

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.434/2014/4. szám

A **(település neve)**i Ítéletábla a dr. Szepesi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szepesi Ferenc ügyvéd) által képviselt felperesnek - dr. Hajdú Gábor ügyvéd által képviselt I. r. és dr. Agod Sándor ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a **(település neve)**i Törvényszék 2014. május 28. napján kelt 6.G.40.215/2011/92. számú ítélete ellen az I. r. alperes 95. és a II. r. alperes 93. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a I. és II. r. alpereseket, hogy 15 napon belül külön-külön fizessenek meg a felperesnek 100 000 - 100 000 (egyszázezer-egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 5 000 000 (ötmillió) Ft eljárási illetékből a II. r. alperes köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft-ot. A fennmaradó 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes jogelődje a **(Sz.)** Takarékszövetkezet (a továbbiakban: felperes) mint hitelező, és a perben nem álló **(A.)** Kft. mint adós 2008. július 4. napján „Értékesítési célú lakásépítési kölcsön” megnevezésű kölcsönszerződést kötöttek egy 10 lakásos társasháznak a **(település neve) (társasház hrsz.-a, közigazgatási jelzése)** szám alatti lakóház, udvar elnevezésű ingatlanon történő felépítésének finanszírozása céljából 137 400 000 Ft kölcsönösszegre. A szerződésben a felek rögzítették, hogy a finanszírozás a lakásokra vonatkozik, és tételesen megjelölték, a kölcsönből milyen összeg kapcsolódik az egyes lakásokhoz (3.a. pont).

Ugyanezen a napon a felek külön szerződést kötöttek 88 100 000 Ft kölcsönösszeg folyósítására a társasházban létesítendő négy iroda, három üzlet és tizenegy garázs építési költségeinek finanszírozására, ugyancsak helyiségenként megjelölve az azokhoz tartozó kölcsönösszegeket.

A szerződésekben foglaltak szerint az adós a kölcsönök összegét 2008. július 4 - 2009. augusztus 31-ig vehette igénybe a szerződés 14. pontjában rögzített folyósítási feltételek teljesítése - egyebek között a projekt készülttségének a pénzügyi intézet által elfogadott műszaki szakértő és értékelő cég részéről történő leigazolása - esetén (3.b.pont).

A felek a kölcsön futamidejét 24 hónapban határozták meg azzal, hogy a tőke törlesztése az egyes

lakások és egyéb helyiségek értékesítésekor, illetve a kölcsön futamidejének lejáratakor kezdődik, a

fizetés egy összegben történik legkésőbb 2010. június 30. napján (6. pont), az ügyleti kamat pedig - a 8. pont szerint - minden tárgyhó utolsó napján esedékes.

Az adós vállalta, hogy az ingatlanrészek értékesítése során az egyes ingatlanok vételárát a mindenkor piaci értéknek megfelelően, de legkevesebb 220 000 Ft/m² összegben határozza meg. Kötelezettséget vállalt továbbá arra, hogy projekt óvadéki számlát nyit a felperesnél, az egyes lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre kötendő adásvételi szerződésekben a projekt óvadéki számla számát rögzíti, az értékesített ingatlanok vételárát erre a bankszámlára utaltatja, a megkötött adásvételi szerződéseket és szándéknyilatkozatokat pedig a felperesnek átadja.

A felek 2010. június 25. napján a kölcsönszerződések 5. és 6. pontját módosították, a kölcsönök igénybevételének végső időpontját 2010. július 31. napjában, lejáratukat pedig 2010. december 31. napjában határozták meg.

A kölcsönszerződések megkötésével egyidejűleg azok biztosítására a felperes és az I. r. alperes kezési szerződéseket kötöttek, amelyekben az I. r. alperes készfizető kezességet vállalt az adós fenti kölcsönszerződésekből eredő fizetési kötelezettségeinek a teljesítéséért.

A beruházás tárgyát képező **(település neve), (társasház közigazgatási jelzése)** szám alatti ingatlan a II. r. alperes, továbbá a perben nem álló **(perben nem álló személyek neve)** osztatlan közös tulajdonát képezte. A tulajdonostársak, valamint az adós (A. Kft.) és a felperes között 2008. május 4. napján megállapodás jött létre, amelyben rögzítették a perbeli ingatlanból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadokat. A tulajdonostársak hozzájárulásukat adták, hogy az A. Kft. az ingatlant saját költségén beépítse, annak finanszírozásához pénzügyi hitelt vegyen igénybe, és hozzájárultak ahhoz, hogy a pénzügyi javára a kölcsön biztosítására jelzálogjog illetve elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára. Megállapították, hogy az ingatlanon ráépítéssel közös tulajdon keletkezik annak arányában, ahogy a tulajdonosok és az építő által közösen elfogadott telekár aránylik a létesítmény teljes eladási árához.

A kölcsönszerződések megkötését követően a tulajdonostársak - köztük a II. r. alperes - valamint a felperes a 2008. július 30. napján kelt szerződéssel a felperes fentiekben írt kölcsönszerződésekből eredő 225 500 000 Ft és járulécai erejéig fennálló követelésének a biztosítására az ingatlanra jelzálogjogot alapítottak a felperes javára, ami a jelzálogkötelezettek hozzájárulásával bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés 2. pontjában a szerződő felek részletezték az egyes lakásokhoz és egyéb helyiségekhez kapcsolódó kölcsönösszegeket, és a felperes vállalta, hogy azok maradéktalan visszafizetése esetén hozzájárul az adott ingatlanrész tehermentesítéséhez.

A 137 400 000 Ft kölcsönösszegeből a felperes 2008. augusztus 8-án 43 870 510 Ft-ot, 2008. szeptember 10-én 13 404 878 Ft-ot, 2008. szeptember 30-án 31 684 257 Ft-ot, 2008. október 31-én 15 232 816 Ft-ot, 2008. november 24. napján 15 232 816 Ft-ot, 2008. december 17-én 6 093 127 Ft-ot, 2008. december 30-án 4 874 501 Ft-ot, 2010. július 30. napján pedig 7 007 094 Ft-ot folyósított az adósnak. Az utolsó kiutalt kölcsönösszeg az időközben esedékessé vált ügyleti és késedelmi kamatra került elszámolásra, ily módon annak a folyósítása technikai jellegű volt.

A 88 100 000 Ft kölcsönösszegeből a felperes 2008. augusztus 8. napján 28 129 490 Ft-ot, 2008. szeptember 10. napján 8 595 122 Ft-ot, 2008. szeptember 30-án 20 315 743 Ft-ot, 2008. október 31-én 9 767 184 Ft-ot, 2008. november 24-én 9 767 184 Ft-ot, 2008. december 17-én 3 906 874 Ft-ot, 2008. december 30-án 3 125 499 Ft-ot, 2010. július 30-án 4 492 904 Ft-ot utalt át az adósnak azzal, hogy a 2010. július 30-i utalás az adós időközben esedékessé vált tartozásaira került elszámolásra.

Az A. Kft. a tervezett beruházást megvalósította, az építésügyi hatóság az épületre kiadta a végleges

használatbavételi engedélyt, amely 2010. június 16-án jogerőre emelkedett. Ezt követően elkészült a társasház-alapító okirat, amelynek alapján az ingatlanügyi hatóság a 61531/2010.08.18. számú határozatával elrendelte az ingatlan albetétesítését.

Az A. Kft. és a II. r. alperes 2010. augusztus 6. napján szerződést kötöttek egymással, amelyben megállapították, hogy a II. r. alperest a fenti ingatlan 679/10 000 eszmei tulajdoni hányada illeti meg, amelynek értéke 29 385 000 Ft. Az A. Kft., mint eladó átruházta a II. r. alperesre, mint vevőre a **(település neve)** I. kerület **(iroda hrsz.-a)** hrsz-ú, az I. emeleti alaprajzon 3. ajtószámmal jelölt iroda, és az **(garázs hrsz.-a)**. hrsz. alatt bejegyzett, a földszinti alaprajzon 3. számmal megjelölt garázs tulajdonjogát. A felek megállapodtak abban, hogy a II. r. alperes 679/10 000 tulajdoni hányadát az általa megvásárolt ingatlanokra számolják el. A 3. számú iroda vételárát 23 374 000 Ft-ban, a 3. számú garázsét 6 185 600 Ft-ban határozták meg. A II. r. alperes vállalta, hogy a vételár és az abba beszámított 29 385 000 Ft különbözeteként jelentkező 174 600 Ft-ot a műszaki átadás-átvételt követő napon belül befizeti az A. Kft. felperesnél vezetett óvadéki számlájára.

A felek a szerződés 7. pontjában rögzítették, hogy az irodát 14 600 000 Ft, a garázst 3 500 000 Ft erejéig a felperes javára bejegyzett jelzálogjog terheli, az A. Kft. pedig kötelezettséget vállalt a teljes vételár óvadéki számlán történt jóváírását követő 3 napon belül az ingatlanok tehermentesítésére, az ehhez szükséges banki törlési engedély beszerzésére.

Az A. Kft. és a II. r. alperes között 2010. október 20. napján újabb megállapodás jött létre, amelyben a II. r. alperest terhelő 174 600 Ft-ot elszámolták a A. Kft. által el nem végzett fűtésszerelési munkák ellenértékében. Rögzítették, hogy ha egyéb műszaki hiányosságok nem merülnek fel, a vételárat egymás között elszámoltnak tekintik.

Az adásvételi szerződésben megjelölt **(iroda hrsz.-a)** és **(garázs hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjára a földhivatal ráépítés és társasház-alapítás jogcímén bejegyezte a II. r. alperes 1/1 tulajdonjogát, feltüntetve mindkét ingatlan teherlapján a felperes javára 225 500 000 Ft és járulékai erejéig fennálló zálogjogot. Az A. Kft. a két ingatlan fentiek szerinti beszámítás útján kiegyenlített vételárának megfelelő összeget nem fizette be az óvadéki számlára, ezért a felperes nem adta ki a zálogjoga törléséhez szükséges engedélyt.

A két kölcsönszerződésből eredően az időközben felszámolás alá került adós tartozása 2011. június 30. napján összesen 51 242 454 Ft volt.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. r. alperest 50 284 080 Ft, valamint 24 439 7232 Ft-nak 2011. július 13. napjától a kifizetés napjáig járó évi 10,5 % ügyleti kamata, 24 741 484 Ft-nak 2011. július 13. napjától a kifizetés napjáig járó évi 6 % késedelmi kamata, 25 844 848 Ft-nak 2011. július 13. napjától a kifizetés napjáig járó évi 15 % ügyleti, valamint 26 500 970 Ft-nak 2011. július 13. napjától a kifizetés napjáig járó évi 6 % késedelmi kamata, továbbá a perköltség megfizetésére. Követelését az I. r. alperes készfizető kezesi kötelezettségvállalására alapította.

A II. r. alperest annak türéseire kérte kötelezni, hogy a fentiekben megjelölt összegű követelése végrehajtás útján kielégítésre kerüljön a tulajdonát képező **(település neve)**, I. kerület belterület **(iroda hrsz.-a)** és **(garázs hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlanokból.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. r. alperes védekezése szerint a felperes az A. Kft. elleni felszámolási eljárásban hitelezői igényét bejelentette, követelése egyrészt a felszámolási eljárás eredményeként, másrészt a **(H.)** Zrt-vel kötött szerződés alapján is megtérülhet. Emellett hivatkozott arra, hogy a felperes teljesítése nem

volt szerződésszerű, mert a kölcsönösszeg utolsó részletét indokolatlanul késedelmesen folyósította: az ingatlan 2008. decemberében már tető alatt volt, ennek ellenére 11,5 millió forintot csak 2010. július 10-én teljesített. Állította, hogy a felperes késedelme következtében időközben késedelmi kamatfizetési kötelezettsége keletkezett, és többletkiadása merült fel abból adódóan, hogy az építkezés költségeinek finanszírozására drágább magánkölcsönt kellett igénybe vennie. Utalt továbbá arra, hogy a felperes indokolatlan egyoldalú kamatemelést hajtott végre.

A II. r. alperes védekezésében előadta, hogy az általa megszerzett ingatlanok vételárát az öt megillető telekhányad értékének beszámításával kiegyenlítette, amit a ráépítési megállapodás is tükröz. Kiemelte, ez utóbbiról a felperes is tudott, hiszen azt ő maga is aláírta. Utalt a zálogszerződés 10. pontjára, amely szerint az ingatlant csak a felperes előzetes hozzájárulásával lehetett megterhelni és elidegeníteni, továbbá a kölcsönszerződés 15. pontjának arra a rendelkezésére, amely előírta az adós számára a vételárak projektszámlára utalását. Érvelése szerint ha a felperes e szerződési rendelkezések szerint jár el, a kölcsönösszeg megtérült volna. Állította, hogy a felperes olyan ingatlanra is kiadta a törlési engedélyt, amelynek vételára nem került kiegyenlítésre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 51 242 454 Ft-ot és annak 2011. június 30. napjától a kifizetés napjáig járó évi 6 % késedelmi kamatát, a II. r. alperest pedig annak türéseire kötelezte, hogy e marasztalási összeg erejéig a tulajdonát képező **(település neve) I. kerület belterület (iroda hrsz.-a)**, és a **(település neve) I. kerület belterület (garázs hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra vezetett végrehajtást tűrje a felperes javára 225 500 000 Ft és járulékai erejéig fennálló keretbiztosítéki jelzálogjog keretei között. Kötelezte továbbá az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 1 700 000 Ft perköltséget.

Határozatának indokolásában rámutatott, az I. r. alperes a felperes és az A. Kft. között létrejött kölcsönszerződés alapján a kft-t terhelő kötelezettségek teljesítéséért készfizető kezességet vállalt, ezért nincs jelentősége annak az alperesi védekezésnek, hogy a követelés legalább részben a felszámolási eljárásban megtérülhet. A beszerzett igazságügyi könyvszakértői véleményt ítélkezése alapjául elfogadva megállapította, hogy a felperes kölcsönszerződésekből eredő követelésének összege 2011. június 30. napján 51 242 454 Ft, amelynek megfizetésére kötelezte az I. r. alperest annak érvényesített késedelmi kamatával. Utalt arra, a marasztalási összeg meghatározása nem jelent a kereseti kérelmen való túlterjeszkedést, mivel a szakvéleményből kitűnően a tőkeösszeg kamatot és egyéb költségeket is magában foglalt.

Megállapította, a II. r. alperes, mint zálogkötelezett tűrni köteles, hogy a felperes a zálogszerződésben megjelölt zálogtárgyból követelését végrehajtás útján kielégítse. Kiemelte, a ráépítési megállapodás tartalma nem érinti a II. r. alperes helytállási kötelezettségét. Ha azt a felek bármelyike megszegte, az ebből eredő esetleges igények külön perben érvényesíthetők.

Az ítélet ellen az I. és a II. r. alperesek nyújtottak be fellebbezést.

Az I. r. alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan a kereset elutasítását kérte. Fenntartotta azt a védekezését, hogy a felperes a kölcsön utolsó részletét késedelmesen folyósította. Kiemelte, a kölcsönszerződések a kölcsönösszeg folyósításának ütemezésére csak a szerződéskötésig fennálló készütséget illetően tartalmazznak előírást, arról azonban nem rendelkeznek, hogy a felperest bármiféle visszatartási jog megillette volna. Állította, a felek megállapodása a folyamatos folyósítás volt, ennek ellenére a felperes saját belátása szerint, önhatalmúlag alakította a gyakorlatot, először a készütségi fokhoz,

majd a használatbavételi engedély meglétéhez kötötte a finanszírozást. Álláspontja szerint a felperes finanszírozási késedelme eredményezte azt, hogy az A. Kft. a projektet nem tudta határidőben befejezni, emiatt az építetők jelentős mértékű kötbér és kártérítési igényrel léptek fel, továbbá magasabb költség mellett külső finanszírozást kellett igénybe venni. Ismételten hivatkozott arra, hogy a felperes indokolatlan egyoldalú kamatemelést hajtott végre.

A II. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását kérte. Az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezését fenntartva hangsúlyozta, az adós csak a felperes hozzájárulásával idegeníthette el az egyes ingatlanrészeket, a felperes ismerte az adásvételi szerződésekben megjelölt vételárakat, ellenőrizni tudta, hogy azok befizetésre kerültek-e az óvadéki számlára. Ennek ellenére több esetben úgy adta ki az egyes albetéti ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt, hogy az óvadéki számlára nem folyt be az egyes ingatlanrészek teljes vételára. (**/személyek, cégek neve/** óvadéki számlára történő befizetéseinek összege az adásvételi szerződésben kikötött vételárnak alatta maradt.) Utalt arra, ha vannak még el nem adott ingatlanrészek, azok biztosítják a felperes követelését.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Mindkét fellebbezés **alaptalan**.

Az ítéletábra előrebocsátja, az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában nem tért ki arra, hogy az alperesek védekezésében előadottakat milyen okból ítélte alaptalannak, ezzel megsértette a Pp. 221. § (1) bekezdésében írt indokolási kötelezettségét. Az indokolási kötelezettség elmulasztása miatt azonban az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére csak akkor kerülhet sor, ha az elsőfokú határozatból és az eljárás adataiból nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság döntését mire alapította, és ezért az érdemi határozat nem bírálható felül (PK. 206. számú állásfoglalás b.) pont). Jelen ügyben az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú eljárásban előterjesztett ellenkérelmükkel megegyező érvelést terjesztettek elő, az ennek elbírálásához szükséges peradatok rendelkezésre állnak, ezért nem volt akadálya az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatának.

Nem vitásan az I. r. alperes az 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 272. § (1) bekezdése és 274. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti készfizető kezességet vállalt a perbeli kölcsönszerződésekből eredő felperesi követelés teljesítéséért.

A kezes kötelezettsége ahhoz a kötelezettséghez igazodik, amelyért kezességet vállalt; érvényesítheti azokat a kifogásokat, amelyeket a kötelezett érvényesíthet a jogosulttal szemben (Ptk. 273. § (1) bekezdés).

Az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy a felperes megszegte a szerződést, mert a kölcsön utolsó részletét késve folyósította, azt a használatbavételi engedély kiadásához kötötte. Azt azonban maga sem állította, hogy a kölcsönösszeget a felperesnek egy összegben kellett volna az adós rendelkezésére bocsátania. Kétségtelen, hogy a szerződések nem tartalmaznak konkrét rendelkezést arra, milyen ütemezés szerint történik a kölcsön folyósítása, csupán a „folyósítás módja” megjelöléssel a kölcsönösszeg igénybevételének időtartamát rögzítik a folyósítási feltételek teljesítésére utalással. A folyósítási feltételek között szereplő készségi fok ellenőrzésére vonatkozó kitétel a Ptk. 207. § (1) bekezdésében írtak szerint akként értelmezhető, hogy a mindenkori készségi fokkal arányosan történik a finanszírozás. Ezt az értelmezést támasztja alá az az I. r. alperes által sem vitatott tény, hogy a felperes részéről a folyósítás a készségi fokhoz igazodott, és ezt a gyakorlatot az utolsó részlettől eltekintve maga az adós sem kifogásolta. A készségi fokhoz igazodó folyósításban való megállapodást erősítik továbbá a kölcsön igénybevételi határidejének meghosszabbítására vonatkozó szerződésmódosítások. Ha ugyanis a

folyósítás nem a készültségi fokhoz igazodott, nincs megfelelő indoka a kölcsön igénybevételére nyitva álló határidő meghosszabbításának. Lényeges emellett, hogy a szerződésmódosításra 2010. június 25. napján került sor, azt követő időpontban, mint ahogy az I. r. alperes állítása szerint a felperesnek a kölcsön utolsó részletét folyósítania kellett volna. A szerződésmódosítás ténye pedig súlytalanná teszi az adós - fellebbezésben hivatkozott - 2009. február 24. napján kelt, az utolsó részlet kiutalására vonatkozó felpereshez intézett felhívását.

Kiemelendő a fentiekén túl, hogy a kölcsön elsődleges biztosítékaul az ingatlan, mint zálogtárgy szolgált, ami azonban ezt a biztosítéki szerepet csak akkor tölthette be, ha a finanszírozás arányos a készültségi fokkal. Utal az ítélet arra, a hitelintézetek általánosan alkalmazott és közismert gyakorlata is az, hogy az adott projektet annak megvalósításával arányosan finanszírozzák. Azt pedig a perben beszerzett **(szakértő neve)** igazságügyi szakértő által készített vélemény igazolja, hogy a kivitelezés során folyamatosan előfinanszírozás történt. Mindezek alapján alaptalan a felperesi szerződésszegésre történő hivatkozás.

Az I. r. alperes utalt védekezésében arra, hogy a felperes indokolatlanul egyoldalúan emelte a kölcsön kamatait. A kölcsönszerződéseknek a felperes egyoldalú szerződésmódosítási jogát biztosító feltételeit azonban sem az adós, sem az I. r. alperes nem támadta meg, és az I. r. alperes a felperesi követelésösszezerőségét meghatározó szakértői véleményt sem vitatta ebből a szempontból, ezért ennek a védekezésnek a megalapozottságát az ítélet érdemben nem vizsgálhatta.

Minderre figyelemmel az I. r. alperes helytállási kötelezettsége a perbeli kölcsönszerződésekből eredő felperesi követelésért az elsőfokú ítéletben foglaltak szerint fennáll.

A Ptk. 251. § (1) bekezdése értelmében a jogosult a zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. A zálogjog - az önálló zálogjog kivételével - járulékos jellegű szerződést biztosító mellékkötelezettség, amely kielégítési elsőbbséget biztosít a zálogjogosult számára: ha a főkötelezett nem teljesít, a zálogjogosult a zálogtárgyból más hitelezőket megelőzően jogosult a követelését kielégíteni. A zálogkötelezett helytállási kötelezettsége tehát csak akkor szűnhet meg, ha a főkötelezettség megszűnik. Jelen esetben azt maga a II. r. alperes sem állította, hogy a felperes követelése kielégítést nyert, következésképpen mint zálogkötelezettnek, ez idő szerint is fennáll a helytállási kötelezettsége.

Kétségtelen, hogy a II. r. alperes beszámítással kiegyenlítette az általa megszerzett, zálogjoggal terhelt ingatlanok vételárát, ahhoz azonban, hogy a vételár teljesítésére figyelemmel a zálogjog törülésre kerülhessen az ingatlanok tulajdoni lapjáról, az is szükséges lett volna a zálogszerződés 2. pontjában írtak értelmében, hogy a vételár beérkezzen a zálogszerződésben megjelölt óvadéki számlára. Az, hogy az adós ezt a befizetési kötelezettségét elmulasztotta, nem eredményezheti a II. r. alperes mentesülését.

A II. r. alperes helytállási kötelezettségét nem érinti az sem, hogy az esetlegesen el nem adott ingatlanrészek fedezetül szolgálhatnak a felperesi követelés kielégítésére. A Ptk. 256. § (2) bekezdése alapján ugyanis a zálogjogosultat illeti meg a választás joga, ha ugyanazt a követelést biztosító zálogjog több zálogtárgyon áll fenn.

Nem eredményezi a II. r. kötelezett mentesülését az sem, ha a felperes esetlegesen olyan ingatlanegységek tehermentesítéséhez is hozzájárult, amelyekhez kapcsolódó kölcsönösszeg nem került maradéktalanul befizetésre az óvadéki számlára. A zálogkötelezett ugyanis nem szabadulhat a kötelezettsége alól arra hivatkozással, hogy a jogosult a követelése fedezetül szolgáló más vagyontárgyakat kiengedett a kötelemből. A Ptk. 276. § (2) bekezdése alapján ez az indok a kezes

mentesülését eredményezheti, a zálogkötelezettet illetően azonban a Ptk. ilyen lehetőséget nem biztosít (BDT2009. 2062.I.).

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fentiekben írt indokolásbeli kiegészítéssel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperesek fellebbezése eredménytelennek bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek viselni a felperes ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költségét, amelyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint a perérték alapján számítható ügyvédi munkadíjhoz képest a (6) bekezdés alkalmazásával mérsékelt összegben határozott meg, figyelemmel arra, hogy a felperes képviselőtét ellátó ügyvéd fellebbezési ellenkérelmében lényegében csupán megismételte az elsőfokú ítéletben és az alperesek fellebbezésében írtakat, beadványa azonban jogi érvelést nem tartalmaz.

Ugyancsak pervesztességére figyelemmel kötelezte a II. r. alperest az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett másodfokú eljárási illeték viselésére az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdése alapján.

A Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett úgy az I. r. alperes személyes költségmentességére tekintettel, hogy az általa le nem rótt fellebbezési illeték az állam terhén marad.

S z e g e d , 2015. április 1.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr.Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró