

A Győri Ítéltábla a dr. Tóka Tamás ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Tulokné dr. Vizi Anna Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., a dr. Simon Zoltán ügyvéd által képviselt II.r., a dr. Szekeres Csaba ügyvéd által képviselt III.r., IV.r., a dr. Szováti Szabolcs ügyvéd által képviselt V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., a dr. Szekeres Csaba ügyvéd által képviselt XII.r. és XIII.r., XIV.r., XV.r., XVI.r., a személyesen eljáró XVII.r., a dr. Szováti Szabolcs ügyvéd által képviselt XVIII.r., XIX.r., XX.r. **alperesek** ellen - mely perbe az alperesek pernyertességének előmozdítása érdekében a Alperesi beavatkozó beavatkozott - **456.278,34 EUR és járulécai megfizetése** iránt indított perében a Győri Törvényszék 2014. január 22. napján kelt 11.P.20.052/2012/79. számú ítélete ellen a VII.r. alperes által 81. és 92. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a VII.r. alperes megfizetni a felperesnek 15 napon belül 50.000 (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A VII.r. alperes pártfogó ügyvédjének díját a VII.r. alperes viseli.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Győri Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az I.r. és II.r. alperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 445.553,40 EUR-t, továbbá ezen összegből 439.510,16 EUR tőke után 2012. március 23. napjától a kifizetés napjáig járó évi 9 % mértékű késedelmi kamatot.

Kötelezte a bíróság a III.r. alperest annak tűrésére, hogy a **"Település"**¹ ...¹ helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanak a tulajdonát képező ¼ közös tulajdoni hányadrészből;

IV.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...1** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanának a tulajdon t képező $\frac{1}{4}$ közös tulajdoni részéből;

V.r.  s VI.r. alpereseket annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...2** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból;

VII.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...3** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból;

VIII.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...4** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból;

IX.r.  s X.r. alpereseket annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...5** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból;

XI.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...9** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból;

XII.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...7** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanának a tulajdon t képező $\frac{1}{2}$ közös tulajdoni h nyadr sz b l;

XIII.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...7** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanának a tulajdon t képező $\frac{1}{2}$ közös tulajdoni h nyadr sz b l;

XIV.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...8** helyrajzi számú ingatlanának a tulajdon t képező $\frac{3}{5}$ közös tulajdoni h nyadr sz b l;

XV.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...8** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanának a tulajdon t képező $\frac{1}{5}$ közös tulajdoni h nyadr sz b l;

XVI.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...8** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanának a tulajdon t képező $\frac{1}{5}$ közös tulajdoni h nyadr sz b l;

XVII.r. alperest annak t r s re, hogy a kizárólagos tulajdon t képező **"Település"1 ...11** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból;

XVIII.r.  s XIX.r. alpereseket annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...9** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból;

XX.r. alperest annak t r s re, hogy a **"Település"1 ...10** helyrajzi számú ingatlanának a tulajdon t képező $\frac{2}{6}$ közös tulajdoni h nyadr sz b l a zálogjogra tekintettel a felperes a követelését 445.553,4 EUR, valamint ezen  sszegeb l 439.510,16 EUR tőke után 2012. március 23. napjától a kifizetés napjáig járó évi 9 % mértékű késedelmi kamata tekintetében kielégíthesse.

Kötelezte a bíróság az I.r., II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 2.081.440 Ft perköltséget.

Kötelezte a bíróság a III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., XIV.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., XIX.r.  s XX.r. alpereseket, hogy

fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül személyenként 41.750 Ft perköltséget.

Az ítélet jogerőre emelkedése után a törvényszék megkereste a **"Település"1** Járási Földhivatalt, hogy a Győri Törvényszék 11.P.20.052/2012/5. számú végzésével

a **"Település"1** belterületi ...12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan II.r. alperes (II.rendű alperes nevet. II.rendű alperes címe, Cg....., korábbi elnevezése **"A"** Kft.) nevén álló 90342/100000 tulajdoni hányadára;

a **"Település"1** belterületi ...3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan II.r. alperes (II.rendű alperes nevet. II.rendű alperes címe, Cg....., korábbi elnevezése **"A"** Kft.) nevén álló 90342/100000 tulajdoni hányadára;

a **"Település"1** belterületi ...3/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanra;

a **"Település"1** ...1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és a III.r. alperes (III.rendű alperes neve ...**"Település"1**,) nevén álló $\frac{1}{4}$, valamint IV.r. alperes (III.rendű alperes nevené, an. ...**"Település"1**,) nevén álló $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadára, továbbá a II.r. alperes (II.rendű alperes nevet. II.rendű alperes címe, Cg....., korábbi elnevezése **"A"** Kft.) $\frac{1}{2}$ arányban nevén álló tulajdoni hányadára;

a **"Település"1** belterületi ...2 helyrajzi számú ingatlanra;

a **"Település"1** belterületi ...3 helyrajzi számú ingatlanra;

a **"Település"1** belterületi ...4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra;

a **"Település"1** belterületi ...5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra;

a **"Település"1** belterületi ...3/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra;

a **"Település"1** belterületi ...9 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra;

a **"Település"1** belterületi ...7 helyrajzi számon nyilvántartott a XII.r. alperes (XII.rendű alperes neve ... **"Település"1**,) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára, valamint a XIII.r. alperes (XIII.rendű alperes neve ... **"Település"1**, ... nevén álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára;

a **"Település"1** belterületi ...8 helyrajzi számú XIV.r. alperes (XIV.rendű alperes neve ...) nevén álló $\frac{3}{5}$, a XV.r. alperes (XV.rendű alperes neve született) $\frac{1}{5}$ arányban nevén álló, továbbá XVI.r. alperes (....) $\frac{1}{5}$ tulajdoni hányadára;

a **"Település"1** belterületi ...11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra;

a **"Település"1** belterületi ...9 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra; valamint

a **"Település"1** belterületi ...10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlannak a XX.r. alperes (XX.rendű alperes neve ...) $\frac{2}{6}$ tulajdoni hányadára elrendelt per megindítása tényének feljegyzését törölje.

Az irányadó tényállás szerint a II.r. alperes és a perben nem álló **"B"** tulajdonában álló **"Település"1** ...12 és ...3 helyrajzi számú ingatlanon a II.r.

alperes gazdasági társaság és annak ügyvezetője, az I.r. alperes beruházásában társasház épült.

A beruházás finanszírozására a felperes jogelődje és az I.r. alperes között 2007. május 10. napján 910-120-866/61. szám alatt 480.000,-- EUR tárgyában kölcsönszerződés jött létre, amelynek lejáratí határideje 2010. május 30. napja volt.

A hitelszerződés biztosítékeként a II.r. alperes készfízető kezességet vállalt. A felperes követelésének biztosítására az ingatlan akkori tulajdonosa és a felperes 2007. május 10. napján kelt megállapodással jelzálogjogot alapítottak a **"Település"1 ...3** helyrajzi számú ingatlan zálogkötelezett tulajdonában álló 90.342/10.000 tulajdoni hányadára, valamint a **"Település"1 ...12** helyrajzi számú ingatlan 90.342/10.000 tulajdoni hányadára.

A jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A hitelszerződés 19. pontja értelmében az esetleges jogvitára az osztrák jog alkalmazandó azzal, hogy a magyar jog szubszidiárius. A jelzálogszerződésben a felek rögzítették, hogy az ott nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

2011. április 19. napján **"B"** és a II.r. alperes a beruházással és a társasház alapítással érintett ingatlanok **"B"** tulajdonában álló részére ráépítési és földhasználati jogot alapító megállapodást kötöttek, amelynek következtében a **"Település"1 ...3/A** és a **"Település"1 ...3/B** helyrajzi számú ingatlanok alakultak ki, melyek kizárólagos tulajdonosa a II.r. alperes volt.

A társasházi alapító okirat kelte 2011. április 29. napja. Az albetétek mindegyikét terhelte a felperes javára 480.000,-- EUR és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog.

Az I.r. alperes a felperes felé fennálló hiteltartozását csak részben teljesítette, így fennálló tartozása 445.553,40 EUR.

A törvényszék a felperes kereseti kérelmében foglaltaknak helyt adva a felperes és az I.r. alperes közt létrejött hitelszerződés, valamint a felperes és a II.r. alperes közt létrejött kezességvállalási szerződés alapján - tekintettel az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv 1357.§, 891.§. és 1333.§. /1/ bekezdésére - az I.r.-II.r. alpereseket egyetemlegesen marasztalta a hitelszerződésből még fennálló és a könyvszakértői vélemény alapján megállapított összegű hiteltartozás megfizetésére figyelemmel arra is, hogy I.r., II.r. alperesek a kereseti kérelem jogalapját nem vitatták.

Az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló

44/2001. EK rendelet 2. Cikk /1/ bekezdés, valamint a nemzetközi magánjogról szóló 1979. évi 13. tvr. 54. § /1/ bekezdése értelmében az ügy elbírálására a magyar bíróság joghatósága fennáll, és az eljárásra a Győri Törvényszék a Pp. 23. § /1/ bekezdés a./ pontja és a Pp. 29. § /1/ bekezdése értelmében hatáskörrel és illetékességgel rendelkezik.

A törvényszék az alkalmazandó jogról, annak figyelembevételével döntött, hogy a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló egyezményt tartalmazó 2006. évi XXVIII. törvény 4. §-a, az Egyezmény 3. Cikkének /1/ bekezdésével egyezően tartalmazza, hogy a szerződésre a felek által választott jog az irányadó.

A felek a 2007. május 10. napján kelt hitelszerződésben és készfizető kezességvállalási szerződésben az osztrák jog, míg a jelzálogjogot alapító szerződésben a magyar jog alkalmazását kötötték ki.

A törvényszék mellőzte a minisztérium megkeresését abban kérdésben, hogy az osztrák jog tiltja-e az egyik szerződésre osztrák, míg a másik szerződésre más állam joga kikötését, mivel a magyar bíróságot ezen tiltó szabály nem köti, ugyanis a magyar bíróságnak az Egyezmény rendelkezéseiből kellene kiindulni.

A fentiek mellett az is megállapítható, hogy amennyiben a jelzálogszerződésben a magyar jog kikötése jogszabályba ütközne, az nem az egész szerződés semmisségét, hanem a szerződésben kikötött jog alkalmazásának mellőzését eredményezné, ez esetben pedig az Egyezmény 4. Cikk /2/ - /3/ bekezdései alapján a jelzálogszerződésre a magyar jog volna irányadó.

A törvényszék az eljáró igazságügyi könyvszakértő nyilatkozatának beszerzését követően az alperesek szakvélemény kiegészítésére irányuló indítványát elutasította. A szakértő ugyanis a rendelkezésére bocsátott adatok alapján is aggálytalanul meghatározta a fennálló tartozás összegét. Nyilatkozata szerint a könyvelési iratanyag hiánya csak az egyes lakók (III.r.-XX.r. alperesek) II.r. alperes felé teljesített vételár befizetéseinek pontos elszámolását, nyomon követését akadályozta.

Azon kérdés azonban, hogy III.r.-XX.r. alperesek kifizették-e és milyen mértékben a lakásaik vételárát az eladónak, a jelen perben relevanciával nem bír. Az alperesek zálogkötelezettkénti helytállási kötelezettsége nem annak függvénye, hogy az ingatlanaik vételárát az eladó felé milyen mértékben rendezték.

A kereseti kérelem megalapozottsága annak vizsgálatával dönthető el, hogy a felperes által folyósított kölcsönből mennyi a nem teljesített tartozás összege.

A törvényszék kifejtette, hogy a zálogszerződés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, ettől kezdően a zálogjog, mint dologi hatályú jog mindenkiel szemben hatályos. Nincs jelentősége annak, hogy II.r. alperes eladó, és a III.r.-XX.r. alperesek, mint vevők között létrejött adásvételi szerződés utal-e arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant zálogjog terheli. A III.r.-XX.r. alperesek a Ptk. 251. § /1/ bekezdése értelmében kötelesek tűrni, hogy a felperes a követelését az egyenesadós nem teljesítése esetén az alperesek tulajdonában álló ingatlanokból kielégítse.

Az alperesek védekezésében foglaltakra tekintettel a törvényszék rámutatott, hogy III.r.-XX.r. alperesek alappal nem kifogásolhatják, hogy a felperes miért és milyen feltételekkel nyújtott hitelt az I.r. alperesnek, és azt sem, hogy a hitel folyósítását a kamatok nem teljesítése esetén miért nem szüntette meg. Nem képezi jelen eljárás tárgyát az sem, hogy a kölcsönfelvevőt a hitel visszafizetésének elmaradásában milyen felelősség terheli. Nem róható felperes terhére az sem, hogy felajánlotta az albetét tulajdonosoknak, hogy a tartozás arányos részének megfizetése esetén ingatlanrészüket a jelzálog alól mentesíti.

A VII.r. alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a felperes azon kereseti kérelmének elutasítását kérte, amelyben a felperes őt arra kérte kötelezni, hogy a **"Település"**¹ ...³ helyrajzi számú ingatlanából a felperes követelésének kielégítését tűrje.

A felperes azon kereseti kérelmének elutasítását kérte, amelyben őt a ...³ helyrajzi számú ingatlan tekintetében tűrésre kérte kötelezni.

Arra hivatkozott, hogy a vételárat részben kifizette, fennmaradó összeg II.r. alperes részére történő átutalására azért nem került sor, mivel „a nevezett saját magánbankszámláját adta meg”. Állította, hogy az eladóval első ízben kötött adásvételi szerződés a jelzálogjogra való utalást nem tartalmazta, az eladó és a szerződést készítő ügyvéd a jelzálog tekintetében őt megtévesztette. Az ingatlan tehermentesítésének folyamatáról tájékoztatást nem kapott.

Előadta, hogy Down-szindrómában szenved, rokkantsági járadékban részesül.

A beavatkozó a VII.r. felperes fellebbezésének teljesítését nem ellenezte. Rámutatott, hogy a II.r. alperes és a VII.r. alperes közt első ízben kötött adásvételi szerződés időpontjában, azaz 2006. május 15-én a hitelfelvételre és a jelzálogszerződés megkötésére még nem került sor, ezért a megállapodás erre való utalást nyilvánvalóan nem tartalmaz. A 2006. május 15-én kelt szerződés azonban felbontásra került.

Hangsúlyozta, hogy a VII.r. alperes, a testvére és az édesanyja is rendelkezett a felépült társasházban ingatlantulajdonnal, az édesapja közreműködésével eljáró VII.r. alperes a szerződéskötési feltételekkel tisztában volt, sem tévedésre, sem megtévesztésre alappal nem hivatkozhat. Előadta, hogy a támadott szerződéseket ügyvédként ellentételezés nélkül, szívésségből készítette.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletet a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között felülvizsgálva (Pp. 253. § /3/ bekezdés) az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges a körben lefolytatta, a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ban foglaltaknak megfelelően, okszerűen és együttesen értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel és azok indokaival is a másodfokú bíróság egyetért.

A törvényszék helytállóan állapította meg az alkalmazandó jogot, és annak felhívott rendelkezései értelmében megalapozottan marasztalta az I.r.-II.r. alpereseket - a kölcsönszerződésben és a készfizető kezességvállalásban foglaltakra tekintettel - a fennálló 445.553,4 EUR összegű tartozás és az utána járó kamatok visszafizetésére.

Nem volt vitatott a felek között, hogy a megvásárolt albetéteket terhelő jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre került, ezért a III.r.-XX.r. alperesek ingatlanaikat nem tehermentesen vásárolták meg. A felperes követelésének ingatlanaikból történő kielégítését tehát - a kötelezettek nem teljesítésének esetén - a Ptk. 251. § /1/ bekezdése alapján akkor is túrni kötelesek, ha a vételárat az eladó részére korábban már megfizették.

Az ítéltábla rámutat, hogy a VII.r. alperes a fellebbezésében - a petitumon túl - nem hivatkozott olyan tényre, körülményre, indokra, amelyet az elsőfokú bíróság nem vizsgált, vagy nem indokolt, és amely az érdemi döntést megváltoztatására alapot adna.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla a törvényszék megalapozott döntését - annak helyes indokaira tekintettel - a Pp. 254. § /3/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező VII.r. alperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles a felperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § /2/, /5/

bekezdései alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

A feljegyzett 680.000 Ft összegű fellebbezési illeték a VII.r. alperes személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §, 14. §-ai alapján az állam terhén marad.

A másodfokú bíróság a Pp. 87. § alapján rendelkezett a VII.r. alperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viseléséről.

Győr, 2015. évi május hó 21. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk.
bíró

Kiadmány hitelül:

Kiadó