

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.046/2017/9. szám

A Szegedi Ítéltábla a ..Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Tamás) által képviselt **felperes neve felperes székhelye** szám alatti székhelyű felperesnek - a dr. Postás Lázárés dr. Siket Istvánügyvéd által képviselt **III.rendű alperes neve III. r. alperes címe** szám alatti lakos III. rendű, **jogtanácsos neve** jogtanácsos által képviselt **IV. r. alperes neve IV. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű IV. rendű, dr. Tóth Veronikaügyvéd által képviselt **V.rendű alperes neve V. r. alperes címe** szám alatti lakos V. rendű, **VII.rendű alperes neve VII.rendű alperes címe** szám alatti székhelyű VII. rendű, dr. Palánki Zsoltügyvéd által képviselt **VIII.rendű alperes neve VIII.rendű alperes címe** szám alatti székhelyű VIII. rendű, a ... Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kolozsvári Renátó ügyvéd) által képviselt **IX.rendű alperes neve IX. r. alperes címe** szám alatti lakos IX. rendű, **X.rendű alperes neve X. r. alperes címe** szám alatti lakos X. rendű, **XI.rendű alperes neve XI. r. alperes címe** szám alatti székhelyű XI. rendű, dr. Maklári Andrásügyvéd által képviselt **XII.rendű alperes neve XII. r. alperes címe** szám alatti lakos XII. rendű, **XIII.rendű alperes neve XIII. r. alperes címe**

szám alatti lakos XIII. rendű, dr. Tomor Attilaügyvéd által képviselt **XIV.rendű alperes neve XIV. r. alperes címe** szám alatti lakos XIV. rendű, dr. Maklári Andrásügyvéd által képviselt **XV.rendű alperes neve XV. r. alperes címe** szám alatti lakos XV. rendű, a ... Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kolozsvári Renátó) által képviselt **XVIII.rendű alperes neve XVIII. r. alperes címe** szám alatti lakos XVIII. rendű, dr. Kőszegfalvi Zsoltügyvéd által képviselt **XIX.rendű alperes neve XIX. r. alperes címe** szám alatti lakos XIX. rendű, a ...Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kolozsvári Renátó ügyvéd) által képviselt **XXII.rendű alperes neve XXII. r. alperes címe** XXII. rendű, dr. Pusztai Judith ügyvéd és dr. Nagy Erikaügyvéd által képviselt **XXIII.rendű alperes neve XXIII. r. alperes címe** szám alatti lakos XXIII. rendű, a Képviselő szervezet neve, **székhelye** által képviselt **XXV.rendű alperes neve XXV. rendű, XXVI.rendű alperes neve XXVI. r. alperes címe** szám alatti lakos XXVI. rendű, dr. Maklári Andrásügyvéd által képviselt **XXVII.rendű alperes neve XXVII. r. alperes címe** szám alatti lakos XXVII. rendű, a ...Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kolozsvári Renátó ügyvéd) által képviselt **XXIX.rendű alperes neve XXIX. r. alperes címe** szám alatti lakos XXIX. rendű, dr. Kőszegfalvi Zsoltügyvéd által képviselt **XXX.rendű alperes neve XXX. r. alperes címe** szám alatti lakos XXX. rendű alperesek ellen keretbiztosítéki jelzálogjog érvényesítése iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2016. november 29. napján kelt 7.G.40.039/2016/65. számú, 72. sorszám alatt kijavított ítélete ellen a III. rendű alperes által 74. sorszám alatt, V. rendű alperes által 79. sorszám alatt, IX., X., XI., XVIII., XIX. és XXII. rendű alperesek által 76. sorszám alatt, XII., XIII. rendű alperesek által 69. sorszám alatt, valamint XV. rendű alperes által 68. sorszám alatt, továbbá XXIII. rendű alperes által 67. sorszám alatt benyújtott fellebbezésekre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja és a hitelszerződésekből eredő, még fennálló felperesi követelés összegét, melynek erejéig a felperes a tűrésre kötelezett alperesek ingatlanaiból kielégítést kereshet, 188.630.881,- (Egyszáznyolcvannyolcmillió-hatszázharmincezer-nyolcszáz-nyolcvanegy) forintra leszállítja, - az elsőfokú ítélet rendelkező rész első bekezdésében a „bírói végrehajtás útján” szövegrészt mellőzi, továbbá

- a XII. és XIII. rendű alperesek tulajdonában álló **lakás 1. helyrajzi száma** helyrajzi szám alatti, természetben **lakás 1. címe** alatti lakás ingatlanból történő kielégítés tülésre kötelezést mellőzi, ezen ingatlanra vonatkozóan a keresetet elutasítja.

A Szegedi Törvényszék útján megkeresi a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Körzeti Földhivatalát, hogy a **lakás 1. helyrajzi száma** helyrajzi szám alatti, természetben **lakás 1. címe** alatti lakás ingatlan tulajdoni lapjának III. részén a perindítás tényének feljegyzését törölje.

Az V. rendű alperes tulajdonát képező **lakás 2. helyrajzi száma** helyrajzi szám, természetben **lakás 2. címe** alatti lakás ingatlanból a felperes 8.250.000,- (Nyolcmillió-kettőszázötvenezer) forint erejéig kereshet kielégítést. Ezen ingatlan tekintetében a keresetet ezt meghaladóan elutasítja.

Mellőzi az V., XII., XIII. rendű alperesek elsőfokú perköltség fizetésre kötelezését, egyúttal kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg XII., XIII. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 850.000,- (Nyolcszázötvenezer) forint, eljárási költséget. Felperes és V. rendű alperes egymás viszonylatában eljárási költségeiket maguk kötelesek viselni.

Az elsőfokú ítélet felperest fellebbezési illeték fizetésre kötelező rendelkezéseit az alábbiak szerint részben megváltoztatja:

A felperes által külön felhívásra fizetendő fellebbezési illeték összegét 1.500.000,- (Egymillió-ötszázezer) forintra felemeli, míg az állam terhén maradó fellebbezési illeték összegét 328.000,- forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg XII., XIII. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 500.000,- (Ötszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a III. rendű alperest 100.000,- (Egyszázezer) forint, IX. rendű alperest 200.000,- (Kettőszázezer) forint, X. rendű alperest 150.000,- (Egyszázötvenezer) forint, a XI. rendű alperest 150.000,- (Egyszázötvenezer) forint, XV. rendű alperest 150.000,- (Egyszázötvenezer) forint, a XVIII. rendű alperest 250.000,- (Kettőszázötvenezer) forint, XIX. rendű alperest 150.000,- (Egyszázötvenezer) forint, XXII. rendű alperest 100.000,- (Egyszázezer) forint, XXIII. rendű alperest 250.000,- (Kettőszázötvenezer) forint másodfokú eljárási költség 15 nap alatt történő megfizetésére, a felperes részére.

A felperes, valamint V. alperes másodfokú eljárási költségeiket - egymás közti viszonylatban - maguk kötelesek viselni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

A felperesi pénzügyintézet 2008. március 19. napján **hitelszerződés száma** számon banki hitelkeret szerződést kötött a társasház-építést végző **volt XXXI. r. alperes** Kft.-vel (volt XXXI. rendű alperes) 80.000.000,-Ft keretösszegre, valamint ... számon a **volt beavatkozó** Kft.-vel (volt

beavatkozó) 300.000.000,-Ft keretösszegre, mely utóbbi összeg visszafizetésére a volt XXXI. rendű alperes készfizető kezességét vállalt.

A volt XXXI. rendű alperes bankhitel szerződésében az ún. „A” hitelkeret 2009. április 26-án módosított összege 60.000.000,-Ft vagy ennek megfelelő CHF/EUR (a lehívási igénynek megfelelő devizanemben), a „C” hitelkeret összege 10.000.000,-Ft volt, melyet ugyancsak forintban, euróban, vagy svájci frankban igényelhetett a kölcsönvevő. A kamatmeghatározás mellett megállapodtak abban is, hogy a projekt ellenőr a A... Kft., akinek igazolása alapján jogosult a hitelkeret összegek lehívására bizonyos építési, és értékesítési szakaszok elérése után a volt XXXI. rendű alperesi kölcsönvevő.

A volt XXXI. rendű alperessel a 2008. március 19. napján külön „A” hitel szerződés is aláírásra került (...), mely szerint a projekt célja, a **társasház 2. címe.** szám alatti ingatlanon négy lakásból és négy garázból álló sorház létrehozása és értékesítése volt, melyben a minimum értékesítési árat a lakásokra nézve bruttó 215.000,-Ft/m²-ben határozták meg. Az „A” hitel szerződés Általános Szerződési Feltételeinek 17.4. pontja szerint, a projekt keretében megvalósuló ingatlanegységek eladására irányuló szerződéseknek tartalmazniuk kell többek között azt, hogy a vevő a vételár összegét banki átutalással kizárólag az erre a célra létesített óvadéki számlára teljesítheti, és csak az óvadéki számlára teljesített előleg, foglaló, vételárrészlet minősül joghatályos teljesítésnek. A vevő kizárólag a bank írásbeli jóváhagyásával teljesíthet más helyre, mint az óvadéki számlára. A 11.1., és 11.2. pont szerint, az adós a projektben megvalósuló ingatlanegységek adásvételekor az óvadéki számla terhére kezdeményezhet (önkéntes, illetve kötelező) előtörlesztést, ha az egyes vevők által megvásárolt ingatlanegységek vételára teljesen kifizetésre került. A felperes az ingatlant terhelő jelzálogjog és vételi jog törlésére vonatkozó hozzájárulást azt követően köteles kiadni az adósok részére, ha az ingatlanegység teljes bruttó vételára az óvadéki számlára befizetésre került. E hitelkeret szerződés végső lejáratí határidejét a felek utóbb 2009. október 21. napjára módosították.

A volt XXXI. rendű alperessel kötött „C” típusú hitelszerződésben (...) a keretösszeg 10.000.000,-Ft, a kamatláb 1 havi BUBOR, kamatfelár évi 2 %, a végső lejárat napja 2009. szeptember 19-e volt.

A volt beavatkozóval kötött szerződésben az „A” hitelkeret összege 204.000.000,-Ft vagy ennek megfelelő CHF/EUR, a „B” hitelkeret összege 33.000.000,-Ft, a „C” hitelkeret összege 30.000.000,-Ft volt.

A volt beavatkozóval 2008. március 19. napján külön „A” hitelszerződés is aláírásra került (...), mely szerint a finanszírozandó projekt célja 20 lakásból, üzlethelyiségekből és 24 garázból álló társasház létrehozása volt a **társasház 1.** számú telekingatlanon. Az értékesítési árat lakásonként bruttó 230.000,-Ft/m²-ben, üzletekre 310.000,-Ft/m²-ben, míg garázsokra darabonként 1.500.000,-Ft-ban határozták meg.

A szerződés 11.1, 11.2, 17.4 pontjai megegyeztek a volt XXXI. rendű alperessel kötött szerződésben foglaltakkal. A kamatláb 1 havi BUBOR (EUR-LIBOR, CHF-LIBOR), kamatfelár 2,60%, a lejárat 2009. szeptember 19-e volt.

A volt beavatkozóval 2008. március 19. napján kötött „B” hitelszerződés (...) alapján a keretösszeg 33.000.000,-Ft, a kamatláb egy havi BUBOR, míg a kamatfelár 2,6%, a végső lejárat időpontja 2009. szeptember 19-e volt.

A „C” típusú, rülirozói hitelszerződés (...) keretösszege 30.000.000,-Ft, a kamatláb egy havi BUBOR, a kamatfelár évi 2,5%, a lejárat 2009. szeptember 19. napja volt.

A volt XXXI. rendű alperes és a volt beavatkozó 2008. március 19. napján K11060-0-4/1286/2008/8/0. számú közjegyzői okiratba foglaltan a kötelezettséget vállaltak a bankhitel szerződések alapján részükre folyósított 380.000.000,-Ft és járulékai legkésőbb 2009. szeptember 19. napjáig történő visszafizetésére. Ugyanezen okiratban a hitelszerződések biztosítékaként 450.000.000,-Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak a felperes javára:

- a volt XXXI. rendű alperes tulajdonában álló **társasház 2. helyrajzi száma** helyrajzi számú, természetben **társasház 2. címe.** szám alatti ingatlanra,
- és a volt beavatkozó tulajdonában álló **társasház 1. helyrajzi száma** helyrajzi számú, természetben **társasház 1.** szám alatti ingatlanra.

A felperes javára a keretbiztosítéki jelzálogjog mindkét ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A volt XXXI. rendű alperessel kötött bankhitel szerződés (**hitelszerződés száma**) és az „A” hitelszerződés (...) 2009. április 29-én módosításra kerültek. A kamatfelár éves mértékét 4%-ra felemelték, a kamatperiódust egy hónapban határozták meg.

A volt beavatkozóval kötött hitelszerződés, az „A”, „B” és „C” hitelszerződés fentivel azonos tartalommal 2009. április 29. napján szintén módosításra került.

A volt XXXI. rendű alperes „A” hitelkeret szerződésének végső lejárat határidejét a felek 2009. szeptember 19. napján kelt II. számú módosítással 2009. október 21. napjára hosszabbították meg.

A volt beavatkozóval kötött „A” és „B” hitelszerződés végső lejárat idejét a felek 2009. szeptember 19. napján azonos tartalommal ugyancsak módosították.

A felperes a volt XXXI. rendű alperes és a volt beavatkozó rendelkezései alapján minden esetben eleget tett a hitelösszegek lehívása szerinti folyósításnak. A svájci frank devizában lehívott egyes kölcsönösszegeket 2009 februárjában, illetve májusában először euróra konvertálta, majd pedig sor került a forintra átváltásra (2009. február 24., valamint 2009. május 21. napján kelt átváltási levelek). A valós deviza átváltások nyomán a felperes forint pénznemben tartotta nyilván az egyenes adósok tartozását. A „C” hitelszerződés kapcsán kizárólag magyar forint devizanemben került sor a kölcsön lehívására (33/F/1. sorszám alatti felperesi beadvány és mellékletei). A volt XXXI. rendű alperes a tulajdonában álló **társasház 2. címe.** szám alatti ingatlanon felépítményt létesített és az így kialakított lakásokat értékesítette. Az ingatlanon társasház alapítását követően, az egyes albetétekre is a felperes javára 450.000.000,-Ft keretbiztosítéki jelzálog bejegyzésre került.

A volt XXXI. rendű alperes részéről az értékesítések a perbevont alperesek részére az alábbiak szerint történtek:

- 1.) 2009. június 11. napján átruházta a **társasház 2. címe.** szám alatti ingatlan 2522/10000 tulajdoni hányadát I.rendű alperes neve volt I. és II.rendű alperes neve volt II. rendű alperesekre, ez a megvalósítandó társasház 1. számú 118,51 m² alapterületű lakását jelentette (**társasház 2. hrsz/A/1. hrsz.**). A telekár rész bruttó 1.799.977,-Ft volt, míg a felépítmény kulcsrakész vételárát 13.200.023,-Ft-ban határozták meg, így a teljes vételár 15.000.000,-Ft volt. Az I-II. rendű alperesek a szerződés aláírásával egyidejűleg 13.400.000,-Ft-ot megfizettek, míg 1.600.000,-Ft-ot 2009. július 17. napjáig teljesítettek. Az eladó vállalta a per-, teher- és igénymentességet, és azt, hogy a felperesi hitelt biztosító jelzálogjog törlése érdekében eljár.
- 2.) A **társasház 2. címe.** fszt. 2. szám alatti (**társasház 2. hrsz/A/2 hrsz-ú**) lakást + egy garázst a volt XXXI. rendű és volt beavatkozó tulajdonosainak érdekkörébe tartozó **B...** Kft. 2010 augusztusában megvásárolta, majd 2010. november 15. napján kötött adásvételi szerződéssel tovább értékesítette a III. rendű alperes részére 6.000.000,-Ft-os vételáron. Az adásvételi szerződést 2011. május 24. napján felbontották, majd ugyanezen a napon újabb adásvételi szerződést kötöttek, megállapították, hogy a vételárból 5.000.000,-Ft már megfizetésre került, míg a további 1.000.000,-Ft-ot a vevő 2011. november 20. napjáig vállalta megfizetni. A kulcsrakész kivitelezésre a vevő az eladóval további vállalkozási szerződést kötött 5.000.000,-Ft vállalkozói díjért.
Az ingatlant terheli a IV. rendű javára 5.602.800,-Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog.
- 3.) A **lakás 2. címe** alatti (**társasház 2. hrszA/3. hrsz-ú**) lakásra + garázssra V.rendű alperes neve V. rendű, és VI.rendű alperes neve volt VI. rendű alperesek 1/2-1/2 arányban 2010. november 4.

napján kötöttek adásvételi szerződést 10.500.000,-Ft-os vételáron. A felperes 2010. július 23. napján kiadott feltételes törlési nyilatkozata szerint, az ingatlan tehermentesítését 10.500.000,-Ft 2010. szeptember 1. napjáig történő megfizetése esetén vállalta. Az említett alperesek a volt beavatkozó óvadéki számlájára 2.250.000,-Ft-ot befizettek. Ezt az összeget a felperes azonban nem tőke törlesztésként, hanem késedelmi kamatra számolta el, melyet az érintett alperesek sérelmeztek. Ennek korrekciójára csak 3 évvel később, 2013. május 22-én került sor banki nyilatkozat kiadásával. A kialakult elszámolási vita miatt az alperesek további részteljesítést nem nyújtottak, a felperes pedig utóbb elzárkózott a tehermentesítéstől. A V-VI. rendű alperes 2010. november 4. napján a **B... Kft.**-vel vállalkozási szerződést kötöttek, az ingatlan befejezési munkálataira bruttó 6.400.000,-Ft vállalkozói díj ellenében.

Az ingatlant terheli még a IV. rendű alperes javára 5.602.800,-Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog, és a VII. rendű alperes javára 108.000,-Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog is.

- 4.) A **társasház 2. címe.** fszt. 4. szám alatti (**társasház 2. hrsz/A/4 hrsz-ú**) lakást és egy garázst a **B... Kft.** 2010-ben vásárolta meg, majd tovább értékesítette a VIII. rendű alperesnek.

Az ingatlant még terheli a IV. rendű alperes javára 5.602.800,-Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog.

A volt beavatkozó tulajdonában álló **társasház 1. szám** alatti ingatlanon a felépítmény szintén kialakításra került, az ingatlan társasházzá alakítása megtörtént és az egyes ingatlanegységekre felperest megillető keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyezték be, 450 millió forint erejéig. Az ingatlan albetétek túlnyomó részét a volt beavatkozó értékesítette az alábbiak szerint:

- 1.) A **társasház 1. fszt. 1. szám** alatti üzlethelyiséget (**társasház 1. hrsz/1 hrsz.**) a **B... Kft.** vásárolta meg, később tovább értékesítette a IX. rendű alperesnek 9.500.000,- forint vételárért. A IX. rendű alperes megvásárolta továbbá a **társasház 1. szám** alatti 2. mélygarázst (**társasház 1. hrsz/A/27 hrsz.**), valamint az 1. mélygarázst (**társasház 1. hrsz/A/25 hrsz.**).
- 2.) A **társasház 1. fszt. 2. számú** üzlethelyiséget (**társasház 1. hrsz/2 hrsz.**) a **B... Kft.** vásárolta meg 2009 novemberében, majd azt tovább értékesítette a X. rendű alperes javára, 6.800.000,- forint vételárért.
- 3.) A **társasház 1. címe** fszt. 4. számú üzlethelyiséget (**társasház 1. hrsz/4 hrsz.**) a **B... Kft.** vásárolta meg, majd pedig a 2010. november 25. napján kelt adásvételi szerződéssel a tulajdonjogot a XI. rendű alperesre átruházta 6.200.000,-Ft vételár ellenében.
- 4.) A **társasház 1. I. emelet 2. számú** lakást (**társasház 1. hrsz/6 hrsz.**) a **B... Kft.** vásárolta meg, és tovább értékesítette a VIII. rendű alperes részére. A VIII. rendű alperes megvásárolta továbbá a 10. számú mélygarázst (helyrajzi szám **társasház 1. hrsz/34**), a 12. számú mélygarázst (helyrajzi szám **társasház 1. hrsz/36**) és a 4. számú mélygarázst (helyrajzi szám **társasház 1. hrsz/38**).
- 5.) A **lakás 1. című** lakást (**társasház 1. hrsz/7 hrsz.**) 2009. június 30. napján a XII. és XIII. rendű alperesi házaspár vásárolta meg 1/2-1/2 arányban akként, hogy a vételárat (12.000.000,- forint) egy másik ingatlan értékének beszámításával egyenlítik ki az eladóval kötött egyedi megállapodás alapján. Lányuk, XXVII. rendű alperes ugyanilyen módon az 5. számú mélygarázs tulajdonjogát kívánta megszerezni 1.400.000,- forint vételárért.

A volt beavatkozó 2010. július 30. napján kelt, felpereshez írt levélben kérte a XII-XIII. rendű alperes lakásának és XXVII. rendű alperes garázsának tehermentesítését az óvadéki számláról. Hivatkozásra szerint a 2010. július 6-án megküldött táblázatból tételesen kitűnik, hogy a **óvadéki számla száma.** számú ún. ÁFA-óvadéki számlán lévő jóváírásokat kíván teljesítési összegekként hozzárendelni az I. em. 3. számú lakás, valamint az 5. számú mélygarázs vételár teljesítéséhez. A felperes 2010. december 2. napján ezt a kérést megtagadta azzal, hogy ezeket az összegeket nem tekinti a XII-XIII., illetve XXVII. rendű vevők befizetésének, utóbb, egy 231.108,- forint összegű kamatjóváírást azonban részteljesítésként mégis elfogadott.

- 6.) A **társasház 1.** I. emelet 5. szám alatti lakást (**társasház 1. hrsz/9 hrsz.**) a XIV. rendű alperes vásárolta meg 2010. január 29. napján kötött adásvételi szerződéssel 9.000.000,-Ft vételárért, mely magában foglalta a lakás kulcsrakész kivitelezésének ellenértékét is. A vételár a szerződés aláírását megelőzően teljes egészében kifizetésre került. Az eladó az ingatlan tehermentesítését 2010. május 30. napjáig vállalta.
- 7.) A **társasház 1.** II. emelet 9. számú lakást (**társasház 1. hrsz/13 hrsz.**) a XV. rendű alperes vásárolta meg akként, hogy arra 2007. december 15. napján kötöttek előszerződést. A felek az adásvételi szerződést 2008. május 6. napján kötötték meg, melyben a bruttó vételárát 8.666.000,-Ft-ban határozták meg azzal, hogy ebből már 2.616.000,-Ft kifizetésre került, további 1.000.000,-Ft-ot a vevő készpénzben fizet, míg a fennmaradó 5.050.000,-Ft-ot a felperestől kapott banki hitelből kívánta finanszírozni.
- 8.) A **társasház 1.**, II/11. szám alatti lakást (**társasház 1. hrsz/15 hrsz.**) XVI.rendű alperes neve volt XVI. és XVII.rendű alperes neve volt XVII. rendű alperesek vásárolták meg.
- 9.) A **társasház 1. címe** II/12. számú lakást (**társasház 1. hrsz/16 hrsz.**), valamint a 3. számú mélygarázst (**társasház 1. hrsz/27. hrsz.**) 2009. június 16. napján kelt adásvételi szerződéssel a XVIII. rendű alperes vásárolta meg 11.300.000,- Ft-ért. Az ingatlant a XXV. rendű alperes javára 5.000.000,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli.
- 10.) A **társasház 1. címe**, II/13. számú lakás (**társasház 1. hrsz/17 hrsz.**) tulajdonjogát a Mediterrán Kft. szerezte meg és azt csereszerződéssel vegyes adásvétel útján továbbértékesítette a XIX. rendű alperes részére, aki egyúttal megvásárolta közvetlenül a volt beavatkozótól a 9. számú (**társasház 1. hrsz/33. hrsz.**) mélygarázst is 500.000,- forint vételárért. A lakás tehermentes vételárát 8 millió forintban határozták meg, és ebbe beszámították a XIX. rendű alperes csere ingatlanát 4.250.000,- forint értékben, míg további 3.750.000,- forint vételár megfizetését XIX. rendű alperes készpénzben vállalta.
- 11.) A **társasház 1. címe**, tetőtér 16. számú lakásra (**társasház 1. hrsz/20 hrsz.**) és a pinceszint 11. számú garázsra a volt beavatkozóval **XX. r. alperes neve** volt XX. rendű alperes 2009. április 15. napján kötött adásvételi szerződést 9.800.000,- Ft-os vételáron, melyet a vevő készpénzben, több részletben végül teljes egészében kifizetett. Utolsó részletként a volt XX. rendű alperes a volt beavatkozó óvadéki számlájára - bankkölcsönből - 4.500.000,-Ft-ot teljesített. A fellebbezéshez csatolt, 2013. június 6-án kelt feltételes nyilatkozatban felperes kijelentette, ha a XX. rendű alperes 2013. július 31. napjáig megfizet 3.137.000,-Ft-ot, hozzájárul az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törléséhez. Az ingatlant terheli még a XXI. rendű alperes javára 18.912 euró és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom. A volt XX. és XXI. rendű alperesek tekintetében közös kérelemre az elsőfokú bíróság a pert G.40.039/2016/30. számú végzésével megszüntette.
- 12.) A **társasház 1. címe**, tetőtér 18. számú lakást (**társasház 1. hrsz/22 hrsz.**) és a 13. számú mélygarázst (**társasház 1. hrsz/37.**) a B.Kft. vásárolta meg, majd azt továbbértékesítette a XXII. rendű alperesnek, 4.500.000,- forint, illetve 400.000,- forint vételáraként.
- 13.) A **társasház 1. címe**, tetőtér 19. számú lakást (**társasház 1. hrsz/23 hrsz.**) a volt beavatkozó 2008. május 13. napján értékesítette a XXIII. rendű alperes részére, kulcsrakészen, 10.912.500,- Ft-os vételáron. Az adásvételi szerződést 2009. október 26. és 2009. november 25. napján módosították.
- 14.) A **társasház 1. címe**, tetőtér 20. számú lakást (**társasház 1. hrsz/24 hrsz.**), valamint a 11. számú mélygarázst (**társasház 1. hrsz/35 hrsz.**) a volt beavatkozó 2009. április 15. napján kötött szerződéssel értékesítette XXIV.rendű alperes neve volt XXIV. rendű alperes részére 9.800.000,- Ft-os vételáron. A pert az ő tekintetében ugyancsak közös kérelemre, egyedi, peren kívüli megállapodás miatt az elsőfokú bíróság 44. sorszám alatti végzésével megszüntette.

- 15.) A **társasház 1. címe**, 4. számú mélygarázst (**társasház 1. hrsz/28 hrsz.**) a volt beavatkozó a XXVI. rendű alperesnek értékesítette.
- 16.) A **társasház 1. címe**, 5. számú mélygarázst (**társasház 1. hrsz/29 hrsz.**) a volt beavatkozó XXVII. rendű alperesnek értékesítette, mely ingatlant terheli a néhai XXVIII. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga, akinek per során bekövetkezett halála folytán szűnt meg perbeli státusza (33. sorszám alatti permegszüntető végzés).
- 17.) A **társasház 1.**, 15. számú mélygarázst (**társasház 1. hrsz/39 hrsz.**) a volt beavatkozó 2009. október 26. napján a XXIX. rendű alperesnek értékesítette 500.000,- Ft-os vételáron. A vételárat a vevő utóbb megfizette.
- 18.) A **társasház 1.**, fszt. 17. számú garázst (**társasház 1. hrsz/41 hrsz.**) a volt beavatkozó 2008. május 6. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a XXX. rendű alperesnek, aki a vételárat készpénzben ugyancsak megfizette.

A hitelszerződések lejártakor a volt XXXI. rendű alperes és a volt beavatkozó a felperes felé fennálló lejárt kölcsön tartozásaik jelentős részét nem fizették vissza.

A felperesnek a volt XXXI. rendű alperessel, valamint a volt beavatkozóval kötött hitelszerződéseinek biztosítására a **B... Kft.** 2010. május 5. napján a tulajdonát képező Szeged Körzeti Földhivatal **ingatlan 3. helyrajzi száma** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **ingatlan 3. címe**. szám alatti, valamint a **ingatlan 4. helyrajzi száma** helyrajzi szám alatt nyilvántartott természetben **ingatlan 4. címe**. szám alatti ingatlanaira a felperes javára 450.000.000,-Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak, mely jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Az ingatlanokat ezt követően a VIII. rendű alperes megvásárolta.

A **B... Kft.**, mint vevő és tartozásátvállaló 2010. november 11. napján a **C.. Kft.-vel**, a **D... Kft.-vel**, a **volt XXXI. r. alperes** Kft.-vel, a volt beavatkozóval és a volt XXXI. rendű alperessel szerződést kötött. Ebben megállapították, a **B... Kft.** ingatlanokat és eszközöket vásárolt az eladóktól. A volt XXXI. rendű alperessel szemben fennálló tartozása 48.500.000,- Ft, míg a volt beavatkozóval szembeni 17.500.000,- Ft volt. A **B... Kft.** összes tartozását 943.894.500,- Ft-ban, míg az eladók felperessel szemben fennálló tartozását 770.000.000,- Ft-ban határozták meg. A **B... Kft.** vállalta, a hiteltartozásokat átvállalja, ennek fejében az egyenes adósok a vele szembeni vevőköveteléseiket kiegyenlítettnek tekintik. A felperes utóbb a tartozásátvállaláshoz nem járult hozzá, így az nem hatályosult.

A volt XXXI. rendű alperes 2010. augusztus 24. napján, és 2010. szeptember 21. napján kelt levelében kérte felperest, hogy az óvadéki számláján lévő összegből 2.250.000,-Ft-os összeget a **társasház 2. címe**. szám alatti 3. számú lakás vételár részeként számolja el a végleges adásvételi szerződés és a tehermentesítéshez szükséges további vételár elhelyezéséhez.

A felperes 2010. szeptember 27. napján a volt XXXI. rendű alperes **óvadéki számla 2. száma**. számú óvadéki számlájának 2.253.177,-Ft egyenlegét a **hitelszerződés száma**. számú bankhitelszerződés alapján fennálló követelésébe teljesítésként beszámította. Erről ugyanezen a napon kelt levelével a volt XXXI. rendű alperest tájékoztatta, közölve, hogy ezen összeg nem volt egyértelműen hozzárendelhető a vevői befizetésekhez.

A volt XXXI. rendű alperes 2010. október 12. napján kelt levélben tájékoztatta a felperest, hogy a 2.250.000,-Ft egy korábbi vevői befizetés volt, akivel a szerződést felbontották, és más forrásból számoltak el. Kérte a felperest, adjon tájékoztatást, milyen jogcímen került a hivatkozott összeg jóváírásra.

A perindítást követően, 2013. július 8. napján kelt levélben - felperes értesítette V. rendű alperest, hogy javára a 2.250.000,-Ft a tehermentesítés összegéből végül levonásra került.

A volt beavatkozó felperesnél vezetett **óvadéki számla 3. száma** óvadéki számláján a hitelezés időtartama alatt összesen 121.441.057,-Ft jóváírás történt, mely kamatjóváírásból, számlavezetésből, készpénzbefizetésből, átutalásból és vevői utalásokból állt. A beazonosítható összes vevői befizetések összege 79.332.500,- Ft volt.

A hitelszerződések lejáratát követően a volt beavatkozó 2010. április 27., 2010. május 3. és 2010. június 14. napján kelt leveleiben a 4, 5, 15, 17, 18, 19-es számú garázsok és a II. emelet 11 számú, valamint tetőtér 16, 17 számú lakások tehermentesítését kérte.

A 2010. július 30-i felpereshez intézett írásbeli rendelkezés (Csongrád Megyei Bíróság 7.G.40.202/2011/8. számú beadvány melléklete) „kiemelkedő fontossággal” XII.-XIII. rendű, valamint XXVII. rendű alperesekre nézve kért tehermentesítést, és a jelzálogjog törléséhez szükséges engedély kiadását. A volt beavatkozó ekkor táblázatosan közölte, hogy az ún. ÁFA-óvadéki számlán szereplő mely jóváírásokat kívánta figyelembe venni a fenti alperesek vételár teljesítéseként.

A felperes 2010. szeptember 14. napján kelt levelében felszólította a volt beavatkozót, hogy az ekkor a számlán található 40.614.188,- Ft-hoz a befizetőket rendelje hozzá, jelölje meg, mely ingatlanok vételárát jelenti a számlán lévő összeg. Utalt arra, hogy a volt beavatkozó XXVI. rendű alperes neve XXVI. rendű alperes (4. számú garázs), és Solymosi Viktória XXVII. rendű alperes (5. számú garázs), XXIX. rendű alperes neve XXIX. rendű alperes (15. számú garázs), XXX. rendű alperes neve XXX. rendű alperes (17., 18., 19. számú garázs), perben nem álló **személy 1. neve** (II./11. számú lakás), **XX. r. alperes neve** XX. rendű alperes (tetőtér 16. számú lakás), perben nem álló **személy 2. neve** (tetőtér 17. számú lakás) ingatlanjainak tehermentesítését kérte korábban (2010. június 14. napján kelt levélben), mely ingatlanok együttes értéke már 42.887.000,- Ft, így a tehermentesítés a volt beavatkozó rendelkezése szerint nem végezhető el. Tájékoztatta, hogy a perben nem álló **személy 3. neve** 2009. augusztus 6-i 6.200.000,- Ft, perben nem álló **személy 4. neve** és **személy 1. neve** 2009. augusztus 11-i 12.630.000,- Ft, a volt XX. rendű alperes 2010. február 3-i 4.500.000,- Ft, és **személy 2. neve** 2009. augusztus 5-i 8.125.000,- Ft-os befizetései csak a befizetőknél számolhatók el.

A volt beavatkozó 2010. október 25-én kelt levelében az óvadéki számlán lévő összegből 23.000.000,- Ft összeg elszámolásáról rendelkezett számlaegyenlegéből, mely két ingatlan tehermentesítését jelentette (perben nem álló **személy 3. neve** II. emelet 10. számú lakás - vételár: bruttó 11.000.000,-Ft, és **személy 2. neve** tetőtér 17. számú lakás, vételár: bruttó 12.000.000,-Ft). A 2010. október 26-án fennmaradt 18.320.922,-Ft egyenlegre a volt beavatkozó újabb rendelkezést már nem adott a felperes felé.

A felperes 2010. október 26-án kelt levelével ismét felhívta a volt beavatkozót, hogy rendelkezzen a 18.320.922,-Ft-ról, egyben tájékoztatta, hogy ezen összegből beazonosítható vevői befizetés **személy 4. neve** és **személy 1. neve** esetében 12.630.000,-Ft, továbbá a volt XX. rendű alperesnél 4.500.000,-Ft.

A **társasház 1.** társasház projektet bonyolító volt beavatkozó 2011. február 25. napján felszámolás alá került. A felszámoló 2011. június 28. napján a felperes hitelezői igényét nyilvántartásba vette, majd 2011. június 28-án visszaigazolását módosítva, végül 167.941.879,-Ft tőke, 7.947.076,-Ft késedelmi kamat, 27.517,-Ft számlavezetési díj, és 200.000,-Ft regisztrációs díj összegben a felperes hitelezői igényt igazolt vissza.

A volt beavatkozó felszámolója 2011. október 25-én rendelkezett a volt beavatkozó ...-004-es számláján lévő 20.491.383,-Ft összegről, ebből ...-001 számú saját számlájára átvezettetett 2.388.281,-Ft-ot, melyet felszámolói díjként felvett, továbbá a felperes ...-010-es számlájára átutalt 18.103.102,-Ft-ot.

Rendelkezett még a ...-003 bankszámlán lévő 19.313.290,-Ft-ról, melyből a ...-011-es számlára utalt 27.517,-Ft-ot bankköltségre, míg a ...-010-es felperesi számlára 19.285.773,-Ft-ot. Ez a két összeg (18.103.102,-Ft + 19.285.773,-Ft) ilyen módon a felpereshez kerültek.

A volt beavatkozó felszámolója a felperes hitelezői igényét 2011. november 9-én (újabb módosítás után) 138.500.079,-Ft tőkeösszegben a Cstv. 49/D. § szerint igazolta vissza, míg 200.000,- Ft regisztrációs díj „f” kategóriás hitelezői igényként került visszaigazolásra.

Ezt követően a volt beavatkozó felszámolója, a 2012. július 18-i levélben adott tájékoztatás szerint, újabb sikeres ingatlan értékesítésekből további 1.234.080,- Ft-ot megfizetett a felperesnek.

A volt beavatkozóval szembeni felszámolási eljárás befejezéséhez kapcsolódóan a felszámoló által előterjesztett és a bíróság által jogerősen jóváhagyott zárómérleg adatai szerint a felperes meg nem térült hitelezői igénye a felszámolás befejeztével 99.849.607,- forintot tett ki.

A makói társasház projektet bonyolító volt XXXI. rendű alperessel szemben 2014. december 12-i kezdő időponttal indult felszámolás. A XXXI. rendű alperes felszámolási vagyónában az alperesek vételár tartozásaira jóváírható összeg nem állt rendelkezésre. A felszámolási zárómérleg adatai szerint a felperes kiegyenlítetlenül maradt követelése a volt XXXI. rendű alperessel szemben 98.531.274,- forintot tett ki. Az eljárás 2016. március 16. napján jogerősen befejeződött egyszerűsített módon.

A peres eljárás kezdeményezésekor a felperes a volt XXXI. rendű alperessel, mint egyenes adóssal, illetve készfizető kezessel szemben marasztalási keresetet terjesztett elő, míg a további zálogkötelezett alperesekkel szemben a követelés jelzáloggal terhelt ingatlanokból történő kielégítésének tűrésére kötelezést kért. A volt beavatkozó esetében a felszámolói visszaigazolásban írt összeghez igazodóan jelölte meg követelése összegét 138.500.079,85 forintban azzal, hogy a volt beavatkozóval szemben követelést nem kívánt érvényesíteni. A volt XXXI. rendű alperes vonatkozásában a tőkekövetelés összegét 56.777.442,21 forintban, a lejárt ügyleti kamat összegét 2.849.026,63 forintban, a lejárt késedelmi kamat összegét 12.165.141,62 forintban jelölte meg, továbbá kereset részét képezte 423.570,78 forint számlavezetési díjként feltüntetett tartozás (összesen: 72.208.179,- forint). A volt XXXI. rendű alperessel szemben egyenes adósként, valamint a volt beavatkozóval, mint készfizető kezessel szembeni követelését együttesen 210.708.258,- forintban jelölte meg. A zálogjogkötelezett alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a hitelszerződésekből eredő, még fennálló követelését az alperesenként személy szerint külön-külön megjelölt ingatlanokra vezetett végrehajtás útján kielégíthesse.

A zálogkötelezett alperesek az egyenes adósok és a felperes között létrejött hitelszerződések feltételeinek tisztességtelenségére hivatkozva érvénytelenségi kifogást terjesztettek elő, kérték továbbá figyelembe venni az egyes zálogkötelezettek által teljesített időközi befizetéseket, és vitatták a felperesi keresetben megjelölt még fennálló tartozás összezszerűségét is. Kérték az egyenes adósként fennálló tartozások zálogjogi kötelezettekhez vonatkozó arányosítását és a tűrésre kötelezés e szerinti megállapítását. Az V., VI. és X., valamint XII.-XIII., továbbá XIX. rendű alperesek külön sérelmezték részteljesítéseik felperesi elszámolásának helytelenségét. A IV. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, a szükségképpen perben álló XXI. és XXV. rendű alperesek, mint a perbeli ingatlanokon ingatlannyilvántartási egyéb jogosultságokkal rendelkező személyek érdemi nyilatkozatot nem tettek.

Az eljárás kezdeti szakaszában a XVI., XVII. rendű alperesekre vonatkozóan a pert a bíróság megszüntette. Velük a felperes egyedi, peren kívüli megállapodásokat kötött, és erre tekintettel közösen kérték a per megszüntetését.

Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban meghozott 7.G.40.041/2014/34. számú - kiegészített és kijavított - ítéletével elsődlegesen kötelezte a volt XXXI. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 210.708.258,- forintot, valamint ezen összegből 56.770.442,- forint után 2011. június 30-tól a kifizetésig terjedő időre járó törvényes mértékű késedelmi kamatot. Ezen túl az I-XV. rendű, XVIII-XIX. rendű, XXI-XXV. rendű, valamint a XXVIII. és volt XXXI. rendű alperest, annak tűrésére kötelezte, hogy a felperesnek a volt XXXI. rendű alperessel és a volt beavatkozóval szemben fennálló - hitelszerződésekből eredő - követelését 210.708.258,- forint erejéig, az ítéletben alperesenként és helyrajzi számmal, valamint természetbeni cím feltüntetésével külön-külön megjelölt, jelzáloggal terhelt alperesi ingatlanokra vezetett bírósági végrehajtás útján, az ingatlanok

értékesítéséből befolyó vételárból kielégíthesse. A bíróság ezt meghaladóan - a XX., XXVI., XXVII., XXIX., valamint XXX. rendű alperesek tekintetében - a keresetet elutasította.

A fellebbezéshez kapcsolódó felperesi kérelemnek eleget téve az elsőfokú bíróság ítéletét IX. rendű alperes két ingatlana, valamint a XXII. rendű alperes egy ingatlana tekintetében kiegészítette, megállapítva, hogy ezen ingatlanokra is kiterjed a bírósági végrehajtással történő ingatlanértékesítés törésének kötelezettsége. Kötelezte továbbá a volt XXXI. rendű alperest is eljárási költség megfizetésére felperes javára.

Ezen elsőfokú ítélettel szemben előterjesztett alperesi fellebbezésekre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban a Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.417/2015/10. sorszám alatti végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét elsősorban eljárási okokból - lényeges eljárási szabálysértésekre figyelemmel - ismételten hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította egyúttal, hogy a beavatkozó jogképessége időközben megszűnt.

Az újabb megismételt eljárásban, közös kérelemre VI., XX., XXI., valamint XXIV. rendű alperesek vonatkozásában sor került a per megszüntetésére. A volt XXXI. rendű alperes és a beavatkozó vonatkozásában a felszámolási eljárások jogerős befejezésére tekintettel ugyancsak permegszüntetése került sor. A per során elhalálozott XXVIII. rendű alperesre nézve, akit haszonélvezeti joga folytán vont perbe felperes, a jogutódlás kizártsága miatt a bíróság ugyancsak megszüntette a pert.

A felperes a per ezen szakaszában az egyenes adós közvetlen marasztalására irányuló kereseti kérelmét már nem tartotta fenn figyelemmel a XXXI. rendű alperesre vonatkozó permegszüntetésre.

A perben maradt zálogkötelezett alperesekre nézve személyenként 225.131.353,- forint összegű követelés erejéig kért a törésre kötelezést (33/F/1. sorszám alatti keresetmódosítás).

A perben álló zálogkötelezett alperesek érdemi ellenkérelmeiket fenntartották.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak törésére kötelezte I.-V. rendű, VII.-XV. rendű, XVIII.-XIX., XXII., XXIII. és XXV. rendű alpereseket, hogy a felperes a már felszámolt **volt XXXI. r. alperes** Kft. (XXXI.rendű alperes címe) (volt XXXI. rendű alperessel), valamint az ugyancsak már felszámolt **volt beavatkozó** Kft. (volt volt beavatkozóval) szemben fennálló, hitelszerződésekből eredő követelését 198.380.881,- forint erejéig, az ítélet rendelkező részében alperesenként, helyrajzi számmal és természetbeni cím feltüntetésekkel külön-külön pontosan megjelölt 26 ingatlanra vezethető bírósági végrehajtás útján kielégítse. A bíróság ezt meghaladóan a XXVI.,- XXVII., XXIX. és XXX. rendű alperesek tekintetében a keresetet elutasította. A törésre kötelezéssel érintett pervesztes alpereseket személy szerinti arányosítással meghatározott összegek erejéig perköltség fizetésre kötelezte felperes javára, míg azon alperesek javára, akikre vonatkozóan a kereset elutasításra került, a felperest kötelezte elsőfokú perköltség fizetésre. Rendelkezett továbbá le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésről.

Utóbb a 72. sorszámú kijavító végzéssel mellőzte a VI. rendű alperes, valamint a XXIV. rendű alperesek ingatlanaival kapcsolatos törésre kötelezést tekintettel arra, hogy ezen alperesek vonatkozásában a per korábban már megszüntetésre került. Helyesbítette továbbá a IX. rendű alperes által fizetendő perköltség összegét.

Az ítélet indokolásának tényállásában ismertette a felperes, mint kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény, valamint a volt XXXI. rendű alperes, illetve a volt beavatkozó, mint kölcsönvevők közt létrejött hitel-keretszerződések lényeges feltételeit, az azok alapján ténylegesen folyósított hitelösszegeket, továbbá a perbeli ingatlanokra vonatkozóan az alperesi vevők által megkötött adásvételi szerződéseket. A per során beszerzett, kiegészített igazságügyi könyvszakértői vélemény alapján megállapította; a hitelszerződések lejártának időpontjában a volt XXXI. rendű alperes tőke tartozásának összeg 56.770.442,- forint, míg a volt beavatkozóé 167.941.880,- forint volt. A volt

beavatkozó felperesnél vezetett óvadéki számláján összesen 121.441.057,- forint jóváírás történt kamat jóváírásból, számla átvezetésből, készpénz befizetésből, átutalásból és vevői utalásokból. A beazonosítható vevői befizetések összege 79.332.500,- forint.

A bíróság igazságügyi könyvszakértői szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a hitelszerződések teljesítésének elszámolására, nyilvántartására a felperes által használt szoftver alap algoritmus, ténylegesen használható, az az elszámolási rendhez igazodóan, megfelelően működik, illetve működött a korábbi időszakban is. Felperes e célra használt szoftvere zárt rendszerként, befolyástól mentesen végezte (végzi) az időközi befizetésekkel kapcsolatos elszámolásokat.

Az ítélet jogi indokolásában a bíróság elsődlegesen a felperes és az egyenes adósok közötti kölcsönszerződések érvénytelenségével kapcsolatosan felvetett alperesi kifogásokat vizsgálta. Ekörben rögzítette, hogy a hitelszerződésekből eredő kötelezettségek, illetve azok esetleges megsértésének érdemi vizsgálata kizárólag a konszenzuális szerződő felek közötti jogvitában lehetséges, a biztosíték érvényesítése iránti perben nem. A szerződés megszegése nem jelenti a szerződés érvénytelenségét, az a teljesítés időszakára vonatkozóan vizsgálható, és a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazását vonhatja maga után, de csak a szerződésben érintett felek viszonylatában. A továbbiakban megállapította, hogy a zálogjog az azzal terhelt ingatlan alkotórészeire is kiterjed. Ennek következtében a zálogkötelezetteknek az utóbb végzett beruházásaikkal megnövelt ingatlanértékkel kell helytállniuk tekintettel arra is, hogy a zálogteher a felépítményi alegységekre is ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert valamennyi érintett alperes esetében. A perbeli hitelkeret szerződések tisztességtelen feltételeire vonatkozó alperesi kifogásokat illetően a bíróság a 2014. évi XXXVIII. tv. 3., 4. §-ait vette alapul, mely a Kúria 6/2013. Polgári Jogegységi Határozatát részben meghaladottá tette, mivel törvényi szinten rendezte a fogyasztói kölcsönszerződésekben kikötött árfolyamrész és az egyoldalú szerződés módosítást lehetővé tevő feltételek tisztességtelenségét, ezért perbeli esetben a hitelszerződések tisztességtelenségének egyedi vizsgálatát mellőzte. A keretbiztosítéki jelzálogjog jogi tartalmát illetően a bíróság kiemelte, hogy a jogosultat nem terheli sortartási kötelezettség és az egyenes adósokkal szembeni felszámolási eljárás ténye, annak eredménye sem előkérdése a dologi kötelezettekkel szembeni igényérvényesítésnek. Kiindulópontul szolgál, hogy a per tárgyát képező ingatlanokra a felperes javára 450.000.000,- forint erejéig bejegyzésre került a keretbiztosítéki jelzálogjog, mely kereten belül a jogviszony fennállása alatt esedékessé váló követelések összege állandóan változhat, az meghatározottá csak a jogviszony megszűnésével válik amikor megtörténik az alapjogviszonyból eredő tartozások végelszámolása. Ekörben a bíróság a könyvszakértői véleményt vette alapul, és az egyenes adósokkal szembeni felszámolási eljárások befejezésére tekintettel felszámoló által közölt zárómérleg adatokat fogadta el. Eszerint a volt beavatkozó esetében 99.849.607,- forint, míg a volt XXXI. rendű alperes esetében 98.531.274,- forint tartozás maradt fenn. A két tartozás együttes összege teszi ki azt az összeget, amely erejéig a perrel még érintett zálogkötelezett alperesek még helytállni kötelesek ingatlanaikkal. A bíróság kitért arra is, hogy a felperes és az egyenes adósok között valódi devizahitel szerződések jöttek létre. A felperes valódi deviza átváltási tevékenységet végzett, az egyenes adósok rendelkezése alapján egyoldalú egyéb szerződésmódosításra pedig nem került sor, így az érvénytelenségi kifogások érdemben sem megalapozottak.

A zálogkötelezett alperesek további védekezései kapcsán kitért arra is, hogy főszabály szerint eltérő szerződési kikötés hiányában a zálogkötelezett nem szabadulhat a kötelezettség alól arra hivatkozással, hogy a jogosult a személyes kötelezett több, fedezetül szolgáló vagyontárgyát esetleg kiengedte a kötelemből. Megjegyezte, hogy jelen esetben ilyen nem is történt. Önmagában az a körülmény, hogy a hitelszerződésben kikötött egységár alatt történt az értékesítés egyes esetekben, nem róható a felperes terhére, ez nem jelenti a teljesítési kötelezettség megszegését figyelemmel a hitelszerződés megkötése után a piaci viszonyok kedvezőtlen változására, valamint a felszámolási eljárásban történő értékesítések kényszer jellegére. Ezen körülmények miatt a bíróság szükségtelennek találta a további ingatlan szakértői bizonyítás lefolytatását. Egyes zálogkötelezett

alperesek időközi teljesítésével kapcsolatos hivatkozásokat sem találta megalapozottnak a bíróság hangsúlyozva, hogy az általuk hivatkozott számla nem az óvadéki számla volt, az arra történő befizetések nem vehetők szabályszerű szerződési teljesítésként figyelembe. A bíróság megjegyezte, az alperesek kártérítési igénye az ingatlanokra vezetett végrehajtás és értékesítés előtt még idő előtti, káruk még valójában be sem következett. A kereset részbeni elutasításának indokaként a felszámoló óvadéki számláján kezelt összegek felszámoló általi átutalására hivatkozott, ez a volt beavatkozó tartozását csökkentette, és lehetővé tette a XXVI., XXVII., XXIX. és XXX. rendű alperesek viszonylatában annak megállapítását, hogy a vételárak teljes egészében rendezésre kerültek, így az ő esetükben keretbiztosítéki jelzálog jog fenntartása már nem indokolt, ezen ingatlanok nem vonhatók végrehajtás alá. A volt XXXI. rendű alperes óvadéki számláján azonban fedezet egyáltalán nem állt rendelkezésre, így ezen egyenes adós fizetési kötelezettségéért az érintett alperesek zálogkötelezettként helytállással tartoznak.

Az ítélet ellen a III., V., IX., X., XI., XII., XIII., XV., XVIII., XIX., XXII. és XXIII. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A III. rendű alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint szükségtelen volt a felperesi igényt per útján érvényesíteni, hiszen zálogszerződés alapján a jogosult hitelintézet bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti a zálogként kezelt ingatlant. A kereset jogalapját nem vitatva sérelmezte, hogy vele külön egyeztetést nem kezdeményezett a felperesi pénzügyi intézet. Emellett utalt arra, hogy felperes is kötelezettséget szeptet, amikor nem tett intézkedést a követelés fedezetének csökkenésével szemben. A felperesi banknak észlelnie kellett volna, hogy jelentős számban kelnek el ingatlanok áron alul, illetve úgy, hogy azok ellenértéke nem folyt be az elkülönített óvadéki számlára.

Az V. rendű alperes oly módon kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, hogy a bíróság mellőze az ő tőrésre kötelezését. Kérte figyelembe venni, hogy a felperesi bank korábban már kiadta a feltételes törlési nyilatkozatot 10.500.000,- forint vételár hátralék megfizetését feltételül szabva. Az általa igazoltan befizetett 2.250.000,- forintot azonban nem vételárra, hanem kamatokra számolta el, mely elfogadhatatlan volt, így a bank jogellenes eljárása okozta a további fizetések beszüntetését, az első vételárrész helytelen elszámolásával. A jóváírásnak meg kellett volna történnie már akkor, de csak 3 év elteltével került erre sor. A teljes vételár hátralék befizetések ezért valójában a felperesi banknak felróható okból maradt el. A felperes ezért nem szabadulhat a tehermentesítésre adott ajánlatának teljesítési kötelezettsége alól. V. rendű alperes kifogásolta azt is, hogy a szerkezetkész állapotban vásárolt lakás utóbb beköltözhetővé alakítása folytán jelentős értéknövekedésen ment át, melybe a felperesi bank már nem adott finanszírozást, így álláspontja szerint a készre építésnek megfelelő fedezeti érték nem vehető figyelembe, csak a szerkezetkész állapothoz igazodó.

A IX., XI., XVIII., XIX. és XX. rendű alperesek közösen előterjesztett fellebbezése az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására és a velük szembeni kereset elutasítására irányult. Fő hivatkozásuk szerint felperes kártérítéssel tartozik irányukban, mivel szerződésszegő módon áron alul engedett ki ingatlanokat a keretbiztosítéki jelzálog alól. Utaltak az ítéletkorábbi hatályon kívül helyező végzésének ezzel kapcsolatos indoklására. A felperes által a megismételt eljárásban csatolt kimutatás álláspontjuk szerint alátámasztja a fellebbezési állítást. Ekörben a bizonyítási teher így már a felperesre fordult vissza, melynek eszköze szakértői számítás lehet. Az ingatlanpiaci helyzet vizsgálata is szakkérdés. Szakvélemény nélkül ilyen hivatkozásra nem alapíthatta volna ítéletét az elsőfokú bíróság. A felperes magatartása kapcsán hangsúlyozták az a fedezet reálértéken való csökkenését okozta, az egyenes adósi kötelezettség arányos csökkenése nélkül. Ez pedig a felperes

és a dologi adósok viszonylatában is vizsgálendő. Sérelmezték perköltségben való marasztalásukat is.

Az egyező jogi képviselővel eljáró XII., XIII. és XV. rendű alperesek fellebbezése az ítélet részbeni megváltoztatására és a felperes velük szembeni keresetének elutasítására irányult. Fellebbezésükben felsorolták azon szerződési kikötéseket, melyeket álláspontjuk szerint a felperesi bank megszegett, továbbá hivatkoztak a Ptk. 4. § (1), (4), valamint 277. § (4) bekezdéseire is hangsúlyozva, hogy a felperes nem tett eleget a zálogkötelezettekkel való együttműködési és tájékoztatási kötelezettségének, megszegte a jóhiszemű joggyakorlás alapelvét. Hivatkoztak az „A” típusú hitel szerződés 3. számú lehívási előfeltételeire is, melyeket ugyancsak figyelmen kívül hagyva folyósított további hiteleket a keretből a felperes az egyenes adósoknak. Hangsúlyozták, az iratokhoz csatolásra került adásvételi szerződések közül egy sem felel meg a lehívási feltételek előírásainak. Ennek hiányában a felperes nem folyósíthatott volna további kölcsönöket a hitelkeretből a **volt beavatkozó** Kft.-nek. Az ilyen kölcsönösszegek a jelzálog kötelezettre nem háríthatók már át. Álláspontjuk szerint nagy jelentősége van az egyes ingatlanok - értékesítés időpontjában fennálló - műszaki állapotának, piaci értékének. Ezt a projekt ellenőr volt hivatott ellenőrizni és az igazolásokat kiadni. Felmerülhet, hogy a felperes nem is a műszaki készséggel arányos hitel összegét engedte lehívni a **volt beavatkozó** Kft. részére. Etekintetben okirati bizonyítékokat hiányoltak. Megjegyezték, a **volt beavatkozó** Kft. eladóként is szerződést szegett, mert beszámításokkal nem lehetett volna a szerződési ellenszolgáltatást rendezni. Másrészt a kft. volt az, aki a hozzá közvetlenül befizetett összegeket nem teljes egészében az ingatlanok tehermentesítésére fordította, és ezt a felperes sem követelte meg tőle a szerződésben előírtak szerint. A felperes részéről is felmerült tehát felróható magatartás és a károkozás. Ezen alperesek fellebbezési álláspontja szerint teljes mértékben téves az ítélet azon megállapítása, hogy a 007 végű számlaszámmal rendelkező ún. ÁFA-óvadéki megjelölésű bankszámla nem a hitelszerződésben meghatározott óvadéki számla. Kérték teljesítésként figyelembe venni az ott jóváírt összegeket, állították, hogy ezen a számlán a tehermentesítéshez szükséges összegek maradéktalanul rendelkezésre álltak. Hangsúlyozták, egy 231.000,- forintos tételt ezen a számlán vételár befizetésként korábban már elismert a felperes és jóváírást is alkalmazott. A **volt beavatkozó** Kft. egyenes adós a 2010. július 30. napján kelt levelében kérte a törlési engedélyek kiadását a XII-XIII. rendű alperesek vonatkozásában is. Sérelmezték végül, hogy a bíróság kizárólag bírósági végrehajtás keretében rendelte el a felperesi igényérvényesítés lehetőségét, jöllehet közjegyzői okirat közvetlen ingatlan átadási kötelezettséget is előír a zálogkötelezettek számára. Ezen ítéleti rendelkezés folytán jelentős végrehajtási eljárási költségek is felmerülhetnek, melyet ugyancsak a zálogkötelezetteknek kell viselniük.

A XII., XIII. és XV. rendű alperesek fellebbezésüket 5. sorszám alatt kiegészítették. Ebben felhívták a figyelmet arra a lényegesnek tartott körülményre, hogy a felperes és a **volt beavatkozó** Kft. között létrejött projekthitel szerződésben a felperes megvalósításra kerülő lakásegységek teljesen kulcsrakész felépítéséhez nyújtott ún. projekthitelt. A projekthitel lehívásának engedélyezésével ezzel valójában kulcsrakész lakások finanszírozását biztosította a beruházó számára. Ezzel kapcsolatban a felperes felróható károkozó magatartása éppen abban nyilvánul meg, hogy a kulcsrakészre kivitelezetten eladott lakások esetében csak szerkezetkész műszaki állapotra számított vételár megfizetésével járult hozzá a jelzálogjog törléséhez, vagy az történt, hogy a lakásegységek nem is voltak valójában kulcsrakészek, de a felperes ennek ellenére lehetővé tette a **volt beavatkozó** Kft. volt beavatkozó számára a teljes összegű projekthitel lehívását. Erre kizárólag a felperes, illetve ügyintéző szervének mulasztása miatt kerülhetett sor, amennyiben pedig a bank az egyenes adóssal összejátszott a hitelkihelyezésnél, akkor egyik fél sem az üzleti tisztesség szabályaival összeegyeztethető módon járt el, a kölcsönszerződés ezért jóerkölcsbe ütközik, semmis. A kölcsönszerződés semmissége pedig kihat a biztosítékokra, így a zálogszerződésekre is.

A XIX. rendű alperes elsődlegesen azt sérelmezte, hogy ítéleti marasztalása ellenére az ítélet indokolása őt, mint helytállási kötelezettség alól mentesült felet tünteti fel a 15. oldal 2. bekezdésében. Előadta továbbá, hogy ő vevőként a perben bizonyított módon adásvétellel vegyes csereszerződést kötött a **B...** Kft-vel aki eladóként 120 napon belül tehermentesítést vállalt. Ebben ő jóhiszeműen bízott. Az egyenes adós nem teljesítése okán a felperes vele szembeni követelése azért nem jogszerű, mivel a zálogkötelezettre nézve terhebb kötelezettséget eredményezne annak teljesítése mint amilyen az elvállaláskor az volt. A kötelezettséget szerkezetkész ingatlanra vállalta, melyen az idők során jelentős értéknövelő beruházást végzett. Sérelmezte, hogy arról sem tájékoztatta őt az eladó, hogy felperes a vételár megfizetésének módját kizárólag banki átutalással és meghatározott óvadéki számlára írta elő. Kérte figyelembe venni a Szegedi Törvényszék előtt 6.G.40.061/2015. számon lefolytatott, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben azt, hogy a **B...** Kft. felszámolóbiztosza vele szemben a kereseti kérelmet visszavonta, mert a cég irataiban olyan pénztári bizonylatokat tárt fel, melyekből egyértelműen megállapítható volt, hogy az ingatlan vételárát ő teljes egészében megfizette, ezért vele szemben a per megszüntetésre is került. Kiemelte még, hogy a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásból mindenkor aktuálisan lehetősége volt értesülni, hogy milyen jogcímen történtek meg a tulajdonosváltozások és ehhez igazodóan kellett volna az óvadéki számlán a pénzmozgásokat ellenőriznie, így kellő időben észlelhető lett volna, hogy az egyes eladók a vételárát nem továbbítják oda. A felperes követelése saját felróható magatartása miatt vált behajthatatlanná, mely abból is adódott, hogy a felperes megsértette a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésben alapelveként deklarált jóhiszeműség és tisztesség követelményeit, valamint együttműködési kötelezettségét. Mindez álláspontja szerint megalapozza a jelzálog kötelezettség alóli szabadulása feltételeit.

A XXIII. rendű alperes ugyancsak az ítélet megváltoztatását és a vele szemben előterjesztett kereseti kérelem elutasítását kérte. Álláspontja szerint a perben szükséges lett volna a behajthatatlanság okának vizsgálata, felderítése és e körben annak külön vizsgálata, hogy a felperesi magatartás mennyiben játszott ebben közre. A fellebbezési állítás szerint felperes többszörösen elmulasztotta a szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeit. Ezek közül kiemelte a projekt szerződés 17/2., 17/4., 17/7. pontjait. Ezek betartása esetén a felperesi bank köteles lett volna az „A” hitel szerződést azonnali hatállyal felmondani. Megjegyezte a bank az ingatlan-nyilvántartás adataiból értesült az egyes ingatlanokra vonatkozó tulajdonos változásokról, azokat nyomon kísérhette, ennek ellenére nem ellenőrizte, hogy az adásvételi szerződések szükséges tartalmi elemekkel rendelkeznek-e. Hivatkozott a BH2013/167. számú eseti döntésre is, mely szerint vizsgálni kell, hogy a hitel kihelyezés és annak ellenőrzése során tanúsított hitelezői magatartás mennyiben vezet a hitel visszafizetésének lehetetlenüléséhez. Állítása szerint ez a perbeli esetben a felsorolt felperesi mulasztásokra vezethető vissza. Ezek kedvezőtlenül befolyásolták a hitel törlesztését és akadályozták annak megtérülését.

Felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. a XII., XIII. és XV. rendű alperesek fellebbezési hivatkozásait azért minősítette megalapozatlannak, mivel a kölcsönszerződés és ez alapján a kölcsön folyósítások nyilvánvalóan nem a már elkészült ingatlanok utófinanszírozására szolgált. Nincs jogi jelentősége annak, hogy a folyósításkor a fedezeti ingatlanok még nem voltak kulcsrakészek. Az alperesek bármilyen készültségi szinten jutottak is hozzá az ingatlanukhoz, az jelzálogjoggal terhelten történt, az esetleges utólagos beruházások pedig osztják a zálogtárgy jogi sorsát. Felperes valamennyi fellebbezési hivatkozás kapcsán hangsúlyozta, hogy a szerződések nem minősülnek jóerkölsbe ütközőnek, felperes szerződésszegő magatartást nem tanúsított, kárfelelősség nem terhelheti. Az ingatlan tehermentesítések elmaradása nem a felperesi bank szerződésellenes magatartása miatt, hanem az eladó gazdasági társaságok eljárása

miatt következett be, amennyiben a befolyt vételárat nem az ingatlan tehermentesítésére fordította az adott eladó cég. A kialakult jogi helyzet az ingatlant értékesítő személyek magatartására vezethető vissza. Kiemelte még, az érintett alperesek nem kezesei a követelés alapjául szolgáló tartozásnak, hanem dologi adósok, így a kezesekre vonatkozó szabályok rájuk nem vonatkoztathatók.

A másodfokú eljárás során felperessel közös kérelemre az I. és II. rendű alperesek tekintetében az ítéletábra hozott permegszüntető végzést (Gf.III.30.046/2017/9.).

A felperes az I. és II. rendű alperesek tekintetében történt permegszüntetés kapcsán előadta, hogy erre azért kerülhetett sor, mert az említett alperesek részéről 9.750.000,- forintos térítés történt, mely a kielégítés tülésére kötelezés keretösszegét ezáltal ilyen összeggel csökkentette. Erre tekintettel a felperes a másodfokú eljárásban leszállította keresetét és 188.630.881,- forintban kérte megállapítani a jelzálogjog keretösszegét, mely követelés kielégítésének tülésére kérte kötelezni a zálogkötelezett, még perben álló alpereseket, megjelölt ingatlanaikkal.

A XII.-XIII. rendű alperesek fellebbezése alapos, az V. rendű alperes fellebbezése részben alapos, míg a további alperesi fellebbezések nem alaposak.

A felperes és a volt XXXI. rendű alperes, valamint a volt alperesi beavatkozó között bankhitel szerződés jött létre. Ez a felperes nyilatkozata szerint - melyet alperesek nem cáfoltak - nem deviza-alapú, hanem ténylegesen deviza hitel szerződés volt, mely 2009. május 26. napján forintra átváltásra került. A tartozás tehát nem devizában nyilvántartott volt. A bankhitel szerződés biztosítására a perben szereplő ingatlanokon zálogjog került alapításra a felperes javára 450.000.000,- forint keretösszeg erejéig.

Ahogy arra a Szegedi Ítéletábra már a korábbi Gf.III.30.417/2015/10. számú hatályon kívül helyező végzésében utalt, a zálogjog - az 1959-es Ptk-ban önálló zálogjog kivételével - annyiban hasonló a kezességhez, hogy járulékos jellegű, szerződést biztosító mellékkötelezettség, amely kielégítési elsőbbséget biztosít a zálogjogosult számára: ha a kötelezett nem teljesít, a zálogjogosult a zálogtárgyból más hitelezőket megelőzően jogosult a követelését kielégíteni. A jelzálog kötelezettek az egyenes adósok kötelezettsége szerint terheli helytállási kötelezettség.

A személyes és a dologi kötelezett pozíciója különválhat, a dologi kötelezett a zálogtárgy mindenkor tulajdonosa. A zálogjog mint dologi jogi biztosíték abszolút hatályú, azaz mindenkiel szemben hatályos, ebből következik, hogy a zálogtárgyból való kielégítést mindenki túrni köteles, aki a zálogtárgyon a zálogjog alapítását követően tulajdonjogot szerez (BDT2013. 2994.).

A perbeli telekingatlanokra alapított keretbiztosítéki jelzálogjog a társasházak kialakítása után az egyes telekkönyvi albetétekbe kerülő lakásokra és garázsokra is 450.000.000,- forintos keretösszeggel bejegyzésre került. A zálogtárgyak tulajdonjogát az alperesek ezen keretösszeggel terhelt zálogjoggal együtt szerezték meg. Az alperesi védekezésre tekintettel ezért vizsgálandó volt a zálogtárgyakkal való felelősség terjedelme.

A Ptk. 251. § (3) bekezdése szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségére, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

A Ptk. 262. § (3) bekezdése értelmében jelzálogjog esetén a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a követelés összegét (azaz a zálogtárggyal való felelősség mértékét), illetve a jövőbeni követelés esetén a biztosítani kívánt legmagasabb összeget. Ha a követelés csökken vagy megszűnik, a nyilvántartás közhitelessége ellenére a zálogkötelezett érdekeinek védelmében - a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül - kihat a zálogjogra.

Az irányadó törvényi rendelkezésekből következően a XXXI. rendű alperes és a beavatkozó (egyenes adósok) által a felperessel kötött kölcsönszerződésekből eredő tartozás mértékéig terjed a

dologi adós alperesek helytállási kötelezettsége, melynek lehetséges maximumát képezi a 450.000.000,- forintos keretösszeg.

A keretbiztosítéki zálogjog járulékos természetű. Az egyenesadósokkal szemben felszámolási eljárás volt folyamatban, ezért további korlátot jelent, hogy csak a felszámolási eljárásban érvényesített (szabályszerűen bejelentet és a felszámoló által besorolt) hitelezői igények összege erejéig állhat fenn követelése a felperesi jogosultnak a zálogkötelezettekkel szemben figyelemmel a Cstv. 37. § (3) bekezdésében foglalt jogvesztésre, mely szerint a felszámolási eljárásban be nem jelentett hitelezői igények tekintetében a hitelező anyagi jogi jogosultsága a jogvesztésre tekintettel megszűnik. A beavatkozóval szembeni felszámolási eljárás befejeződött, a beavatkozót törölték a cégnyilvántartásból, a felszámolási zárómérleg pontosan tartalmazza a hitelezőt megillető még fennmaradt követelés összegét, amely 99.849.607,- forint + 200.000,- forint regisztrációs díj.

A XXXI. rendű alperes elleni felszámolási eljárás szintén befejeződött. Az ott bejelentett felperesi hitelezői igény összege 98.531.274,- forint.

A másodfokú eljárás során a felperes bejelentette, hogy az I.-II. rendű alperesekkel történt megállapodás alapján további megtérülés volt, így a felperes maga határozta meg a 450.000.000,- forint összegű keretösszeghez képest - a zálogkötelezettek nézve irányadó - 188.630.881,- forint összeget, így a felperes ezen összeg erejéig jogosult a zálogtárgyakból való kielégítésre, ezen összeg tekintetében az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét módosította, a keresetleszállításhoz igazodóan (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az alperesek kifogás útján hivatkoztak a kölcsönszerződések érvénytelenségére. A kölcsönszerződés érvénytelensége a zálogkötelezettek helytállási kötelezettségére kihat, akik a jogi érdekeltségük által behatárolt körben ezért érvénytelenségi kifogással élhetnek (BDT2015. 3253.). A kifogás azonban nem eredményezheti a szerződés egésze érvénytelenségét, hanem csak a keresettel szembeni védekezésként legfeljebb, a kereset elutasítását szolgálhatja (2/2010. (XII.10.) PK vélemény 9/A. pont).

Az elsőfokú bíróság az alapul szolgáló bankhitel szerződések (rPtk. 522. §) kötelező tartalmi elemeinek hiányára alapított kifogás (Hpt. 210. § (3) bekezdés) tekintetében megállapította, hogy az jelen szerződésekre nem irányadó. Mindemellett a felperes és a hitelfelvevők minden egyes szerződésben pontosan meghatározták az ügyleti kamat és késedelmi kamat mértékét és az egyéb költségeket is, így megállapítható, hogy ezen okból a szerződések nem semmissék, továbbá nyilvánvaló semmisség sem áll fenn, melyet a bíróságnak hivatalból kell észlelnie. Az ítéletábra a prudens működés megsértésére alapított semmisségi okokat sem találta megalapozottnak. Ekörben utal arra, hogy a bank a szerződési szabadság elve (1959-es Ptk. 200. § (1) bekezdése) értelmében szabadon dönthet arról, köt-e és ha igen, kivel, mikor és milyen tartalommal - a jogszabály adta keretek között - szerződést. Amennyiben a bank a szerződéskötéskor, hitelkihelyezésre a Hpt. rendelkezéseit vagy a bank belső szabályzatát megsérti, ennek relevanciája kizárólag a bank és a vele szerződő fél egymás közötti viszonyában lehet. A kialakult bírói gyakorlat szerint külső harmadik személyek, de még a szerződésben szereplő mellékkötelezettek (kezes, zálogkötelezett) sem hivatkozhatnak arra, hogy a kölcsönadó a hitelnyújtás során az adós hitelképessége tekintetében szakszerűtlenül járt el. A Hpt. szabályainak, illetőleg a belső szabályzatok megsértésére a mellékkötelezettek mint külső harmadik személyek nem hivatkozhatnak, erre nézve keresetességi joggal nem rendelkeznek (BDT2012. 2800., BH1998. 546., BDT2014. 3212.). Ez okból a hitelkihelyezés során történt szabálytalanságra mint jogszabály megsértésével kötött megállapodás semmisségre az alperesek kifogás útján sem hivatkozhatnak.

Az elsőfokú bíróság a perbeli bankkölcsön szerződésekkel kapcsolatban kifejtette, a vételi és eladási árfolyam közötti különbözetet és az egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tevő feltételek tisztességtelenségét kizárólag a fogyasztói szerződések kapcsán értelmezte a 6/2013. Polgári

Jogegységi Határozat. A felperes, valamint a volt III. rendű alperes és a volt beavatkozó között létrejött bankhitel szerződések nem tekinthetők fogyasztói szerződésnek. Mindezekre figyelemmel a hitelszerződés tisztességtelenségének vizsgálatát ezekből mellőzte. Az alperesek fellebbezést az ítélet ezen rendelkezése ellen nem terjesztettek elő, így az ítéletábra a továbbiakban az ezen okra alapított érvénytelenséget nem vizsgálhatta a fellebbezési korlátokra tekintettel.

Ekörben csak utal arra, az alperesek nem tették vitássá a felperes azon előadását, hogy a felek között eredendően nem deviza-alapú, hanem valódi deviza szerződés jött létre, ez pedig egyébként sem teszi alkalmazhatóvá a deviza-alapú szerződésekkel kapcsolatosan megalkotott szabályokat.

Az alperesek kölcsönszerződés érvénytelenségére, részleges érvénytelenségére alapított kifogása ezért nem volt elfogadható.

Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy a felperes a műszaki készségi fokhoz igazodó hitelfolyósítási szabályokat megsértette. A szerződésszegésre azonban csak a szerződésben résztvevő adósok hivatkozhatnak, ezért ez a hivatkozásuk sem volt érdemben vizsgálható.

Ha egy követelés biztosítására több biztosíték kerül kikötésre, például több személyi vagy dologi kötelezettség (több személy kötelezettségvállalása, több fajta vagy több ingatlant terhelő zálogjog alapítása) sorrendiség külön kikötése hiányában a jogosult igényét - a Ptk. szabályainak figyelembe vételével - bármely személyi vagy dologi kötelezettel szemben érvényesíteni.

A Ptk. 256. § (2) bekezdése szerint, ha a zálogjog több dolgot terhel, a jogosult határozhatja meg a kielégítési jog érvényesítésének sorrendjét. Ilyen esetben a zálogkötelezettek az elsőfokú bíróság helyes hivatkozásai szerint - ilyen tartalmú szerződési kikötés hiányában - sortartási kifogást eredményesen nem érvényesíthetnek.

A Ptk. 253. § (1) bekezdése szerint, ha ugyanannak a követelésnek a biztosítására több zálogtárgyat terhel a zálogjog, kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál. A zálogjogosult az egyes ingatlanokra vonatkozóan keretbiztosítéki jelzálogjogát nem köteles az egyes ingatlanokra arányosítani, ezért a felperes jogosult volt a dologi adós alperesekkel szemben az egyes zálogtárgyak tekintetében is a teljes követelésének kielégítését érvényesíteni.

Egyes fellebbező alperesek hivatkoztak arra is, hogy a zálogszerződésből szabadultak és ennek indokaként a Ptk. 276. § (2) bekezdését, továbbá a BH2013. 167. számú jogesetet jelölték meg.

A Ptk. 276. § (2) bekezdése szerint a kezes szabadul, amennyiben a jogosult lemond a követelést biztosító olyan jogáról, amelynek alapján a kezes a rá átháruló követelésre kielégítést kaphatott volna, vagy amennyiben a követelése a jogosult hibájából behajthatatlanná válik. Ez a szabályozás azonban kizárólag a kezességre vonatkozik. A hivatkozott BH2013. 167. számú jogeset is kezességgel, sőt ezen belül speciális állami készfizető kezesség vállalással kapcsolatos. Ilyen egyedi tételes szabályozás a zálogkötelezett szabadulása tekintetében nincs, azonban ennek hiányában is terheli a jogosultat a zálogkötelezettekkel való együttműködési és tájékoztatási kötelezettség, illetve a jóhiszemű joggyakorlás alapelvi szintű törvényi elvárása (Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdés, Ptk. 277. § (4) bekezdés).

Az alperesek fellebbezési hivatkozása szerint a jogosult úgy engedett ki zálogtárgyakat a kötelemből, hogy azokra a hitelszerződésben kikötött érték alatti vételár kikötést elfogadta. A bankhitel szerződést a perbeli zálogszerződésen kívül további kezességi megállapodások is biztosították. Az alperesek azt nem állították, hogy a zálogtárgyak kiengedése a kötelemből ellenérték nélkül történt volna. Az alperesek előadása alapján sem lehet arra a következtetésre jutni, hogy a felperes zálogtárgyakat engedett volna ki a kötelemből ingyenesen olyan zálogtárgyakat, amelyek alapján a további zálogjogosultak kielégítést kaphattak volna. Nem igazolták azt sem, hogy a felperes hibájából vált behajthatatlanná az adós gazdálkodó szervezetekkel szemben fennálló követelés. A felperes a szerződés lejártát követően igényét megkísérelte érvényesíteni az adósokkal

szemben, azt a felszámolási eljárásba is bejelentette. Az a körülmény, hogy az ingatlanok vételárát a felperes és az adósok közötti bankhitel szerződésben foglaltakhoz képest alacsonyabb árban határozták meg, szintén nem igazolja az együttműködési tájékoztatási kötelezettség megsértését az alperesek irányában tekintettel arra, hogy valamennyi ingatlan esetében az ingatlanok készülségi fokát is figyelembe véve alacsonyabb mértékben került a vételár meghatározásra, azaz nem igazolt, hogy az ingatlanok értékéhez képest a zálogjogosult az ingatlanokból nagyobb megtérülést kaphatott volna. A felperesek részéről zálogtárgy vagy biztosíték elengedése, arról való lemondás a követelés behajtása során nem történt, ezért nem is volt olyan magatartás, amely miatt együttműködési tájékoztatási kötelezettség terhelte volna a felperest, ezért a zálogkötelezettek helytállási kötelezettségük alól nem mentesülhetnek.

A zálogtárgyra fordított alperesi beruházásokra a zálogjog kiterjed, hiszen azok a Ptk. 95. § (1) és (2) bekezdése értelmében alkotórészeivé vagy tartozékává váltak az ingatlannak.

A Ptk. 251. § (1) és (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ekörben a bírói gyakorlatot követő álláspontot foglalt el (BDT2013. 2994.). A fellebbezési hivatkozások kapcsán az ítéletábra utal arra, hogy ezesetben nem az alapkötelezettség vált terheesebbé az alperesek vonatkozásában, a bankhitel szerződésből származó fizetési kötelezettség mértéke nem változott.

A zálogkötelezettek egy része hivatkozott arra is, hogy az egyenesadósoknak (volt XXXI. rendű alperes és volt beavatkozó) már teljesítettek, ez azonban - ahogy arra már az ítéletábra korábban is rámutatott - a zálogjogosult felé még nem feltétlenül eredményez automatikusan teljesítést. A zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonjogát megszerezték az alperesek, de a zálogjog törlését akkor érhetik el, ha a zálogjogosultnak történt teljesítést igazolják.

A XII., XIII. és V., XIX. rendű alperes alperesek hivatkoztak arra is, hogy a zálogjogosult felé - az óvadéki számlára történő befizetéssel - teljesítettek. A befizetések leigazolása, beazonosíthatósága kapcsán azonban ezen alperesekre hárult a bizonyítási teher (Pp. 164. § (1) bekezdés).

Az egyenes adósok felé történő teljes mértékű vételár teljesítésekre hivatkozó alperesi zálogkötelezettek közül a jelzálogteher alóli mentesülés érdekében V., XIX., valamint XII. és XIII. rendű alperesek fellebbezésükben is fenntartották etárgyú ellenkérelmeiket. Ezek érdemi elbírálása során a megismételt eljárásban továbbra is lényeges szempont volt, hogy alperesenként elkülönülten, személy szerint, pontosan beazonosítható módon kellett bizonyítana a szabályszerű befizetéseket és azt, hogy a vételár összeg teljeskörűen, ténylegesen befolyt a felperesekhez vagy az adott eladótól a felperes felé az valóban továbbításra került. A zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonjogának megszerzése és a vételár kifizetése esetén a zálogjog törlése akkor kérhető, ha a zálogjogosult felé a teljesítés hitelt érdemlően igazolást nyer. Ilyen esetben nem is szükséges a zálogjogosulti hozzájárulás a törléshez, a zálogjog megszűnését a bíróság a perbeli tényállás mérlegelésével megállapíthatja. Az eredményesen bizonyító alperes ily módon jelzálogjogosulti hozzájárulás nélkül is mentesülhet zálogkötelezettsége alól, és sor kerülhet vele szemben a kereset elutasítására. Abban az esetben, ha nem teljeskörű a vételár teljesítés, úgy a részben igazolt fizetést általában a zálogtárgyból való kielégítés türese tárgyában folyó peres eljárásban nem lehet figyelembe venni, de az ingatlanra vezetett későbbi igényérvényesítés (végrehajtás) során az adott alperes erre külön hivatkozhat, ez pedig végrehajtás korlátozás alapjául szolgálhat.

A kifejtett általános elbírálási szempontok tükrében egyedileg vizsgálta felül az ítéletábra az V., XII., XIII., valamint XIX. rendű alperesek ilyen tárgyú fellebbezési hivatkozásait.

Az V. rendű alperes a per során mindvégig a felperessel történő egyedi megállapodására hivatkozott, mely alapján részére a zálogjogosult feltételes törléshez hozzájárulást ígért 10.500.000,- forint

vételár hátralék teljesítése esetére. Nem vitatott tényállási elem, hogy ebből az első részlet szabályszerűen 2.250.000,- forint összegben befizetésre került. Ezt azonban a felperes nem az V. rendű alperes teljesítésére számolta el, hanem az adós késedelmi kamat és járulék teljesítéseként vette figyelembe. Ezzel kapcsolatban a felek között vita támadt, melynek következtében az V. rendű alperes további befizetéseket nem eszközölt. A 2010-2013 évek levelezéséből kitűnik, hogy végül a felperes az V. rendű alperes követelésének megfelelően korrigálta az első részletfizetés elszámolását és azt tőketartozást csökkentő teljesítésként vette a továbbiakban figyelembe az V. rendű alperes javára. Ez azt a jogkövetkeztetést teszi lehetővé, hogy valójában a felperes első ízben szerződésszegő elszámolást alkalmazott. Az ítélet tábla életszerűnek és elfogadhatónak találta azt az alperesi hivatkozást, hogy a felperes helytelen elszámolási módja miatt bizalomvesztés következett be részéről és ezért szüntette be a további vételár hátralék fizetést. Mindezek a körülmények tehát nem eredményezhetik azt, hogy az V. rendű alperes továbbra is az ingatlanára bejegyzett teljes 450.000.000,- forint keretbiztosítéki jelzálogjog erejéig legyen köteles helytállni. Ha a felperesi szerződésszegés nem következik be, az V. rendű alperesnek módja lett volna további szabályszerű törlesztésekkel megfizetnie a teljes vételár hátralékot, mely a jelzálog kötelezettség alóli mentesülést eredményezhette volna. A felperes 2013. május 22-én adta ki a korrigált elszámolását, ekkor 8.250.000,- forintos további vételár hátralékra, mint tőkeösszegre tartott igényt. Ennek megfelelően az V. rendű alperesre nézve egyedi tényállás miatt az ítélet tábla álláspontja szerint csak ezen összeg erejéig indokolt fenntartani a jelzálog terhet az V. rendű alperes ingatlanán, ezt meghaladóan az V. rendű alperes mentesül a helytállási kötelezettség alól, a felperesi szerződésszegés egyedi jogkövetkezményeként. Az ítélet tábla ezért az V. rendű alperes tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az utóbbi teljes egészében V. rendű alperes tulajdonába került ingatlanra kiterjedő jelzálogjogot 8.250.000,- forint keretre korlátozta, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította az elsőfokú ítélet Pp. 253. § (2) bekezdése szerinti részbeni megváltoztatása útján.

A XIX. rendű alperes a 6.G.40.061/2015. számú Szegedi Törvényszék előtt folyamatban volt érvénytelenség megállapítása iránti per adataira hivatkozással állította, hogy a **B... Kft.** felszámolója olyan pénztári bizonylatokat tárt fel, amelyekből megállapítható, hogy az ingatlan vételárát ő teljes egészében megfizette. Sérelmezte, hogy ennek ellenére a **B... Kft.** a vele kötött szerződésben rögzített kötelezettségét megszegve nem kezdeményezte az ingatlan tehermentesítését. Arra is hivatkozott, hogy nem kapott tájékoztatást arról, hogy csak óvadéki számlára történhetett volna a teljesítés. Álláspontja szerint az óvadéki számlán a felszámolás elrendelésekor rendelkezésre álló 18.000.000,- forintos nagyságrendű összeg részét képezte az általa befizetett vételárrész is.

Az ítélet tábla XIX. rendű alperes vonatkozásában két kiigazítandó elírást észlelt az elsőfokú ítélet indokolásában (15. oldal 3. bekezdés 2. mondat, 18. oldal 6. bekezdés 1. sor). Az ítélet rendelkező részéből, valamint a 18. oldal (3) bekezdésében adott indokolásból egyértelműen kitűnik, hogy valójában XXIX. rendű alperesre vonatkozik a kereset elutasítása. Az elsőfokú bíróság ugyanis a XIX. rendű alperes esetében nem találta beazonosíthatónak azt, hogy a felszámoló 2010. május-júniusi rendelkezései alapján az óvadéki számlán kezelt összeg a XIX. rendű alperes teljesítését is tartalmazná. A 2013. május 3-i, illetve június 14-i rendelkezésekből csak a XX., XXVI., XXVII., XXIX. és a XXX. rendű alperesek viszonylatában tűnik ki, hogy rájuk vonatkozik a mentesítéshez szükséges rendelkezés. Ekként az elsőfokú bíróság ítéletének 15. oldal 3. bekezdés 2. mondatában, valamint a 18. oldal 6. bekezdés 1. sorában a XIX. rendű alperes helyett XXIX. rendű alperes a helyes megjelölés. Ez van összhangban az elsőfokú ítélet rendelkező rész 2. oldal utolsó előtti bekezdésében, 3. oldal 2. bekezdés 2. sorában, valamint a jogi indokolás 18. oldal 3. bekezdésében rögzítettekkel. A XIX. rendű alperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy a **B... Kft.** mint eladó iratai között pénztári bizonylattal igazolt, hogy a teljes vételár befizetés megtörtént, nem elegendő annak hitelt érdemlő bizonyítására, hogy a felperes felé ez az összeg továbbításra került volna, a

hivatkozott felszámolói rendelkezés ugyanis rá nézve nem beazonosítható. Az egyenes adós felé történő vételár kifizetés pedig nyilvánvalóan önmagában nem elegendő a jelzálog alóli mentesüléshez. Az ítélet tábla felhívja a figyelmet, hogy igen nagy összegű jelzálogjoggal terhelt ingatlan vásárlása esetén fokozott körültekintés és nagyobb fokú gondosság várható el az ingatlant megvásárló fél részéről is. Tájékozódnia kellett volna arról, hogy milyen módon, milyen számlára kell a kifizetéseket teljesíteni a jelzálogjogosult érdekeit szem előtt tartva. Ennek hiányában a B... Kft. felé történő közvetlen befizetések úgy tekinthetők, hogy XIX. rendű alperes könnyelműen bízott abban, hogy az ingatlan eladója ezeket az összegeket továbbítja a jelzálogjogosult felé. Ennek bizonyítottsága hiányában azonban utóbb a perben a tehermentesítést nem követelhetette eredményesen. Az ítélet tábla ezért az ő tekintetében az elsőfokú bíróság marasztaló ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésre történt hivatkozással helybenhagyta.

A XII., XIII. rendű alperesek keresettel szembeni érdemi ellenkérelemként előterjesztett és fellebbezésben is fenntartott hivatkozásai egyedi, külön elbírálást igényeltek tekintettel arra, hogy rájuk nézve okirati bizonyíték áll rendelkezésre arról, hogy az eladójuk (a volt beavatkozó), kiemelten kérte esetükben a törlési engedély kiadását a felperesi jelzálogjogosulttól. Ennek oka az volt, hogy ezen alperesek az általuk megvásárolt ingatlan ellenértékét csereingatlan értékének beszámításával kívánták egyedi megállapodás alapján kiegyenlíteni. Az óvadéki számlára részükről közvetlen készpénz befizetés ezért nem történt, ugyanakkor az eladó (volt beavatkozó), az ún. 007-es végszámú „ÁFA óvadéki” megjelölésű számláján ezen alperesek ingatlanának tehermentesítéséhez szükséges összeg - banki kamatjóváírások folytán - 2010 nyarára már rendelkezésre állt. Erre tekintettel kérelmezte a törlési engedély kiadását felperes felé a volt beavatkozó. E bankszámlán lévő összegek tekintetében a felperes egy alkalommal 231.108,- forint erejéig jóváírással el is ismert egy részteljesítést. A felek között ezzel egyedi elszámolási gyakorlat jött létre - mely egyfajta szerződésmódosításként értékelhető (Ptk. 240. § (3) bekezdés) -, az ilyen módon történő vételár teljesítés elszámolását a XII.-XIII. rendű alperesekre nézve ezzel felperes egyedileg lehetővé tette. A felperes utóbb ennek ellenére tagadta meg, még a volt beavatkozó felszámolás alá kerülése előtt, a számlán lévő további kamatjóváírások vételárkénti elszámolását és a törlési engedély kiadását XII., XIII. rendű alperesek vonatkozásában. A volt beavatkozó számláján az összegek megtalálhatók voltak felszámolás elrendelésekor, és ezekről (egy 18.000.000,- és egy 19.000.000,- forintos nagyságrendű összeg erejéig) a felszámoló rendelkezett is, így ezen összegek ténylegesen átutalásra kerültek a felperes részére. Az ítélet tábla álláspontja szerint e tényállási adatok a Pp. 206. § (1) bekezdés szerinti okszerű mérlegeléséből az következik, hogy ezen átutalt összegek részét képezték a XII. és XIII. rendű alperesek javára a volt beavatkozó által elszámolni rendelt kamatjóváírási összegek is. A volt beavatkozó eladóként ezekről rendelkezett, írásban kifejezetten kérte, hogy a XII., XIII. rendű alperesek javára történjen meg ezen kamatjóváírások elszámolása. Az összeg pedig beazonosítható módon utóbb a felszámoló útján a felpereshez került az említett két átutalási összeg részeként. Ilyen módon a felperes végső soron hozzájutott a XII. és XIII. rendű alperesektől a teljes vételárhoz.

Megjegyzendő, hogy a volt beavatkozó és a felperes között létrehozott bankkölcsön szerződés 2/1. pontja táblázatosan a teljesítéshez rendelkezésre bocsátott több számlát is feltüntet számlaszámmal. Ezek között szerepel „ÁFA-óvadéki számla” megjelöléssel a 007-es számsor végű számla is. Ebből az következik, hogy erre a számlára érkező befizetések, jóváírások is mindenképpen szerződésszerű teljesítésként elszámolhatók lettek volna. Hangsúlyozza az ítélet tábla, lényeges az is, hogy az eladóként eljáró és vételárat elszámolni kívánó beavatkozó kifejezetten, konkrétan rendelkezett a felperes XII., XIII. rendű alperesek javára történő vételár elszámolásáról, erre beazonosítható peradat rendelkezésre áll. A felperesnek ilyen körülmények között szerződési kötelezettsége lett volna az említett számlán szereplő összeg vételár fizetésekénti jóváírására XII., XIII. rendű alperesek esetében. Az ezzel ellentétes, ettől elzárkózó felperesi magatartás szerződésszegő eljárásnak

minősül, melynek az a jogkövetkezménye, hogy a vételárat teljesítő két jelzálog kötelezett felperesi hozzájárulás nélkül is mentesül az ingatlanokkal történő helytállási kötelezettség alól. Az ítélet tábla ezért a XII. és XIII. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereset tekintetében az elsőfokú bíróság marasztaló ítéletét teljes egészében megváltoztatta és ezen alperesekkel szemben a keresetet elutasította (Pp. 253. § (2) bekezdés). A XII., XIII. rendű alperesek perrel érintett ingatlanára a Szegedi Törvényszék 7.G.40.202/2011/2. számú végzésével még a per kezdetén kérelemre elrendelte a perindítás tényének bejegyzését és megkereste az illetékes földhivatalt. Az említett alperesekkel szemben a kereset jelen ítélettel jogerősen elutasításra került, ezáltal indokolt a perfeljegyzés törlése, mellyel kapcsolatos intézkedésekre az 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 65. § (2) bekezdése szerint kerülhet sor.

A felperes fellebbezési eljárás során az I.-II. rendű alperesektől külön megállapodás alapján befizetett megtérülésre tekintettel leszállította a keresetét. Ennek megfelelően a leszállított kereseti kérelem keretei között került sor az elsőfokú ítélet felülbírálatára, az ítélet tábla így a kereset összecszerű módosítását figyelembe véve 188.630.881,- forintra szállította le - az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával - a hitelszerződésekből eredő, még fennálló felperesi követelés összegét, melynek erejéig a felperes a tűrésre kötelezett alperesek ingatlanaiból kielégítést kereshet (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Több alperes helytálló módon sérelmezte fellebbezésében, azt is hogy a bíróság a tűrésre kötelezést oly módon rendelte el, hogy a felperes kizárólag bírósági végrehajtás útján elégítheti ki követelését. A perben irányadó 1959-es Ptk. 257. § (2) bekezdése egyedi megállapodással lehetővé teszi, hogy a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga a zálogjogosult értékesíthesse. Ezen kívül az ítélet meghozatalát és jogerőre emelkedését követően továbbra is megvan a lehetőség egyedi egyezségek megkötésére a zálogkötelezettek és a zálogjogosult között, így a felek nem zárhatók el egy igényérvényesítési módot szűkítően meghatározó ítéleti rendelkezéssel a megegyezés lehetőségétől. Megjegyzendő, hogy közjegyzői okirat végrehajtási záradékolásának lehetősége is fennáll a perbeli esetben, mindezekre tekintettel az ítélet tábla a kizárólag bírósági végrehajtás útján történő ingatlan értékesítési lehetőség előírását a teljesítés módját indokolatlanul korlátozó rendelkezésnek találta, hiszen ilyen ítéleti rendelkezés nélkül is fennáll a lehetőség a további költségeket előidéző bírósági végrehajtás megindítására. Lényegében tehát a felperes szabadon dönthet, hogy mely törvényes behajtási lehetőséget veszi igénybe. Mindezekre tekintettel szükségtelen volt a bírósági végrehajtás útján történő kielégítési joggyakorlás előírása, ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával azt mellőzte (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az elsőfokú ítélet kifejtettek szerinti részbeni megváltoztatása folytán módosításra szorultak a perköltség viseléssel kapcsolatos rendelkezések. Ennek megfelelően szükségessé vált a pernyertessé vált XII., XIII. rendű, valamint a jogalapját tekintve ugyancsak túlnyomórészt pernyertes V. rendű alperes elsőfokú perköltség fizetésre kötelezésének mellőzése. Az ítélet tábla a pernyertessé vált XII., XIII. rendű alperesek javára a Pp. 78. § (1) bekezdés alkalmazásával a jogi képvisellel felmerült teljes első- és másodfokú eljárási költség megtérítését rendelte el, míg a felperes és V. rendű alperes esetében a Pp. 81. § (1) bekezdés 2. fordulat szerinti költségmegosztást alkalmazta. Itt jegyzi meg az ítélet tábla, hogy a III. rendű alperes mindvégig vitatta a felperes elszámolásának helyességét, míg a per egy szakaszában felfüggesztéssel érintett további alperesek esetében is indokolt a teljeskörű perköltségterítés elrendelése, ugyanis érdemi ellenkérelmük a követelés összecszerűségére is kiterjedt, mely megalapozottságának vizsgálatához volt szükség a további költségeket okozó szakértői bizonyítására.

A korábbi eljárásokban benyújtott fellebbezések folytán feljegyzett maximális, 2.500.000,- forint összegű fellebbezési illeték viselésének arányos megosztását kellett alkalmazni a felperes, valamint

a VIII. rendű alperes között, továbbá a korábban eredménytelenül fellebbező alperesek tekintetében, akik azonban személyes költségmentesek voltak, így a rájuk eső részt az állam viseli. Az arányok megállapítása során az ítélőtábla figyelembe vette, hogy az egyes alperesek eredményes fellebbezése folytán a felperes pervesztessége és ezáltal fellebbezési illeték viselési kötelezettsége jelentősebbé vált. Ezért 1.500.000,- forintra emelte fel az általa viselendő fellebbezési illeték összegét. Az állam terhén maradó fellebbezési illeték 328.000,- forintra leszállításra került, emellett VIII. rendű pervesztés alperesnek továbbra is 672.000,- forint másodfokú eljárási illetéket kell utólag, külön felhívásra megtérítenie (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 14. §, 15. § (1) és (3) bekezdés).

A per során két alkalommal is sor került hatályon kívül helyezésre, az ezeket megelőző fellebbezések kapcsán azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy lényeges eljárási szabálysértések miatt, fellebbezési korlátokra tekintet nélkül került sor az eljárás kétszeri megismétlésére, így az újabb fellebbezések kapcsán az Itv. 51. § (2) bekezdés szerinti illeték kedvezmény szabálya érvényesül, további fellebbezési illeték ezért már nem merült fel.

A jelen másodfokú eljárást kezdeményező, azonban eredménytelenül fellebbező III., IX., X., XI., XV., XVIII., XIX., XXII., XXIII. rendű alperesek ingatlanaik értéke arányában kötelesek másodfokú eljárási költséget fizetni a jogi képviselővel eljáró felperes részére (Pp. 78. § (1) bekezdés).

A részben eredményesen fellebbező V. rendű alperes és a felperes viszonylatában az ítélőtábla a Pp. 81. § (1) bekezdés 2. fordulatát találta alkalmazhatónak a másodfokú eljárási költség viselést illetően.

Szeged, 2017. május 4.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k. . Dobler László s.k.. Béri András s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró