

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.150/2015/8.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Dr. Lukovits Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek, a Dávid, Stanka, Szikla Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kártérítés iránt a Fővárosi Törvényszéken 34.G.43.831/2014 számon indított perében a Fővárosi Ítéltábla 15.Gf.40.021/2015/8/II. számú ítélete ellen a felperes részéről 17. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

*A felperes mint hitelfelvevő, és az alperes hitelintézet mint hitelt nyújtó 2008. augusztus 5-én hitelszerződést kötöttek. A kölcsön biztosítékeként jelzálogjogot és vételi jogot alapítottak az alperes javára - egyebek mellett - a felperes **Z.** ... helyrajzi számú ingatlanaira. Kikötötték, hogy a jelzálogjog megszűnését követően a jelzálogjog töröltetéséhez szükséges hozzájárulást a bank (alperes) a zálogkötelezett ez irányú írásbeli kérésének kézhezvételét követő 5 banki napon belül adja ki. A vételi joggal összefüggésben abban állapodtak meg, hogy a szerződés megszűnésekor a vevő köteles a vételi jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez szükséges nyilatkozatot az eladó részére haladéktalanul kiadni. A szerződés megszűnésének időpontját úgy határozták meg, hogy az az időpont, amikor a felperes mint üzletfél az alperes bankkal szemben fennálló, a szerződésből származó valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tesz.*

A felperes 2010. május 10-én csődeljárást kezdeményezett maga ellen, melynek során a hitelezőivel csődegyezségeket kötött. A bíróság a csődeljárást - a fellebbezés hiányában 2010. augusztus 27-án jogerőre emelkedett - végzésével befejezetté nyilvánította és az egyezségeket jóváhagyta. Végzésének rendelkező része szerint az egyezés végrehajtását - egyebek mellett - az alperes ellenőrizte. A csődegyezés azt tartalmazta, hogy az alperes 503.759.687 Ft hitelező igénye 75.563.953 Ft összegben kerül kiegyenlítésre. A bíróság az eljárást befejező végzésében megállapította, hogy a hitelező igénye ezt meghaladóan nem nyer kielégítést, 26. sorszámu, 2010. augusztus 30-án kelt végzésében pedig rögzítette, hogy a hitelezők követeléseinek biztosítékai „az egyezés mértékét meghaladó részben megszűntnek tekintendők”.

A felperes mint eladó, és az **Ö.C. Kft.** mint vevő 2010. szeptember 14-i keltezéssel adásvételi előszerződést kötött, melynek tárgya a két érintett ingatlanra későbbiekben kötendő adásvételi szerződés volt. A vételárát 845.000.000 Ft+ÁFA összegben határozták meg. A felperes az elállás és a foglaló kétszerese megfizetésének biztosítékaul 84.500.000 Ft összegben saját váltót állított ki és adott át a vevő részére. A megállapodás szerint a teljes vételár akkor esedékes, ha az eladó „a terhekkel kapcsolatban a jogok jogosultjaitól beszerzi a törlésre alkalmas alakisággal és tartalommal rendelkező igazolásokat, és gondoskodik ezen dokumentumok ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásáról, legkésőbb 2010. november 22. napjáig, és erről a vevőt haladéktalanul írásban értesíti”. A terhek között szerepelt az alperes javára 490.000.000 Ft és járulékai tekintetében bejegyzett jelzálogjog, és a 2013. augusztus 5-ig gyakorolható vételi jog. A felek a határidőt többször meghosszabbították, a végső határidő 2010. december 13. volt.

A felperes 2010. október 27-én átutalással megfizette az alperes részére a csődegyezésben vállalt összeget, majd többször írásban igényelte az alperestől az ingatlanok tehermentesítéséhez szükséges okiratok kiadását. Az alperes nem adta ki a kért okiratokat.

A felperes 2010. december 11-én ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjesztett elő az illetékes földhivatalhoz, mely 48.548/2010.12.11. számú határozatával törölte az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogait (jelzálogjog, vételi jog).

Az **Ö.C. Kft.** 2010. december 13-án elállt az adásvételi előszerződéstől. Az elállást tartalmazó levél szerint „a Szerződés V. pontja alapján... az **SPC Z. Kft.**-nek gondoskodnia kellett volna az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok földhivatali nyilvántartásában feltüntetett terhek törléséről, melyek közül az alábbi terhek a mai napig nem kerültek törlésre, illetve ennek ténye még széljegyen sincs feltüntetve.” A felperes 2010. december 22-én tájékoztatta az **Ö.C. Kft.**-t a tehermentesítés maradéktalan

megtörténtéről. A szerződés megkötésére nem került sor. Az elállást tartalmazó levél szerint a váltót az azt őrző ügyvéd 2010. december 13-án kiadta a letétből az **Ö.C.** Kft. részére.

A felperes értékesíteni próbálta az ingatlanokat, többek között megvételre ajánlotta fel az alperesnek is, az alperes nem kívánt élni az ajánlattal.

A felperes 2014. március 27-én adta el a két ingatlant a **BGS I.** Kft. részére összesen 210.000.000 Ft + ÁFA összegben.

A felperes eredeti keresetében 1.146.840.433 Ft és ennek 2014. július 24-től számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Állította, hogy az alperes szerződésszegéssel kárt okozott neki, mert nem adta ki a szerződés szerint az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges okiratokat, s emiatt szerződéses partnere az adásvételi előszerződéstől elállt. Tételes kárigénye az előszerződésben meghatározott 845.000.000 Ft + ÁFA és a végleges adásvételi szerződés szerinti 210.000.000 Ft + ÁFA különbözete, valamint a saját váltó alapján kifizetett összeg volt. Elmaradt hasznának bizonyítására magánszakértői véleményt csatolt. Állította, hogy az előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződés megghiúsulásának egyetlen oka volt: az alperes fent részletezett hitelszerződést szegő magatartása. A felperes minden tőle elvárható intézkedést megtett a kár bekövetkeztének elhárítására, öt alkalommal felhívta az alperes figyelmét a jogellenességre és annak következményeire.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Kiemelte, hogy a felperes egyik felszólításában sem jelölte meg, hogy egy későbbi adásvételi szerződés teljesítését hiúsítaná meg az alperes állított mulasztása. Nem tanúsított szerződésszegő magatartást, mert a felperes a vállalt kötelezettségeit teljes egészében nem teljesítette. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem igazolta a csődegyezség alapján a többi hitelező irányába vállalt fizetési kötelezettségei teljesítését. Az, hogy a csődegyezség alapján nem adta ki a nyilatkozatot, nem eredményez szerződésszegést.

Vitatta a kárigény jogalapját és összegét. Védekezése szerint nem tanúsított jogellenes magatartást, és nem áll fenn az állított mulasztás, valamint az állított kár bekövetkezése közötti ok-okozati összefüggés. Ennek körében utalt arra is, hogy a felek az előszerződést nem nyújtották be a földhivatalhoz.

Hivatkozott a PK.36. számú véleményre, melynek értelmében kártérítő felelősség nem terheli, mert a felperes nem tájékoztatta az ingatlanra kötött adásvételi előszerződés tényéről és az ott megjelölt összegszerűségről. A földhivatal egyébként is törölte az ingatlanra bejegyzett terheket, s egyértelmű volt, hogy az alperes a perbeli ingatlanokból nem kereshet kielégítést.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Határozatát azzal

indokolta, hogy nem állapítható meg az alperes jogellenes magatartása. A csődeljárás során a bíróság tájékoztatta a felperest, hogy a törlési eljárást neki kell kezdeményeznie a földhivatalnál, mely - a felperes kérelme alapján - az alperes ki nem adott nyilatkozatától függetlenül törölte a terheket.

A felperes fellebbezésében a keresetét leszállította, kérte az alperest kötelezni 714.500.000 Ft tőke, továbbá 929.500.000 Ft tőke után 2010. december 13-tól, 2014. március 27-ig terjedő időtartamra, valamint 714.500.000 Ft tőke után 2014. március 28-tól a tényleges kifizetésig terjedő időtartamra a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

A felperes fellebbezése és az alperes csatlakozó fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés is alaptalan. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 318. § (1) bekezdése és a 339. § (1) bekezdése alkalmazásával helytállóan következtetett az alperes kártérítő felelősségének hiányára.

A felek szerződéses jogviszonya nem a hitelszerződés szerinti tartalommal szűnt meg, a csődeljárás sajátos jogintézménye - a kényszeregyezés - útján a felek szerződése annak lényeges kérdésében (a visszafizetendő kölcsön összegében) módosult. Az okirat kiadási kötelezettség az alperest a szerződés szerint abban az esetben terhelte, amennyiben a kölcsön összegét a felperes teljes egészében visszafizette volna. Miután a csődegyezséggel a visszafizetendő összeg mérséklődött, a szerződéses tartalom megváltozott, a felek jogviszonya során a szerződés egészét vizsgálni kell. Ennek során a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint kell a szerződési nyilatkozatot értelmezni. Az eredeti tartalom szerinti szerződéses kötelezettségét a felperes mint adós csak részben teljesítette, következésképpen a szerződés egészbeni teljesítésére sem kötelezhető a hitelező alperes, mint szerződéses partner.

Úgy ítélte meg, hogy a csődegyezés alapján a felperes a kölcsönösszeg részbeni visszafizetésével szabadult kötelezettségétől. Ennek következménye, hogy az ingatlan tehermentesítése a felperes kötelezettségévé vált. Ezen sajátos kötelezettség teljesítésének eszköze az Inytv. 62. §-a alapján előterjeszthető törlési kereset. Nem volt elzárva a felperes attól, hogy törlési keresetet terjesszen elő a csődeljárás jogerős befejezése és az alperesnek járó összeg kifizetése után.

Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alperes részéről nem történt olyan súlyú szerződésszegés, amely kártérítő felelősségét megállapíthatóvá tenné.

A PK.36. állásfoglalásra hivatkozva kiemelte, hogy a károsult kárelhárítási (kárenyhítési) kötelezettsége körében is alapvető jelentőségű az elvárhatóság. A felperesnek a felszólító levelei

megfogalmazásánál informálnia kellett volna az alperest az általa megkötött előszerződés tényéről, illetőleg az előszerződéssel érintett vételár összegéről. Hangsúlyozta, hogy az érintett ingatlanokat a felperesnek a saját eljárásával kellett volna tehermentesítenie (a terheket az ingatlan-nyilvántartásból törölnetnie), és csak ennek költségeit háríthatta volna át kárként a mulasztó félre.

A kárenyhítés körében értékelte azt is, hogy a felperes tudomásul vette az előszerződéstől való elállást, és nem tett a szerződés megkötése érdekében jogi lépéseket.

A felperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperes kötelezését kártérítés fizetésére a módosított kereseti kérelmének megfelelően.

Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával, közbelső ítélettel annak megállapítását, hogy „az alperes a felperessel 2008. augusztus 5-én megkötött jelzálogszerződést jogellenesen megszegte, mivel a felperes 2010. október 28-án és 2010. november 8-án kelt írásbeli felszólításai ellenére - a zálogszerződésben meghatározott - 5 banki napon belül a 4553/12.hrsz-ra és a 4553/13. hrsz.-ra az alperes javára bejegyzett jelzálogjogok ingatlan-nyilvántartási töröltetéséhez szükséges nyilatkozatot a felperesnek nem adta ki. Az alperes a szerződésszegésével okozati összefüggésben a felperest ért mindazon károk megtérítéséért kártérítési felelősséggel tartozik, amely károk a felperest mint eladót - a perben nem álló - **Ö.C. Kft.-vel**, mint vevővel 2010. szeptember 14-én a 4553/12.hrsz-ra és a 4553/13.hrsz-ra megkötött előszerződéstől történő 2010. december 13-ai vevői elállás miatt érték.”

Kérte, hogy a felülvizsgálati bíróság a másodfokú bíróságot utasítsa a felperesi kereset összezszerűsége vonatkozásában a tárgyalás folytatására. A perköltség megfizetésére is kérte kötelezni az alperest.

Állította a Cstv. 19. § (1) bekezdésének, 20. § (2) bekezdésének és 21. § (1) bekezdés c) pontjának, a régi Ptk. 318. § (1) bekezdésének és 340. § (1) bekezdésének, az Inyvtv. 5. § (1) bekezdésének, 25. § (1) bekezdésének, 30. § (3) bekezdésének és a Pp. 221. § (1) bekezdésének a megsértését.

Előadta, hogy a jogerős ítéletben megállapított tényállás hiányos és iratellenes, mert nem tartalmazta, az alperes a csődegyezség jóváhagyását követően közölte a felperessel, hogy a csődegyezség alapját képező hitelezői követelésekkel kapcsolatos ügyleteket érvénytelennek tekinti, azokat megtámadja és a felperessel szemben kárigényt kíván érvényesíteni. A zálogjogát fennállóknak tekintette, nem akarta a törléshez szükséges nyilatkozatot kiadni, nem tekintette a csődegyezséget kötelező érvényűnek.

Az alperes pert indított 2010. december 8-án, és erre tekintettel kérte a perfeljegyzést, amelyet 2011. január 12-én feljegyeztek a

perbeli ingatlanokra. Ezzel az alperes elérte, hogy a felperes ne gyakorolhassa a rendelkezési jogát az ingatlanok vonatkozásában. Az ingatlanokról csak 2011. április 19-én törölték a perfeljegyzést a felperes fellebbezése alapján.

A csődeljárással kapcsolatban perújítási kérelmet nyújtott be az alperes, melyben kérte annak megállapítását, hogy jelzálogjoga és vételi joga fennáll. A bíróság a kérelmet elutasította, amely végzés 2011. október 3-án emelkedett jogerőre.

Az alperes végig arra törekedett, hogy a megszűnt zálogjogát újraélessze.

Jogsértőnek állította a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy az alperesnek a csődegyezség teljesítése ellenére nem kell kiadnia a törlési engedélyt. Álláspontja szerint ellentétes a jelzálogszerződéssel, az ingatlan-nyilvántartási szabályokkal az a megállapítás, hogy a tehermentesítési kötelezettség a felperest terheli. A csődegyezség megkötésével ugyanis nem jön létre a felek között új szerződés, azt a felek csak az összeg és a teljesítési határidő tekintetében módosítják. Ebből következően az alperesnek a nyilatkozat kiadására vonatkozó szerződéses kötelezettsége nem szűnt meg. A követelés megszűnése a jelzálogjog megszűnését is eredményezi, s mivel a nyilatkozat kiadási kötelezettségének az alperes nem tett eleget, megszegte a jelzálogszerződést.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti törlési kereset kifejezetten arra az esetre hoz létre jogorvoslati lehetőséget, ha a megszűnt jog jogosultja a törvény, vagy szerződés szerinti törlési kötelezettségének jogellenes módon nem tesz eleget. A törlési kereset azonban nem vezethet eredményre, ha a bejegyzett jog jogosultját szerződés vagy jogszabály nem kötelezi a törlési nyilatkozat kiadására.

Miután a jogerős ítélet szerint a felperes indíthatott volna ilyen pert az alperessel szemben, megállapítható, hogy a törléshez az anyagi jogi feltételek fennálltak. Ebből következően az alperes jogellenesen nem adta ki a törlési nyilatkozatot.

Az ítélet tábla szerint azonban ez a szerződésszegés nem volt olyan súlyú, amely a kártérítő felelősséget megalapozta volna. Ha azonban egy szerződésszegő magatartás jogellenes, akkor az megalapozza a kárfelelősséget.

Az ítélet tábla arra is hivatkozott, hogy a felperes nem tett eleget kárenyhítési kötelezettségének, mely azonban iratellenes. A felperes több alkalommal felhívta az alperest a törlési nyilatkozat kiadására és a kártérítési felelősségre. Nem volt olyan kötelezettsége a felperesnek, hogy feltárja, mely személlyel, milyen összegű vételár megállapítása mellett kötött a perbeli ingatlanra előszerződést.

A csődegyezségben megállapított - tehermentesítéshez szükséges - összeget átutalta az alperesnek 2010. október 27-én, az alperes nyilatkozata nélkül a tehermentesítés az ingatlan-nyilvántartásban jogszerűen nem volt lehetséges.

Az **Ö.C.** Kft. nem a tehermentesítést írta elő feltételként, hanem a

bejegyzett jogok jogosultjainak törlésre alkalmas alakisággal és tartalommal rendelkező nyilatkozatát kérte és annak benyújtását.

A törlési per, mint jogi megoldás a kárenyhítés szempontjából nem jöhet számításba, mert évekig tart és a felperesnek nem állt több év a rendelkezésére a mentesítésre.

Az előszerződéstől az **Ö.C.** Kft. elállt, ezt követően a felperesnek nem volt lehetősége a szerződés létrehozására.

A felperes többször, különböző áron kívánta értékesíteni az ingatlanokat, az alperesnek is felkínálta azokat, nem állítható tehát, hogy a kárenyhítés érdekében ne tett volna meg mindent.

Miután az elsőfokú bíróság - jóllehet a keresetet elutasította - a felperest ért kár számítási módját megállapította, melyet az alperes nem fellebbezett meg, ezért a Kúria a perbeli kár összegét is meg tudja állapítani.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását. A felülvizsgálati kérelemben előadott felderítetlen tényállással kapcsolatban kifejtette, hogy a sérelmezett tények hiánya a per elbírálására nem hat ki, emiatt a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A jogellenesség körében kifejtette, a tényekből következően az alperes közreműködése nélkül is tehermentesíthető volt az ingatlan, ezért annak elmaradásáért az alperes nem viselhet felelősséget. E körben részletesen kifejtette a másodfokú bírósággal egyező álláspontját.

Hangsúlyozta az alperes, hogy az ok-okozati összefüggés csak a jogellenes magatartás és a kár közötti szerves kapcsolat esetén állapítható meg. Szerves a kapcsolat akkor, ha a károkozó a kár bekövetkezésének lehetőségét előre láthatta, illetve az oksági folyamat nem szakad meg. A felperes az alperest a kár bekövetkezésének lehetőségéről nem értesítette, az adásvételi előszerződéssel a felperesnek nem volt kikényszeríthető igénye a vételárra, csak kötelmi jellegű igénye az adásvételi szerződés megkötésére. A meghiúsult előszerződés és a később elért vételár közötti közvetlen oksági kapcsolat tehát nem áll fenn. A jelzálogjog nem képezte alaki akadályát a tulajdonjog megszerzésének, mert nem volt elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlanokon. A perbeli ingatlanok értéke az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások miatt csökkent drasztikusan, tehát a károsodásra vezető folyamatba beékelődött egy, az alperes magatartásától független körülmény, lényegében ezzel okozva kárt a felperesnek.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján, s azt az ügy érdemi elbírálására kihatóan nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria elsőként a felperes által állított eljárási

jogszabálysértést vizsgálta meg. E körben megállapította, a tényállás hiányosságával kapcsolatos felperesi előadásnak abban a tekintetben lett volna jelentősége, ha azt kellett volna igazolni, hogy az alperes nem tett eleget a szerződésük szerinti nyilatkozattételi kötelezettségének, ez azonban a perben nem volt vitás. Ezért nincs jelentősége annak, hogy az alperes milyen állásponton volt és milyen módon kísérelte meg a zálogjoggal biztosított teljes követelésének a fenntartását.

A felperes a keresetét az **Ö.C.** Kft. által 2010. december 13-án kelt, az elővásárlási szerződéstől elálló nyilatkozatra alapította, az ebben az időpontban az alperes magatartása miatt bekövetkezett kárát állította. Erre tekintettel azonban nem releváns az adott kereset szempontjából, hogy 2011 januárjában perfeljegyzési jog került az ingatlanokra. A csődeljárás kapcsán benyújtott perújítási kérelem sem volt hatással a vevők nyilatkozatára, ezért ennek az alperesi magatartásnak szintén nincs jelentősége a perbeli jogvita elbírálásában. A Pp. 221. § (1) bekezdésének megsértésére tehát alaptalanul hivatkozott a felperes.

Az állított anyagi jogszabálysértés tekintetében a Kúria a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 318. § (1) bekezdése értelmében alkalmazott 339. § (1) bekezdése alapján vizsgálta meg, helytállóan állapította-e meg a jogerős ítélet, hogy az alperes felelőssége a felperes által állított kárért nem áll fenn.

A kártérítés megfizetésére kötelezés iránti kereset alapján a felpereseknek kell bizonyítani az alperes jogellenes magatartását, a kárt és a kettő közötti ok-okozati összefüggést.

A Kúria nem ért egyet a másodfokú bíróságnak a jogellenesség vizsgálata kapcsán kifejtett álláspontjával. Egy megszűnt követelés alapján ugyanis az azt biztosító jelzálogjog jogosultjának a biztosíték járulékos jellege folytán ki kell adnia a törlésre vonatkozó nyilatkozatot, és ha ennek nem tesz eleget, akkor megszegi a felek között fennállt szerződést.

A Kúria már korábbi határozataiban is kifejtette, hogy amennyiben a Cstv. szabályainak megfelelően létrejött kényszeregyezséget az adós az abban foglaltak szerint teljesíti, akkor a kötelezettsége teljesítettnek minősül akkor is, ha a csődegyezésben meghatározott összeg kisebb a hitelező eredeti követelésénél. Ilyen esetben a biztosítékkal rendelkező hitelező sem élhet a biztosíték nyújtotta jogosítványokkal, követelésének – a szabályos csődegyezésnek megfelelően történt – kielégítésével a biztosíték is megszűnik (Pfv.VII.20.199/2012/8.). A követelés megszűnése a jelzálogjog megszűnését is eredményezi. Amennyiben a volt hitelező nem teszi meg a nyilatkozatot a zálogjog törlésére vonatkozóan, az adós perben kérheti a zálogjog törlését (Gfv.VII.30.262/2014/5).

Csődegyezés esetén a követelés az azt biztosító zálogjoggal együtt akkor szűnik meg (régi Ptk. 259. § (3) bekezdés), ha az adós a

csődegyezsége minden tekintetben teljesítette valamennyi, a csődegyezés hatálya alá eső hitelezője felé. Mint ahogyan azt a Kúria a Gfv.VII.30.376/2013/6. számú végzésében is megállapította, a Cstv. 28. § (3) bekezdésének abból a rendelkezéséből következően, hogy a Cstv. 27. § (2) bekezdés d) pontja alapján indított felszámolási eljárásban a hitelező a korábbi csődeljárásban vagy felszámolási eljárásban bejelentett elismert, vagy nem vitatott azon követelését jelentheti be, amely nem térült meg, a hitelezők követelése a csődegyezés jóváhagyásával kötelmi jogi szempontból nem szűnik meg, csak az egyezségben meghatározott összegben felüli követelésük adóssal szembeni érvényesíthetőségének a joga szűnik meg. A Kúria jogi álláspontja szerint a csődegyezés alapján teljesített hitelezői követelés-rész a teljesítés következtében, a csődegyezés folytán elengedett hitelezői követelés-rész pedig akkor és annak folytán szűnik meg, amikor az adós a csődegyezséget minden tekintetben teljesítette valamennyi, a csődegyezés hatálya alá eső hitelezője felé, s ezért a Cstv. 27. § (2) bekezdés d) pontja, illetve 28. § (3) bekezdése alapján már nem áll fenn a lehetőség ezen követelés-részek törvény szerinti érvényesítésére (Gfv.VII.30.293/2014/4.).

Az eljárás adataiból bizonyossággal nem állapítható meg, hogy mikor történt meg a felperes valamennyi, csődegyezésben érintett hitelezője követelésének a kielégítése, és ebből következően az sem állapítható meg, hogy az alperes jogellenesen járt-e el akkor, amikor 2010. december 13-áig nem adta ki az ingatlanok tehermentesítésére vonatkozó nyilatkozatot.

Az állított kár tekintetében a felperes szakértői véleményt csatolt az ingatlanok értékének csökkenéséből eredő kárigénye bizonyítására. Nem igazolta azonban a saját váltó kifizetéséből eredő kárát. Arra hivatkozott, hogy önmagában a váltó átadása a jogosult részére, kárt eredményez a saját váltó kiállítójánál.

A Kúria nem ért egyet ezzel az állásponttal. A saját váltó egy fizetési ígéret, amely alapján a váltó birtokosa igényelheti a váltó kiállítójától, hogy az a váltón szereplő összeget a meghatározott napon kiegyenlítse. A váltó ugyan egy pénzhelyettesítő eszköz, és a váltó kiállítója, valamint a kedvezményezett között a váltó átadása teljesítésnek minősül, azonban egy olyan váltó alapján, amelyet a váltó kiállítójával szemben nem érvényesítettek, a váltó kiállítója nem léphet fel kártérítési igénnyel, mert a kár még nem következett be. Ebből következően az adott perben a kárigény összege sem volt teljes mértékben bizonyítva.

A felperes által állított jogellenesség, illetve a kár bizonyítatlansága miatt azonban nincs szükség a jogerős határozat hatályon kívül helyezésére és az eljárás megismétlésére, mert a Kúria úgy ítélte meg, ha fennállna a felperes által állított jogellenesség és teljes mértékben bizonyított lenne a kár összege,

a kettő közötti ok-okozati összefüggés akkor sem állapítható meg az alábbi indokok miatt:

A kereseti kérelemből kiindulva - azt kellett vizsgálni, hogy a felperes és az **Ö.C.** Kft. között létrejött előszerződés V. és VII. pontjában írt feltételek, és az azok alapján tett nyilatkozatok - így az **Ö.C.** Kft. elálló nyilatkozata, mely alapján az állított kár bekövetkezett - okozati összefüggésben állanak-e az alperes jogellenes magatartásával.

A felperes felülvizsgálati kérelmében pontatlanul állította, hogy az **Ö.C.** Kft. nem a tehermentesítést írta elő feltételként, hanem a bejegyzett jogok jogosultjainak törlésre alkalmas alakisággal és tartalommal rendelkező nyilatkozatát kérte és annak benyújtását.

Az előszerződés V. pontja szerint a teljes vételár ugyanis akkor esedékes, ha az eladó „a terhekkal kapcsolatban a jogok jogosultjaitól beszerzi a törlésre alkalmas alakisággal és tartalommal rendelkező igazolásokat, és gondoskodik ezen dokumentumok ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásáról, legkésőbb 2010. november 22. napjáig, és erről a vevőt haladéktalanul írásban értesíti.” Nem az **Ö.C.** Kft. részére kellett tehát bemutatni a törlésre alkalmas nyilatkozatokat, hanem ezeket be kellett szerezni és be kellett nyújtani az ingatlan-nyilvántartásba, és erről kellett haladéktalanul írásban értesíteni az **Ö.C.** Kft.-t.

Az előszerződés VII. pontja a következőket tartalmazza: „amennyiben az ingatlanok tehermentesítése az V. pont szerinti feltételekkel és időben nem történik meg, úgy ezt követően a vevő jogosult jelen szerződéstől egyoldalúan, külön indoklás nélkül, írásos nyilatkozattal elállni, továbbá nem köteles a végleges szerződés megkötésére.”

Figyelemmel arra, hogy az V. pont nem tartalmazott arra vonatkozóan határidőt, hogy az ingatlanok tehermentesítésének meddig kell megtörténnie - hiszen az V. pont csak a földhivatali eljárás megindításának végső időpontjáról rendelkezett -, ebből következően az elállás jogszerűsége vonatkozásában kizárólag a földhivatali eljárás megindításának időpontját, illetve az eljárás iránti kérelem tartalmát kellett vizsgálni.

A felperes és az **Ö.C.** Kft. megállapodásukban a becsatolt iratok szerint a felperes teljesítésének végső határidejét 2010. december 13-áig meghosszabbították, eddig kellett tehát a felperesnek a földhivatali eljárást kezdeményeznie és erről az **Ö.C.** Kft.-t tájékoztatnia.

A Kúria álláspontja szerint ennek az eljárásnak a kezdeményezésével a felperes eleget tett az előszerződésben vállalt kötelezettsége azon részének, mely kapcsolatban áll az alperessel szemben érvényesített igényével.

Az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzett terhek törlésére vonatkozóan az erre kötelezett fél a jognyilatkozatot megteheti önként, illetve ez peres eljárásban pótolható, mindkét esetben azonban ugyanaz a következménye a jognyilatkozatnak. Jelen esetben

a földhivatal a felperes kérelmére törölte a terheket, ezért a kérelmének a jogkövetkezményei az adott esetben megegyeztek azzal, mint ha az alperes önként teljesített volna.

Az iratokból egyértelműen megállapítható, hogy az **Ö.C.** Kft. által 2010. december 13-án tett elállási nyilatkozat tartalma nem felelt meg a tényeknek, mert ekkor már az ingatlan-nyilvántartásban szerepelt a felperes által 2010. december 11-én benyújtott kérelem alapján a széljegy, tehát a felperes eleget tett a közte és az **Ö.C.** Kft. között létrejött előszerződésben foglaltak alperest is érintő részének. A felperesnél bekövetkezett állított kár és az alperes állított jogellenes magatartása között ezért nem állapítható meg az ok-okozati összefüggés, emiatt az alperes akkor sem lenne kötelezhető a felperes által állított kár megfizetésére, ha az általa állított alperesi jogellenes magatartást kétséget kizáróan bizonyította volna.

Mindezek alapján a Kúria az érdemben helyes jogerős ítéletet - az indokolás megváltoztatásával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely az alperes jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a)-c) pontja, (5)-(6) bekezdése, és a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2015. szeptember 29.

Dr. Török Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Csőke Andrea s.k. előadó bíró, Dr. Rápolti Barbara s.k. bíró

A kiadmány hitelül: