájárulást a felperestől nem kért.

Ai Közzétett Földhivatal számú határozatával az ingatlan tekintetében az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyezte, a II. r. alperes tulajdonjogát törölte.
(A felperes részére a földhivatali határozat 2010. október 26-án került kézbesítésre.)

Az I. r. alperes (korábbi elnevezése,) tagjai és ügyvezetői 2007. május 29. és 2010. október 25. között és voltak, ezen időpontot követően egyedüli tag volt, a társaság végelszámolásának 2010. december 14-i időpontjáig az ügyvezetői tisztséget is betöltötte.

A felperes, a II. r. alperes, valamint a képviselői 2010. november 25-én az adásvételi szerződés kapcsán egyeztetést folytattak, ahol a felperes sérelmezte az adásvételi szerződés megkötését. A felperes elsősorban annak felbontását kérte a szerződő felektől, másodsorban azt, hogy az ingatlan vételárának teljesítési helyeként a II. r. alperes nála vezetett, a hitelszerződésből eredő tartozás törlesztésére szolgáló pénzforgalmi számlája kerüljön megjelölésre. Elfoglalt álláspontja szerint nem jött létre érvényesen az adásvételi szerződés, mivel az érvényesség feltétele az előzetes hozzájáruló nyilatkozata.

A II. r. alperes 2010. december 6-án tartozáselismerő nyilatkozatokat tett, miszerint a felperessel szemben 2010. november 25-ével 50.000.000 forint nem lejárt tőke és 7.108.131 forint lejárt ügyleti kamat és költség tartozása, továbbá a felperessel kötött folyószámla hitelkeret szerződésből eredően mindösszesen 115.000.000 forint nem lejárt és 16.142.497 forint lejárt tartozása áll fenn.

A II. r. alperes az I. r. alpereshez 2011. január 5-én „kiegészítő nyilatkozat adásvételi szerződéshez” elnevezésű iratot címzett, amelyben akként nyilatkozott,

az adásvételi szerződésben kikötött vételárhátralékot, 59.000.000 forintot az I. r. alperes a felperes kérésére kizárólag a felperesnél vezetett pénzforgalmi számlára jogosult és köteles átutalni.

A II. r. alperes nem igazolta, hogy a nyilatkozatot az I. r. alperes kézhez, illetve tudomásul vette.

..... 2010 decemberében az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédet azzal kereste meg, az ingatlant a II. r. alperes nem tudja tehermentesíteni, ezt közölje az I. r. alperessel, azzal, hogy rendezze az ügyet ő, az I. r. alperes fizesse ki a vételárat.-ral is több alkalommal beszélt a vételár megfizetése tárgyában.

..... és elképzelése az volt, az I. r. alperes több ingatlan megszerzésével ingatlan portfóliót képez, külföldi befektetőket keres, pályázatok útján, illetve egyéb gazdasági úton profitot termel a felvásárolt ingatlanokból. A konstrukció szerint a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok tulajdonjogát szerzi meg az I. r. alperes és azt alacsonyabb összeggel tehermentesíti. A perrel érintett ingatlan is ennek a tervnek a része volt.

Az ingatlan megvásárlásakor az I. r. alperesnek a vételár megfizetésére pénzeszköz nem állt rendelkezésére, lombard hitelek útján kívánta finanszírozni a vételárat, illetve abból kívánta tehermentesíteni az ingatlant.

Az I. r. alperesnek banki ígérvénye sem volt.

Az I. r. alperes 2010. december 14-én végelszámolás alá került. A bejelentett hitelezői igény kb. 1.200.000.000 forint volt. végelszámolás keretében próbálta a társaság pénzügyi helyzetét rendezni, de a hitelfelvételi próbálkozások eredménytelenül zárultak, így a végelszámoló felszámolási eljárást kezdeményezett. Az I. r. alperes 2011. február 9-én felszámolás alá került.

A II. r. alperes a vételár tekintetében a felszámolási eljárás alatt határidőben hitelezői igényt nem jelentett be.

A felszámolás alatt álló I. r. alperes pályázat kiírását követően 2011. július 22-én kelt adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát átruházta a pályázaton nyertes III. r. alperesre 42.000.000 forint vételár ellenében. A szerződés szerint az ingatlan az I. r. alperes tulajdonát képezi, amelyre 50.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog van bejegyezve, személyes adós a

A III. r. alperes 2011. december 13-án az ingatlant eladta az alperesi beavatkozónak.

A felperes 2011. október 28-án előterjesztett, utóbb kiegészített keresetében elsődlegesen az I. és II. r. alperessel szemben az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján az I. és II. r. alperes között 2010. október 5-én létrejött adásvételi szerződés alapján az I. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését és a szerződés érvénytelensége folytán az ingatlan tulajdonjogának 2010. október 5-ét megelőző állapota helyreállítását, a III. r. alperes tűrésre kötelezését kérte. Másodsorban, a törlési kereset előterjesztésére jogosultsága hiányában vagy annak megalapozatlansága esetére az I. r., a II. r. és a III. r. alperessel szemben a 2010. október 5-i adásvételi szerződés érvénytelensége, és ennek folytán az I. r. és a III. r. alperes között 2011. július 22-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége folytán a Ptk. 215. §-a, a 200. §-a, a 207. § (6) bekezdése, a 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását, harmadlagosan a Ptk. 203. §-a alapján az I. r. és a II. r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegének, az adásvételi szerződések vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását kérte. Indítványozta a szerződések semmisségének bármely hivatalból észlelt semmisségi ok alapján történő megállapítását is. Kérte továbbá az elsődleges keresete vonatkozásában az I. és a II. r. alperesek, a másodlagos keresete tekintetében valamennyi alperes perköltségben való egyetemleges marasztalását. Előadta, az ingatlanon egykor nyilvántartott zálogjogát, továbbá a zálogjoggal biztosított, hitel- és kölcsönjogviszonyból eredő követelésének maradéktalan megtérüléséhez fűződő jogát azért sérti az I. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog I. r. alperes javára bejegyzése, mert amennyiben az I. r. alperessel szemben megindult felszámolási eljárásban mint a Cstv. 3. § (1) bekezdésének c) pontja szerinti függő követelés jogosultja a hitelezői igényét bejelenti, úgy az ingatlan felszámolási eljárásban történő értékesítése esetén a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerint a felszámoló az ingatlan, mint zálogtárgy értékesítése során befolyt vételárból a zálogtárgy megőrzésének, állagmegóvásának, értékesítésének költségeit, valamint a nettó vételár 5 %-ának megfelelő mértékű felszámolói díjat levonja és neki csak az említett költségek és felszámolói díj levonása után fennmaradó, a felszámoló által a Cstv. 58. § (5) bekezdése alapján tartalékba helyezett összegre lehetett volna várománya.

A 2009. június 22-i értékecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 107.065.162 forint. Amennyiben tehát az ingatlan értékesítésére nem a felszámolási eljárásban került volna sor, hanem azt maga értékesíti, lényegesen magasabb összeghez juthatott volna követelésének kiegyenlítésére.

A 2010. október 5-i adásvételi szerződés érvénytelenségét több okból állította. Előadta, a szerződés 6. pontjában az adásvételi szerződés érvényességéhez a hozzájáruló nyilatkozatát kötötték ki, az elidegenítési tilalommal azonos joghatást kívántak elérni, a kikötés tartalma szerint valójában a hozzájárulása hiányában az érvénytelenségről állapodtak meg. A nyilatkozat értelmezése során a szavak általánosan elfogadott jelentésének, az eset összes körülményének és a nyilatkozó feltehető akaratának is jelentősége van. A hozzájáruló nyilatkozata kikötésére azért volt szükség, mivel a zálogjogának bejegyzésére nem az ingatlan tulajdonjogának átruházásával került sor, így nem volt lehetőség az elidegenítési és terhelési tilalom

javára bejegyzésére. A rendelkezés egyetlen célja volt, hogy a hozzájárulása nélkül ne következzen be módosulás az egyenes adóssal fennálló hitel jogviszony tartama alatt. Állította, a Ptk. 215. § (3) bekezdése értelmében beleegyezése hiányában érvényes adásvételi szerződés az I. r. és a II. r. alperes között nem jött létre, így arra az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Arra is hivatkozott, a szerződés annak jóerkölcsbe ütköző volta és színlelt jellege miatt is semmis. A BH 2004. 141. és BH 2003. 451. számú határozatokban írtak szerint is nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző az a szerződés, amelyben az egyik fél olyan kötelezettséget vállal, amelynek teljesítésére nem képes, és szintén jóerkölcsbe ütköző olyan kötelezettség vállalása, amelynek teljesítésére a szerződő félnek nincs lehetősége és körülményeiben olyan változás sem várható, amely szerződéses kötelezettségeinek teljesítését akár csak részben is lehetővé tenné. A szerződés azon okból is jóerkölcsbe ütközik, mert nem felel meg az üzleti életben tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjének, mivel az semmiféle biztosítékot nem tartalmaz a II. r. alperes részére a vételár megfizetése tekintetében. Az alperesek az ingatlan vételárát 60.000.000 forintban határozták meg.

Az I. r. alperes végelszámolása során bejelentett 1.200.000.000 forintos kintlévőség állományból arra lehet következtetni, az I. r. alperes a szerződés megkötésekor nem volt képes a szerződés teljesítésére. A végelszámoló is azt állapította meg, az I. r. alperes vagyona a hitelezők követeléseinek fedezetére nem elegendő. Ez abban az időszakban történt, amikor az I. r. alperesnek az ingatlant tehermentesítenie kellett volna. Az I. r. alperes már a szerződés megkötésének időpontjában tudta, a II. r. alperessel szemben vállalt, a vételár megfizetésének az ingatlan tehermentesítése útján megvalósítandó kötelezettségének nem fog tudni eleget tenni, hiszen az adásvételi szerződés megkötésétől számított alig három és fél hónap alatt fizetéseképtelenné vált. A II. r. alperesnek a vele kötött folyószámla hitelkeret szerződésből 115.000.000 forint tőketartozása állt fenn vele szemben, fizetési kötelezettségének a II. r. alperes nem tett eleget. A egyenes adós által aláírt törlesztési átütemezési kérelemből is látható, az egyenes adós mellett a II. r. alperes is fizetési nehézségekkel küzdött. A II. r. alperes az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének időpontjában nem lehetett abban az anyagi helyzetben, hogy az ingatlant a vállalt két hónapos határidőn belül tehermentesíteni tudja. A készfizető kezességet is vállalt II. r. alperesnek tudnia kellett a szerződés megkötésének időpontjában, képtelen lesz az ingatlan tehermentesítését végrehajtani. Előadta továbbá, a szerződés azon rendelkezése, miszerint az I. r. alperes maga is jogosult az ingatlant tehermentesíteni, a Ptk. 332. §-a szerint tartozásátvállalásnak minősül, ehhez azonban a hozzájárulását nem kérték. Kifogásolta, hogy a szerződésben nincs rendelkezés vagy határidő arra az esetre, ha az alperesek egyike se tudná tehermentesíteni az ingatlant, nem rendelkeztek a vételár megfizetésének egyéb módjáról. A vételár megfizetésére a szerződés határidőt nem tartalmaz, így a vételár megfizetése a II. r. alperes, mint eladó által nem is kikényszeríthető. Az adásvételi szerződés lényegi eleme, a vételár megfizetésének esedékessége és pontos módja hiányzik. A II. r. alperes úgy ruházta át az ingatlan tulajdonjogát az I. r. alperesre, hogy semmilyen szerződésbe foglalt kötelezettségvállalást vagy biztosítékot nem kapott az őt megillető vételár

kiegyenlítésére.

A szerződés azért színlelt, mert a vételár megfizetésének módjára, a vételár mértékére, továbbá a tulajdonjog átszállására vonatkozó rendelkezései nem életszerűek, az I. r. és a II. r. alperes egy, általa nem ismert egyéb szerződést kívánt ingatlan adásvételi szerződéssel leplezni.

A szerződés fedezetelvonó jellege vonatkozásában előadta, az alperesek kifejezetten rosszhiszemű eljárása az adásvételi szerződés megkötésével elvonta az egyenes adóssal szemben fennálló követelése kielégítésének alapját, hiszen kényszerű hitelezői pozíciója szükségképpen csak a teljes követelése töredékének megtérüléséhez vezetett volna.

Indítványozta az I. r. alperes végelszámolási és felszámolási eljárásában keletkezett iratok beszerzését annak vizsgálata céljából, a II. r. alperes érvényesített-e az adásvételi szerződésből eredő hitelezői igényt. Kérte továbbá végelszámoló és felszámolóbiztos,, és tanúkénti meghallgatását.

Az alperesek és az alperesi beavatkozó a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérték.

Az I. r. alperes előadta, a felszámolási eljárás során az ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot írt ki. A III. r. alperestől érvényes ajánlat érkezett az ingatlanra, az érvényes pályázatot a felszámoló elfogadta, felszólította a III. r. alperest a vételár befizetésére, a szerződés megkötésére, elővásárlási jogot senki nem gyakorolt, a III. r. alperes az 50.000.000 forintért az ingatlant megvásárolta. A Cstv. 38. § (1) és (4) bekezdése értelmében az ingatlan értékesítésével a felperes javára bejegyzett jelzálogjog megszűnt, a földhivatal a jelzálogjogot ezért a III. r. alperes tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg köteles volt törölni.

A II. r. alperes előadta, a felperes nyilvántartott jelzálogjogát az általa megkötött adásvételi szerződés nem sértette. A szerződés lényege a felperes jelzálogigényének kielégítése volt. Az I. r. alperes a tulajdonjog azonnali átruházásához azért ragaszkodott, mert vételárral maga sem rendelkezett. „Nyomott áron” vásárolt ingatlanok eladásával foglalkozott, de értelemszerűen az értékesítés időpontját nem tudta meghatározni, ezért nem szerepel a szerződésben a vételár kifizetésére határidő. Felszólítással azonban esedékessé tehetné volna a vételártartozást. Az I. r. alperes felszámolás alá került, mely eljárásban hitelezőként be kívánt jelentkezni, igényét viszont a felszámoló elkészttség okán elutasította.

Hangsúlyozta, a szerződés színlelt és jóerkölcsbe ütköző sem volt. Az I. r. alperes szerződésben nem manifesztálódó esetleges mögöttes szándékairól nem tudott. A színlelt szerződés feltétele, miszerint mindkét fél színlelje a szerződési akaratot, nem valósult meg, a szerződés az ingatlan átruházására irányuló valós akaratukat fejezte ki. Az volt a célja, hogy a jelzálogjog jogosultja javára visszafizetésre kerüljön a kölcsön, sem rosszhiszemű, sem jóerkölcsbe ütköző nem volt a magatartása.

Az adásvételi szerződéssel a felperes jelzálogjoga nem szűnt meg, így a hitel fedezetét a szerződés nem vonta el. Az ingatlant elidegenítési és terhelési tilalom nem terhelte, így az elidegeníthető volt.

A III. r. alperes előadta, az I. r. alperes felszámolási eljárásában nyilvánosan meghirdetett pályázat alapján kötötte meg az adásvételi szerződést, azt mindenben teljesítette. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Állította, a felperes törlési per indításra nem jogosult, mivel az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint törlési keresetet csak az terjeszthet elő, aki korábban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett dologi jogosult (tulajdonos) volt, akinek a korábban már bejegyzett, nyilvántartott dologi jogát az ezt követő bejegyzés sérti. Maga is hivatkozott az I. és II. r. alperes között 2010. október 5-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének hiányára azzal, hogy a szerződés minden terhet tartalmazott, a terhek törlése prioritást élvezett, a szerződésben foglaltak szerint a vételárát elsősorban ezek törlésére kellett fordítani. A vételár kifizetés határidejét a szerződés nem tartalmazta, ugyanakkor a tanúk előadása alapján életszerű ennek indoka. Az ingatlanra a tulajdonjog bejegyzése is szükségszerű volt, hiszen ez jelentett fedezetet a befektetők számára. Kiemelte, a felperes nem akarta átvenni az ingatlant, a vételárra tartott igényt, ezt támasztja alá a szerződés kiegészítése tárgyában készült okirat is.

Hivatkozott a KGD2008. 2012., az EBH2007. 1670. és az EBH2005. 1229. számú eseti döntésekre. Hangsúlyozta, az I. r. és a II. r. alperesek közötti jogvita független az ő szerződéskötésétől, magatartásától. Az ingatlant befektetés céljából vásárolta meg, azt kapcsolt vállalkozása, projekt társasága részére szolgáltatta.

Vélekedése szerint a jelen kereset benyújtását az indokolta, a felperes elmulasztotta a hitelezői igénye határidőbeni benyújtását, ennek hiányában más formában igyekszik követelését érvényesíteni. A felperest a Cstv. 49/D §-a szerinti hitelezőként megillette volna a zálogjoggal terhelt ingatlan értékesítéséből származó, a Cstv. szerinti szerény mértékű költségek levonása utáni teljes vételár.

Az elsőfokú bíróság személyesen meghallgatta a II. r. alperes törvényes képviselőjétt, tanúként hallgatta meg felperes üzletág igazgatóját,, a II. és az I. r. alperes közötti szerződést szerkesztő ügyvédet,t, az I. r. alperes ügyvezetőjét, tulajdonosát

..... előadta, a jelzálogszerződés aláírásakor semmire nem tértek ki, nem beszéltek meg annak tartalmát, így a 6. pont tartalmára sem tértek ki.

2010 nyarán találkozottnal, elmondta neki, hogy van egy hiteltartozása, amit már nem tud fizetni. Felperesnél többször járt az ügyben és kérte, segítsenek értékesíteni az ingatlant. Azt javasolták, hogy adja el az ingatlant, ha tudja. Ez a ingatlanra is vonatkozott.nal abban állapodtak meg, a szerződés aláírásakor kap egy előleget, a többi pedig egy bizonyos időn belül megkapja. Két

hónapig még tehermentesíthette az ingatlant, de jeleztenak, hogy ezt nem tudja megtenni, mindez 2011 decemberében volt. Annak, hogy az ingatlant eladásakor a cége tudja tehermentesíteni annyi realitása volt, hogy a szarvasok eladásából befolyó vételárából tudott volna a cég fizetni. elhalálozott,val ekkor arra jutottak, hogy az I. r. alperes a felperes számlájára utalja a pénzt. Felperes a konkrét adásvételről tájékoztatást nem kapott.

..... úgy nyilatkozott, a szerződésben szereplő 6. pont általánosan használt formula. A felperes szándéka, hogy a jelzálog-kötelezett tájékoztassa, ha változás történik. Ha ennek ellenére, a felperes hozzájárulása nélkül adják el az ingatlant, akkor az adásvételi szerződés nem érvényes. A 6. pontot azért építik be a szerződésekbe, hogy az ingatlan ne legyen eladható a takarékszövetkezet tudomása nélkül. A szerződés megszerkesztésében, aláírásában nem vett részt.

..... arra tett nyilatkozatot, a 2010. október 5-én kötött szerződés a felek akaratát tartalmazza. Az I. r. alperes egyik ügyvezetője volt, az ő terve az volt, hogy több ingatlan megszerzése mellett külföldi befektetőket keresett, egy ingatlan portfóliót képzett. is részt vett a projektben. Az ingatlan vételára alku után alakult ki, fontos része volt a megállapodásnak, hogy a II. r. alperes az ingatlant terhelő zálogjog tartozást rendezni akarta. A másik fontos elem az volt, hogy az I. r. alperes a tulajdonjogot megszerezze, ugyanis a projektben való továbblépéshez a tulajdonjog megszerzése, bejegyzése volt szükséges. Külföldi finanszírozásról mindenféleképpen szó volt. Az I. r. alperes a vételárat kifizetni vállalta. Fizetési határidőt a felek a szerződésben nem határoztak meg. A II. r. alperesnek nem volt más lehetősége mint az, hogy az I. r. alperessel megkösse ezt a szerződést. Az, hogy nem volt „éles a határidő” az a felek közötti együttműködésből is következik. halála utánnak már nem voltak meg azok a kapcsolatai, amik lehetővé tették volna a tervezett projektek megvalósulását. Emlékezete szerint 2010 novemberében volt a megbeszélés a takarékszövetkezetnél, ott a felek arra jutottak, hogy nem a szerződést módosítják, hanem nyilatkozatot tesznek és az I. r. alperes is elfogadta, hogy a takarékszövetkezet felé teljesít. A vételi jog, visszavásárlási jog felvetődött, de egészen biztos volt, hogy a tulajdonjog megszerzéséhez ragaszkodik.

..... előadta,nal hosszú évek óta üzleti kapcsolatban áll, közös üzletet terveztek összehozni. Az volt az elképzelésük, hogy ingatlanokat vásárolnak meg, majd pályázatok útján, illetve egyéb gazdasági úton profitot termelnek ezekből. A ingatlan is ennek a tervnek a része volt. Mindig terhelt ingatlanokat vásárolt az I. r. alperes. Mikor az adásvételi szerződést megkötötte az I. r. alperes, a cégnek nem volt pénze, lombard hitelek útján kívánta finanszírozni a vételárat, illetve ebből kívánta tehermentesíteni. Annak, hogy az I. r. alperes nem fizetett, az volt az oka, hogy meghalt Olyan mennyiségű kötelezettség derül ki, amiről addig nem volt tudomása. Mivel kiderült, hogy komoly tartozásai vannak a cégnek, a

végelszámoló a felszámolást megindította. Amikor a céget átvette, akkor a ingatlant nem tudta volna kifizetni, banki ígérvénye sem volt az I. r. alperesnek. A-t is a cég alapította, ennek a cégnek is köze lett volna ehhez az ingatlanportfólióhoz.

Iratokat, különböző cégek nevére szóló hitelígérvényeket csatolt arra nézve, hogy a cég rendelkezésére állt vagyon, amely a projektek lett volna fordítható.

Az elsőfokú bíróság 2013. június 21-én kelt 2.G.40.469/2011/55. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest a II. r. alperesnek 2.159.000 forint, a III. r. alperesnek és a III. r. alperesi beavatkozónak 2.159.000 forint perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja, 63. § (1)-(2) bekezdése, a Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján arra az álláspontra helyezkedett, a felperes a törlési per megindítására jogosult volt. Az ingatlant a felperes javára fennálló jelzálogjog terhelte, amely a felszámolási eljárás során a vagyontárgy értékesítésével megszűnt.

A 2010. október 5-i szerződés felperes hozzájáruló nyilatkozata hiányában való érvénytelensége tekintetében kifejtette, a felperes nem tudta bizonyítani, a hatálytalanság alatt a felek érvénytelenséget értettek, a szerződést megkötő felek egyike sem állította, megállapodtak volna abban, a hatálytalanság alatt érvénytelenséget kell érteni. A szavak általánosan elfogadott jelentése szerint sem jelent a szerződésben hivatkozott hatályosság érvényességet. A felperesnek érdekében állhatott a szerződés érvényességéhez a hozzájárulása kikötése, de a szerződésben nem ebben állapodtak meg, ezért a Ptk. 215. § (3) bekezdése alkalmazásának nem lehet helye.

A szerződés jóerkölcsbe ütközése vonatkozásában rámutatott, jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet a jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, s ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. A felperesnek, az I. és a II. r. alperes által megkötött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütköző voltát nem sikerült bizonyítania. Az adásvételi szerződés megkötésekor az I. r. alperes rendelkezésére valóban nem állt a vételár kifizetéséhez - és ekként az ingatlant tehermentesítéséhez szükséges - vételár. Életszerűnek fogadható el azonban a tanúk arra vonatkozó eladása, hogy az I. r. alperesnek,nak, milyen tervei voltak az ingatlan portfólió kialakításával, illetve az ezzel kapcsolatos további gazdasági tevékenységgel kapcsolatban. Az ingatlan vételár megfizetésére határidőt a felek nem kötöttek ki, de ez nem jelentette azt, az I. r. alperesnek nem kellett volna teljesítenie a szerződést, hiszen a II. r. alperes a fizetésre történő felszólítással lejárttá tehette volna a követelését. Az ingatlan portfólió összeállítása hosszabb időt vett igénybe, ezért is nem kötöttek ki fix határidőt a vételár kifizetésére. Az I. és II. r. alperesek szerződésének lényeges eleme volt az ingatlanon fennálló zálogjog és annak kielégítésének módja.

A színlelés körében a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként

megállapíthatónak találta, a feleknek volt ügyletkötési akaratuk. Ezt támasztja alá, az ingatlan az I. r. alperes tulajdonába került. A felek akként nyilatkoztak a szerződésben - és ezt a II. r. alperes sem vitatta -, hogy 1.000.000 forintot a vételárból megkapott. A II. r. alperes törvényes képviselőjének magatartása ezt követően arra irányult, az I. r. alperessel a kapcsolatot felvegye és megpróbáljon az ingatlan vételárához hozzájutni. A II. r. alperes a vételár megfizetésére igényt tartott, ezt a szerződést szerkesztő ügyvédnek és az I. r. alperes általa ismert, korábbi ügyvezetőjének,nak is jelezte. A felek kinyilvánított akarata tehát nem irányult az adásvételi szerződéstől eltérő tartalmú szerződés megkötésére.

A Ptk. 203. §-ára alapított kereseti kérelemre nézve kifejtette, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jelzálogjog az ingatlan mindenkori tulajdonosával szemben is fennálló jogosultság. A zálogszerződéssel biztosított zálogjog dologi hatályú, mindenkivel szemben hatályos. Mindenki, aki a zálogtárgyon az elzálogosítást követően szerez valamilyen jogot, köteles tőrni, a jogosult a lekötött zálogtárgyból a követelést kielégítse. A felperes nem bizonyította sikerrel azt sem, fedezetelvonó lenne az I. és II. r. alperes által megkötött szerződés.

Rámutatott, a felperes jelzálogjoga megszűnt a vagyontárgy értékesítésével, ugyanakkor ez az adásvételi szerződés megkötését követően bekövetkezett helyzet. Az adásvételi szerződés a felperes fedezetét nem vonta el, mivel az ingatlan mindenkori tulajdonosával szemben fennálló jogosultsága állt fenn az ingatlanon. Kitért arra is, egyébiránt e körben megállapítási keresetnek nincs helye, mivel az, aki a zálogtárgyon az elzálogosítást követően szerez valamilyen jogot, tőrni köteles, hogy a jogosult a zálogtárgyból a követelését kielégítse, tehát marasztalásra irányuló kereseti kérelemnek lehet csak helye.

A tartozásátvállalás körében arra utalt, a felperes maga adta elő, hogy elsősorban a szerződés felbontását kérte a felektől, másodsorban pedig a szerződés akkénti módosítását kérte, az ingatlan vételárárnak teljesítési helyéül a II. r. alperes nála vezetett, a hitelszerződésből eredő tartozás törlesztésére szolgáló pénzforgalmi számla kerüljön megjelölésre. Ebből az következik, másodlagos lehetőségként ugyan, de a felperes a tartozás átvállalásához hozzájárult.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Fellebbezését 2014. július 11-én kiegészítette. Elsődlegesen az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, elsődleges kereseti kérelme tekintetében az I. és a II. r. alperesek, a másodlagos kereseti kérelme vonatkozásában valamennyi alperes egyetemleges marasztalását kérte perköltségben. Másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. A bizonyítékok és a jogszabályi rendelkezések elsőfokú bíróság általi téves értékelésére hivatkozott. Az elsőfokú bíróság a jelzálogjog alapítási szerződés 6. pont tartalmát tévesen, és nem a Ptk. 207. § (1) bekezdésében írtak szerint értelmezte, figyelmen kívül hagyta tanú e körben tett nyilatkozatát. A nyilatkozó feltehető akaratának tartalmát a bírói gyakorlat az adott jognyilatkozattal kielégíteni kívánt, gazdaságilag is ésszerű érdek szem előtt tartásával határozza meg. A Magyar Értelmező Kéziszótár szerint a „hatály” főnév hivatkozási jelentése jogszabály érvényben léte, érvényesség, a „hatályon kívül helyez valamit” jelentése

megszünteti az érvényességét, a „hatályos” melléknév hivatkozási jelentése hatályban, érvényben lévő. A hatály, hatálytalan szavak és kifejezések általánosan elfogadott, köznapi jelentése tehát érvény, érvénytelenség, a köznapi nyelvezet a jogi terminológiától eltérően nem tesz különbséget az érvénytelenség és a hatálytalanság között. A II. r. alperes törvényes képviselője az elsőfokú bíróság előtt nem nyilatkozott arról, a 6. pont tartalmát hogyan értette, így olyan nyilatkozatot sem tett, miszerint tőle eltérően értelmezte azt. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a szavak általánosan elfogadott jelentését, és nem vette figyelembe a II. r. alperes törvényes képviselője által a periratok szerint nem cáfolt akaratát. Az akarata az volt, az elidegenítési és terhelési tilalom kiköthetetlenségére tekintettel az elidegenítési és terhelési tilalommal nagyrészt egyező joghatást érjen el, tehát az előzetes írásos hozzájárulása nélkül megkötött szerződéshez jogkövetkezmények ne fűződhessenek. A II. r. alperes nem kérte előzetesen a hozzájárulását a perbeli adásvételi szerződéshez, így a szerződés feltételeit sem ismerhette meg előzetesen, hozzájárulását sem adhatta a szerződéskötéshez. A Ptk. 215. § (3) bekezdése szerint ezért a perbeli szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kellett volna alkalmazni, a 3/2010.(XII.6.) PK véleményben írtak figyelembevételével.

Fenntartotta, részben megismételte a szerződés jóerkölcsbe ütközése tekintetében előadottakat is azzal, a periratok alapján és az elsőfokú bíróság által is elfogadottan megállapítható, hogy a szerződés megkötésekor egyik alperes sem volt abban a helyzetben, hogy a szerződést teljesíteni tudja. Az elsőfokú bíróság e körben is tévesen értékelte a rendelkezésére álló bizonyítékokat, tévesen tartotta életszerűnek a tanúk előadását arra vonatkozólag, az I. r. alperesnek,nak, milyen tervei voltak az ingatlan portfólió kialakításával.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, az I. r. alperessel szemben 2011. február 9-én felszámolási eljárás indult, a felszámolási eljárás megindulásával az adós tulajdonosainak jogkörei nem gyakorolhatóak és a korábbi törvényes képviselők helyére, jogállásába a felszámoló lép. A által csatolt okiratok keltezésének időpontjában már semmilyen tulajdonosi vagy törvényes képviselői jogköre nem állt fenn I. r. alperesben. Az okiratok által tanúsított banki műveletek az I. r. alpereshez semmilyen formában nem köthetők. Az elsőfokú bíróság téves és iratellenes következtetésével ellentétben és tanúnak a perbeli ingatlan vételárának megfizetése körében előadott vallomása ezért nem volt életszerű. Az is életszerűtlen, hogy egy végelszámolási eljárás alatt álló társaság hatalmas ingatlan portfólió kialakításán fáradozik külső finanszírozás bevonásával.

Az I. r. alperes felszámolója Törvényszék előtt tett tanúvallomása szerint az I. r. alperes tartozása 1.200.000.000 forint körüli összeg volt, amelyből a felszámolási eljárásban az ő ismerete szerint 100.000.000 forint körüli összeg térült meg.

A fentiekből következően a II. r. alpereshez hasonlóan az I. r. alperes sem volt soha sem abban a helyzetben, az ingatlan adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségét teljesíteni tudja. Mindennek következtében a szerződés jóerkölcsbe ütközik.

Az elsőfokú bíróság tévesen értékelte az I. r. alperes és a II. r. alperes közötti, tartalmában a Ptk. 332. § (1) bekezdése szerinti tartozásátvállalásra vonatkozó részét is. Változatlanul hangsúlyozta, tartozásátvállaláshoz nem járult hozzá. A

tartozást átvállaló I. r. alperest, mint új hiteladóst a hozzájárulás megadását megelőzően minősítenie kellett volna, ez nem történt meg. Az I. r. alperes egyébiránt arra sem volt képes, hogy a tartozásátvállalási megállapodásnak megfelelően a II. r. alperes helyett teljesítsen, vagy őt a teljesítésre alkalmas helyzetbe hozza. A szerződés ezen okból is jóerkölcsbe ütköző.

Sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem tett eleget a végelszámolási és felszámolási iratok beszerzésére tett indítványának, és ennek mellőzését sem indokolta. A beszerezni indítványozott pénzügyi kimutatások reményei szerint az I. r. alperesnek a perbeli szerződés teljesítésére való teljes pénzügyi alkalmatlanságát is alátámasztották volna. Állította, az elsőfokú bíróság nem az 1/2009.(VI.24.) PK véleményben foglaltaknak megfelelően tett eleget a bizonyítási teher körében a tájékoztatási kötelezettségének, a jelzálogszerződés 6. pontjának értelmezése körében, az ingatlan adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütköző természete és színlelt volta körében elmulasztotta a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét. A tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával az elsőfokú bíróság elzárta a bizonyítás további lehetőségétől.

A fellebbezése kiegészítésében a törlési per indításához való jogosultsága vonatkozásában arra utalt, az ingatlanon fennálló zálogjogát nem a Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján végrehajtott törlés, hanem az I. r. alperes és a III. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése sértette. A zálogszerződés 7. pontja szerint ugyanis a II. r. alperessel, mint dologi zálogkötelezettel a zálogtárgy bírósági végrehajtási eljáráson kívüli értékesítésében állapodott meg. Ezen értékesítés joga ugyanakkor kizárólag a II. r. alperes dologi zálogkötelezettel szemben illetve csak meg, így a II. r. alperes és az I. r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján az I. r. alperes javára tett tulajdonjog bejegyzéssel a zálogjog lényegi tartalma megváltozott, a bírósági végrehajtási eljáráson kívüli értékesítés lehetősége visszavonhatatlanul elveszett. Mint a hitel- és pénzkölcsön nyújtásával üzletszerűen foglalkozó takarékszövetkezetnek elemi érdekében állt a pénzkövetelésének biztosítékaul szolgáló zálogjog egyszerű és gyors érvényesíthetősége. Az elsőfokú bíróság jogszabálysértően járt el, amikor nem vizsgálta a zálogjog tartalmát, nem elemezte, hogy a zálogjoga milyen okból és milyen mértékben sérülhetett. Az elsőfokú bíróság az Inytv. és a 3/2010.(XII.6.) PK vélemény rendelkezéseit is tévesen értelmezte, hiszen a törlés alapja nem a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége és nem zálogjog Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján foganatosított törlése, hanem a nyilvántartott jog sérelme, amely teljes körűen megvalósult. Az ítélet azért is jogszabálysértő, mert a III. r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba tett tulajdonjog bejegyzés önmagában is sértette kifejtett indokai alapján a zálogjogát. A zálogjog Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján foganatosított törlése ugyanis időben nem előzte meg a III. r. alperes tulajdonjogának bejegyzését.

A „korábbi okfejtésével egyezően előadta”, ő maga nem minősült hitelezőnek az I. r. alperes felszámolási eljárásában, a Cstv. 3. § (1) bekezdés ca)-cd) pontjai értelmében nincs ugyanis pénzkövetelése vagy pénzben kifejezett vagyoni követelése az I. r. alperessel szemben, jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszaállításának követelése pedig nem minősül a Cstv. 38. § (3) bekezdése szerinti az I. r. alperes felszámolása körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos

pénzkövetelésnek. A felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos egyéb követelést az általános hatáskörű bíróság előtt kell a jogosultnak érvényesíteni. Mint korábbi zálogjogosult korlátozott dologi jogi jogosult és mint ilyen, a BDT 2005. 1183. számú határozat alapján is az általános hatáskörű és arra illetékes elsőfokú bíróság előtt jogosult kereseti kérelemmel élni, így az igényérvényesítési joga az I. r. alperessel szemben a hitelezői igénybejelentésre a Cstv. alapján nyitva álló határidő elmúlása miatt nem veszett el.

Hivatkozott arra is, az érvénytelenségi kereseténél a védendő jogi érdeke a zálogjog eredeti zálogszerződés szerinti tartalommal történő fenntartásában nyilvánul meg. Az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, hogy az általa feltárt semmisségi okokat miért nem vette figyelembe, és súlyos mulasztást követett el azzal is, hogy a 2/2010.(VI.28.) PK vélemény 10. a) pontjának második fordulata alapján nem vizsgálta kellő gondossággal a keresetindítást megalapozó jogi érdeke tartamát. Az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének a tekintetben sem, hogy a nyilvántartott zálogjogát a perbeli ingatlan adásvételi szerződések alapján az ingatlan-nyilvántartásba tett bejegyzések miért nem sértették, s nem tért ki arra is, hogy a zálogjog sérelme körében tett előadását miért nem fogadta el, s azt sem indokolta, az I. r. alperessel szemben folyamatba helyezett felszámolási eljárásban a hitelezői státusz vitatását miért nem tartotta megalapozottnak.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján, valamint a felperes másodfokú perköltségben marasztalását. Hivatkozott a Pécsi Ítéltábla 2014. február 12-én kelt Gf.IV.30.316/2013/5. számú jogerős ítéletében foglaltakra. Állította, hogy az elidegenítés előtt a felperessel kapcsolatba lépett, a felperes maga is egyetértett azzal - más lehetőség hiányában - , hogy az ingatlan elidegenítésével kerüljön a hiteltartozás kiegyenlítésre. A felperes igényét nem csak a hitelszerződésben foglalt hatálytalanság védte, hanem az is, hogy a felperes kérésére a vételárigényét a felperesre engedményezte. Az elidegenítés felperes igényét, bejegyzett jelzálogjogára figyelemmel, nem érintette. Utóbb az I. r. alperes ügyvezetőjének váratlan halálával lehetetlenült el az ingatlan-projekt. Amikor az I. r. alperes ellen felszámolási eljárás indult, akkor a felperesnek, mint engedményezés folytán a vételártartozás jogosultjának, az igényét érvényesítenie kellett volna a felszámolási eljárásban.

Ellenkérelmét 2014. november 24-én kiegészítette. Utalt arra, hogy a felperes tévesen hivatkozik a Ptk. 215. § rendelkezéseire, mert a hatálytalanság nem azt jelenti, hogy a szerződés létrejöttéhez az ő beleegyezésére lett volna szükség, ezért nem vonható le a Ptk. 215. § (3) bekezdésében foglalt érvénytelenség jogkövetkezménye sem. Téves a felperesnek a „hatályosság, hatály, illetve hatálytalanság” kifejezések nyelvtani értelmezésével kapcsolatos fejtegetése is. A hatálytalanság a jogban csak egyféleképpen értelmezhető. Akarati, szándéki elem vizsgálatára nem kerülhet sor. Felperes jelzálogjoga kizárólag a felperes hitelezői igényének bejelentése nélkül befejeződött felszámolási eljárásban szűnt meg. A felperes hitelezői igény bejelentést nem tett, pedig az privilegizált hitelező lett volna,

hiszen jelzálogjog védte a követelését. A felperes a jogilag többé nem védett igényét sikeresen már nem érvényesíthette.

A III. r. alperes és a III. r. alperesi beavatkozó szintén az ítélet helybenhagyását, a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Kérték továbbá ai Földhivatal megkeresését az ingatlanra feljegyzett perfeljegyzés tényének törése iránt. Előadták, hogy az ítélet részletes indokolást tartalmaz, a kereset érdemében döntően helytálló, az indokolásának az ítélet rendelkező részét nem érintő részei azonban kiegészítésre szorulnak. Állították, hogy a felperes iratellenesen hivatkozik arra, hogy a II. r. alperessel tartalmát tekintve a Ptk. 215. §-a rendelkezéseinek alkalmazásában állapotodott meg és ebből azt a téves jogi következtetést vonta le, mely szerint az ingatlan adásvételi szerződés az alperesek között nem jött létre, az ingatlan adásvételi szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. A részletes nyelvtani magyarázkodást a perbeli bizonyítékok nem támasztják alá. Az elsőfokú bíróság a szerződés jóerkölcsbe ütköző volta tekintetében is részletes indokolást tartalmazóan logikus, és a vonatkozó jogszabályok alapján, helytálló megállapításokat tett. Eljárási szabályt nem sértett. Felhívta a felperes figyelmét a bizonyítási kötelezettségére az általa bizonyítandó tényekre vonatkozóan, eleget tett a felperes bizonyítási indítványainak, a szükséges bizonyítást lefolytatta. A felperes a 2013. június 7-i tárgyaláson maga is ítélethozatalt kért. tanú által átadott iratokra tett előadását elbírált, a fellebbezésében lényegében megismételte e körben részletezett álláspontját. Az I. r. alperes végelszámolási és felszámolási eljárásában keletkezett iratok beszerzése szükségtelen volt. Utaltak arra, hogy a felperes az ingatlanra vonatkozóan az I. r. és a II. r. alperes között létrejött szerződésnek az elsőfokú eljárás során állított semmisségére vonatkozóan hivatkozott egyéb jogcímeit a fellebbezésében már nem jelölte meg. Az érdemben újdonságot nem tartalmazó fellebbezése megalapozatlan. Változatlanul állították a felperes keresetösségi jogának hiányát. E körben a Pécsi Ítéltábla Polgári Kollégiuma által a Ptk. általános és a Cstv. speciális rendelkezéseinek értelmezése körében kifejtett álláspontját idézték. E szerint a fél alanyi joga megszűnik, amikor elmulasztja hitelezői igényét a hatályos Cstv. szerinti jogvesztő határidőn belül bejelenteni a felszámolási eljárás során. Ennek következtében érvénytelenség iránti pert sem indíthat a felszámolás alá került szervezettel szemben a Ptk. általános szabályai szerint az arra egyébként jogosult, ha a Cstv. szerint nem vált hitelezővé a felszámolási eljárás során, mivel a Cstv. speciális rendelkezései miatt a hitelezői igénybejelentés elmulasztásával megszűnt az a követelése, melyre az igényét alapította. Felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos követelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni. Nem hivatkozhat az adóssal megkötött szerződés fedezetelvonó jellegére az, aki az adós (személyes kötelezett) felszámolásának elrendelése esetén nem válik a felszámolás közzétételétől számított jogvesztő határidőn belül hitelezővé, mert nyilvántartásba vett hitelezői igény hiányában az adóssal szembeni igénye nem áll fenn, az a jogszabály rendelkezése folytán megszűnt. Ebben az esetben a kereset minden más feltétel vizsgálata nélkül elutasítandó. A felperes a törvényes és jogvesztő határidőt elmulasztotta, igényét az I. r. alperes

felszámolójának nem jelentette be, és soha nem is érvényesítette. Ezen tény a felperes maga is kifejezetten elismerte. A felszámolási eljárásba hitelezőként bejelentkezés hiányában a felperesnek nincs perbeli legitimitása. A felperes továbbá a hitelezői minősége igazolása hiányában nem hitelező, így nem minősül olyan személynek, aki alanyi joggal rendelkezne az I. r. és a II. r. alperesek által kötött perbeli szerződés vonatkozásában. Fenntartották azon állításaikat is, miszerint a felperes ténylegesen hozzájárulását adta az I. r. és a II. r. alperes között létrejött szerződés szerinti tulajdonjog átruházáshoz. A felperes az adásvételi szerződés megkötését követően is folyamatosan tárgyalt az I. r. alperessel a követelése realizálódása tárgyában, soha nem kívánta a szerződés felbontását, erre csak utólag hivatkozott jelen perben is tényállás- és iratellenesen. Arra is tévesen (jogszabályellenesen) utalt, hogy hitelezőként a Cstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja, helyesen g) pontja szerint „függő követelés” jogosultjaként jelentkezhetett volna be. A felperest a Cstv. 49/D. §-a szerinti hitelezőként megillette volna a zálogjoggal terhelt ingatlan értékesítéséből származó, a Cstv. szerinti szerény mértékű költségek levonása utáni teljes vételár, illetve a Cstv. 49/A. § (5) bekezdése alapján az ingatlan értékesítésére a felszámoló által meghirdetett második sikertelen pályázat esetén a zálogjoggal terhelt perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezhetette volna. A felperes mindössze a szerződésben kikötött vételár számlájára történő fizetését kérte szerződésben rögzíteni, mely a megkötött szerződés elfogadására utal. Az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy felperes nem tudta bizonyítani, hogy a jelzálog alapítási szerződés 6. pontja szerinti kikötésben a felek a hatálytalanság alatt érvénytelenséget értettek. Azon álláspontját is fenntartotta, hogy a felperes az Inyvt. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem jogosult törlési per kezdeményezésére. A felperes a perbeli ingatlannak nem volt tulajdonosa, eladója, ún. „harmadik személy”-nek minősül, s ebből fakadóan törlési per megindítására nem jogosult, csak érvénytelenségi keresetet terjeszthet elő, mint olyan harmadik személy, akinek a szerződés megtámadásához törvényes érdeke fűződik. A felperes azért sem jogosult törlési per indítására az Inyvt. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján, mivel a perbeli, I. r. és II. r. alperes közötti adásvételi szerződés szerinti földhivatali bejegyzés (I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése) felperes nyilvántartott jogát ténylegesen és érdemben nem sértette, nem is érintette. Az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésével nem került sor a felperes jelzálogjogának törlésére, a zálogjoga a tulajdonjog változástól függetlenül fennmaradt, az I. r. alperes az ingatlant jelzálogjoggal terheltlen szerezte meg. Az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése ezért a felperes nyilvántartott jogát nem sértette, így ingatlan-nyilvántartási érdekeltség hiányában törlési kereset előterjesztésére az I. r. alperessel szemben sem lenne jogosult, ezért törlési keresettel a II. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzését még elviekben sem érhetné el. E körben az elsőfokú bíróság téves álláspontra helyezkedett. A felperes megalapozatlanul hivatkozik a zálogjog lényegi tartalma megváltozott voltára is, ugyanis a végrehajtásra vonatkozó szigorú szabályok garantálják, hogy a nyilvános értékesítés keretében a lehető legmagasabb összegű vételáron történjen a zálogtárgyi ingatlan értékesítése. Semmivel sem alátámasztottan állítja a felperes, hogy a bírósági végrehajtási eljárás alkalmatlan eszköz a zálogtárgy értékesítésére. Egyébiránt a felperes - bár lehetősége megvolt - semmilyen lépést nem tett az

ingatlan bírósági végrehajtási eljárás szabályainak mellőzésével történő értékesítésére. A Ptk. 215. §-ának, 112. és 114. §-ának idézését követően hangsúlyozta, az elidegenítés joga szerződéssel csak a tulajdonjog átruházása alkalmával korlátozható, vagy zárható ki, és csak abból a célból, hogy a tilalom az átruhazónak vagy más személynek a dologra vonatkozó jogát biztosítsa. A felek a kikötést nem tulajdonjog átruházása alkalmával kötötték ki, és azt a célt sem jelölték meg, hogy a tilalom az átruhazónak vagy más személynek a dologra vonatkozó milyen jogát kívánták biztosítani. Ingatlan esetében a Ptk. 114. § (3) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges, melynek hiányában a felperes és a II. r. alperes között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés 6. pontja semmis, feltéve, hogy a hatálytalanság alatt érvénytelenséget kellene érteni. Utalt arra is, hogy a szerződésen alapuló elidegenítési- és terhelési tilalomnak vannak dologi hatályú és vannak kötelmi hatályú esetei is. Ha az elidegenítési- és terhelési tilalom kötelmi hatályú, akkor a harmadik személy irányába nem hat ki, ezért a harmadik személy által kötött szerződés érvényes, ugyanakkor viszont az a személy, akit a tilalom védett, kártérítéssel léphet fel a tilalmat be nem tartó másik féllel szemben. A felperes és a II. r. alperes között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés 6. pontja szerinti kikötés semmissége miatt a II. r. alperes eladó rendelkezési joga nem volt korlátozott, az I. r. alperes jogszerűen köthette meg visszteher mellett a perbeli adásvételi szerződést. A felperes tévesen állította az I. r. alperes és a II. r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközését is. tanú előadását, az általa csatolt okiratokat tévesen értékelte. Kitértek arra is, hogy a felperesnek nem áll fenn jogi érdeke az I. r. és a II. r. alperes közötti szerződés vonatkozásában, ugyanis az a jogaira és kötelezettségeire kihatással nem volt. A felperes az I. r. és a III. r. alperes közötti adásvételi szerződés vonatkozásában pedig nem is állította azt, hogy a szerződés a kötelmi jog valamely rendelkezése alapján önálló okból volna érvénytelen.

A felperes a III. r. alperes és a III. r. alperesi beavatkozó ellenkérelmét követően előterjesztett előkészítő iratában lényegében megismételve a már előadottakat, vitatta az ellenkérelemben foglaltakat. Egyebek mellett hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a jelzálogszerződés 6. pontja tartalmának értékelése körében nem vizsgálta a szavak általánosan elfogadott jelentését, és nem vette figyelembe tanúvallomásában kinyilvánított, feltehető és a II. r. alperes törvényes képviselője által a periratok szerint nem cáfoltt akarátát. A szavak általánosan elfogadott jelentése, az eset összes körülményei, valamint a felperes feltehető akarata alapján a jelzálogszerződés 6. pontjában foglalt rendelkezés jelentése és tartalma nem más, mint a Ptk. 215. §-a szerinti, harmadik személy részéről a perbeli ingatlan tárgyában megkötött szerződés létrejöttéhez szükséges beleegyező nyilatkozat, amelynek hiányában az ingatlan adásvételi szerződés nem jött létre érvényesen. A perbeli ingatlan adásvételi szerződés megkötésének és teljesítésének, illetve teljesítése elmaradásának oka és körülményei teljes mértékben egyeznek a Kúria jóerkölcsbe ütköző szerződéseket körülíró BH 2004. 141. és BH 2003. 451. számú határozatában foglaltakkal, ezért az adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütköző, semmis szerződés. Kereseti kérelme speciális ingatlan-nyilvántartási eljárás

bíróági elrendelésére, eshetőlegesen pedig érvénytelenség és semmisség megállapítására irányul. Valamennyi kérelem a sérelmezett ingatlan adásvételi szerződést megelőző időpont szerinti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása, és nem pénzkövetelés. A pénzkövetelése a nem peres fél adóssal szemben áll fenn. A törlési perekre irányadó jogszabályi rendelkezések olyan különös peres eljárásjogi rendelkezések, amelyek a Cstv. és részben a Pp. szabályait is felülírják, a keresetösségi jogát az Inytv. teremti meg. Alperesek nem bizonyították, hogy a konkrét, tartalmában a szerződéskötést követően megismert ingatlan adásvételi szerződés megkötéséhez megadta az előzetes hozzájárulását. Utalt arra is, a zálogszerződés 6. pontjában csupán az előzetes hozzájárulásának szükségességében állapodtak meg, amely nem összevethető az átruházás és a terhelés teljes tilalmával, így a kikötés a Ptk. 114. § (2) bekezdésébe ütközően nem semmis. Jelezte, hogy a Pécsi Ítéltábla ítéletével szemben felülvizsgálati kérelmet nyújtott be.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A 2014. március 14-ig hatályban volt, de jelen eljárásban még alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 251. § (1) bekezdése szerint zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból - törvény eltérő rendelkezése hiányában - más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.

A 256. § (1) bekezdése értelmében a kielégítési jogot főszabályként, a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik.

A 262. § (1) bekezdése szerint ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. Az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) kereseti kérelem benyújtásakor hatályban volt 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint keresettel kérhette a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész.

A 63. § (1) bekezdés kimondta, hogy az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy

mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

A (2) bekezdés úgy rendelkezett, azzal szemben, ki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.

A felperes az I-II. r. alperessel szemben előterjesztett elsődleges keresetében az I. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését kérte a bejegyzés alapjául szolgáló 2010. október 5-i ingatlan-adásvételi szerződés érvénytelenségét állítva.

Az érvénytelenségi per abban az esetben minősül egyben törlési pernek is, ha azt a törlési kereset előterjesztésére jogosult személy indítja. Annak megítélésénél pedig, hogy ki jogosult a bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását érvénytelenség címén kérni, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja ad eligazítást. E szerint törlési per megindítására az jogosult, akinek nyilvántartott jogát - a bejegyzett (törölt) jogot - a bejegyzés sérti, valamint az ügyész.

Figyelemmel arra, hogy a nyilvántartott jognak nem feltétlenül kell azonosnak lennie a törölni kért joggal, és mivel a felperes az ingatlanra az ingatlannyilvántartásba bejegyzett zálogjogosult volt, volt olyan nyilvántartott joga, amely elviekben az I. r. alperes javára történt tulajdonjog bejegyzéssel sérülhetett volna.

Ezért azt volt szükséges vizsgálni, hogy az I. r. alperes javára történt tulajdonjog bejegyzéssel sérült-e a felperes bejegyzett jelzálogjoga.

Azt kellett azonban megállapítani, hogy a tulajdonjog bejegyzése a felperes bejegyzett jelzálogjogát nem sértette, mivel az ingatlan II. r. és az I. r. alperes közötti tulajdonátruházása a felperes bejegyzett jelzálogjogát nem érintette, az változatlanul fennmaradt, a felperes az ingatlanból az I. r. alperessel szemben is, a bejegyzett jelzálogjoga dologi hatályából következően, a Ptk. 256. § (1) bekezdése értelmében, mindaddig amíg az I. r. alperes felszámolás alá nem került, a Ptk. zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályai szerint kielégítést kereshetett volna, azt követően pedig a felszámolási eljárás szabályai szerint.

A Ptk. 262. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésben - a nyilvántartásra irányadó szabályok szerinti egyéb adatok mellett - fel kell tüntetni a követelés összegét, valamint annak járulékait, ez utóbbiak a zálogszerződés tartalmára utalással is megjelölhetők.

A zálogkötelezett és a zálogjogosult közötti, a zálogjog bírósági végrehajtási eljáráson kívül érvényesítésére, a zálogtárgy értékesítésére vonatkozó megállapodás a közhiteles ingatlan-nyilvántartásnak nem része, így a zálogjogosult ezzel kapcsolatos esetleges sérelmének vizsgálata is kívül esik a törlési per vizsgálati körén. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság amikor nem bocsátkozott a felperes zálogjoga hivatkozott tartalmának vizsgálatába.

Mindezek alapján tévedett viszont az elsőfokú bíróság, amikor a felperest a bejegyzett jelzálogjoga sérelmének hiányában törlési per indítására jogosultnak tekintette, és e körben a keresetet annak megalapozatlansága miatt utasította el.

Abból következően pedig, hogy a felperesnek az I. r. és II. r. alperessel szemben hiányzik a keresetösségi joga a törlési perindításra, a felperes kereseti kérelmére a további jóhiszemű III. r. alperesi jogszerzővel szemben sem lehet helye törlési pernek.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel rámutat, hogy a felperes jelzálogjogát valójában az ingatlan I. r. alperes felszámolási eljárásában III. r. alperesnek történt értékesítése sértette, tekintve, hogy a jelzálogjoga a Cstv. 38. § (4) bekezdése értelmében az értékesítéssel megszűnt.

A felperes ugyanis annak ellenére, hogy 2010. október 26-án kézhez vette ai Körzeti Földhivatal I. r. alperes tulajdonjogát bejegyző határozatát, a jelzálogjogát nem érvényesítette, abból kielégítést nem keresett, majd az I. r. alperes 2011. február 9-i felszámolás alá kerülését követően a felszámolás kezdetétől számított 180 napos jogvesztő határidőben elmulasztotta a jelzálogjoggal biztosított követelése hitelezői igénykénti bejelentését a dologi adós I. r. alperessel szemben, így nem kerülhetett sor a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan III. r. alperesnek történt értékesítéséből befolyó összeg meghatározott költségek levonását követő felperesi jelzálogjoggal biztosított követelésre fordítására. A felperes jelzálogjoga tehát a törvény (Cstv. 38. § (4) bekezdése) erejénél fogva úgy szűnt meg, hogy közben kielégítetlenül maradt a jelzálogjoggal biztosított követelése.

A felperes ezen sérelmét másodsorban a II. r. és az I. r. alperes közötti 2010. október 5-i adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításával kívánta orvosoltatni. Keresetét, amelyben több érvénytelenségi okra is hivatkozott, azonban csak 2011. október 28-án, a jelzálogjogával biztosított ingatlan felszámolási eljárásban pályázaton nyertes III. r. alperesnek történt 2011. július 22-i értékesítését követően terjesztette elő.

Nem vitásan a felperes a 2010. október 5-i szerződésnek nem volt részese, ezért mint kívülálló harmadik személynek a keresetindításhoz fűződő jogi érdekelttségét igazolnia volt szükséges.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint, tekintve, hogy a II. r. és az I. r. alperes közötti adásvételi szerződést követő jogcselekmények vezettek a felperes jelzálogjoga sérelméhez, megszűnéséhez, a felperes keresetösségi joga ezen kereseti kérelem vonatkozásában nem vitatható el, ezért az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelmeket helytállóan vizsgálta érdemben.

A Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezésben írtakra figyelemmel abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte-e a jelzálogjog

alapítási szerződés 6. pontját, helytállóan foglalt-e állást a 2010. október 5-i ingatlan adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközését állító kereseti kérelem tekintetében.

Az elsőfokú bíróság alábbiakra tekintettel a jelzálogszerződés 6. pontját a Ptk. 207. § (1) bekezdése helyes alkalmazásával helyesen értelmezte akként, hogy a felek nem érvénytelenséget értettek a „vele szemben hatálytalan” kifejezésen.

A Ptk. 215. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre. A (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy a beleegyezés megtörténteivel a szerződés - ha jogszabály kivételt nem tesz - a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre. A (3) bekezdés értelmében a beleegyezés hiányában az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazandók.

A felperes saját előadása szerint a felek a jelzálogszerződéssel az elidegenítési és terhelési tilalommal nagyrészt azonos tartalmú korlátozást kívántak elérni. A Ptk. 114. § (3) bekezdése meghatározott feltételek esetén a semmisség jogkövetkezményét fűzi az elidegenítési és terhelési tilalom megsértéséhez. Maga a jogszabály is tehát a semmisség jogkövetkezményét csak meghatározott feltételekhez kapcsolja. A szerződő felek ugyanakkor a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezéshez kapcsolódóan további semmisségi okot maguk nem fűzhetnek, még kevésbé minősíthetik érvénytelenségi okká a szerződés megkötéséhez megkívánt hozzájárulás, beleegyezés hiányát.

A Ptk. idézett rendelkezése egyértelmű útmutatást ad a megkívánt beleegyezés elmaradásának és a beleegyezés megadásának esetére is.

Az adott ügyben a felperes által hivatkozott érvénytelenség mint jogkövetkezmény azon okból nem alkalmazható, mivel a II. r. és az I. r. alperes közötti 2010. október 5-i adásvételi szerződéshez a felperes hozzájárulását, beleegyezését megadottnak kell tekinteni azáltal, hogy a szerződést a 2010. november 25-i egyeztetésről felvett jegyzőkönyv szerint tudomásul vette, annak megkötéséhez utólagosan ráutaló magatartással hozzájárult akkor, amikor az I. r. alperes által fizetendő vételár teljesítési helyeként a II. r. alperes nála vezetett, a hitelszerződésből eredő tartozás törlesztésére szolgáló pénzforgalmi számláját kérte megjelölni.

Azt kellett tehát megállapítani, hogy a 2010. október 5-i adásvételi szerződés létrejött, ezért a Ptk. 215. § (3) bekezdése értelmében az érvénytelenség eredeti állapot helyreállításában megnyilvánuló jogkövetkezménye alkalmazásának nem lehetett helye.

Az elsőfokú bíróság a létrejött szerződést érvényesnek tekintette, így annak jóerkölcsbe ütköző voltát sem tartotta megállapíthatónak.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ugyanakkor a felperes adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított kereseti kérelme azon okból megalapozatlan, mivel

ez idő szerint az eredeti állapot, a II. r. alperes tulajdonjogának helyreállítása az ingatlannyilvántartási szabályokban foglalt korlátokra tekintettel nem érhető el, figyelemmel arra, hogy a III. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése már nem érinthető.

Amint arra ugyanis a Fővárosi Ítéltábla fentebb rámutatott, az I. és II. r. alperessel szemben a felperes által indítandó törlési per feltételei nem állnak fenn. A 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 6. pontja szerint pedig törlési per indítására nem jogosult személy által indított érvénytelenségi perben a jóhiszemű további jogszerző bejegyzett joga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.

Figyelemmel arra, hogy a felperes törlési per megindítására nem jogosult, míg az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti tulajdoni állapot helyreállítása iránti kereseti kérelme megalapozatlan, az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan utasította el a keresetet.

Az elsőfokú bíróság az eljárás során olyan lényeges eljárási szabályt, amely az eljárás megismétlését tette volna szükségessé, nem sértett. Az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014.(VI.30.) PK véleményben a Kúria is úgy foglalt állást, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatási kötelezettség megsértése önmagában nem szolgálhat alapul a hatályon kívül helyezésre, ezt csak konkrét eljárásjogi szabályok sérelme alapozhatja meg. Egyébiránt pedig a jelzálogszerződés 6. pontjának értelmezése a fent kifejtettekre tekintettel további bizonyítást nem is igényelt, ezért az elsőfokú bíróság a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatásának elmulasztásával a felperest el sem zárhatta a további bizonyítástól.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - részben a fenti eltérő indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest a II. r. alperes, továbbá a III. r. alperes és a III. r. alperesi beavatkozó 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alkalmazásával megállapított, a másodfokú eljárásban kifejtett jogi képviselő tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Az I. r. alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért annak viseléséről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2014. november 28.

. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke
előadó bíró

Dr. Molnár József s.k.
bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Oláhné Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző