

A Pécsi Ítéltábla a dr. Tatár László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tatár László ügyvéd, fél címe) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - dr. Horváth Péter Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Péter ügyvéd, fél címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és a dr. Szőke Ákos jogtanácsos által képviselt **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog törlése iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2017. november 30. napján kelt 14.P.21.222/2016/55. számú ítélete ellen a felperes által 59. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek tizenöt napon belül 864.200 (nyolcszázhatvannégyezer-kettőszáz) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonában állt a **p 00000** helyrajzi számú ..., **F** utcája 0. szám alatti üzletház és udvar megnevezésű, a II. rendű alperes javára a 05/... számú kölcsönszerződéshez kapcsolódóan 182.330 svájci frank és járuléka, a 07/... számú kölcsönszerződéshez kapcsolódóan 74.800 svájci frank és járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjoggal terhelt ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

A felperes az ingatlan eladásából származó vételár felhasználásával kívánt élni az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény (a továbbiakban: végtörlesztési törvény) által biztosított, rögzített devizaárfolyamon történő végtörlesztés lehetőségével. A végtörlesztés iránti kérelmét mindkét kölcsönszerződés vonatkozásában benyújtotta. A II. rendű alperes a fennálló tartozásról igazolást állított ki, amelynek birtokában a felperes az ingatlan értékesítéséről az I. rendű alperes fiával, **V L-al** tárgyalta. Az ingatlant **V L** eredetileg a saját nevére kívánta megvásárolni, utóbb azonban úgy döntöttek, hogy az ingatlan az I. rendű alperes nevére kerüljön.

A felperes mint eladó, az I. rendű alperes mint vevő 2012. január 24. napjára keltezett adásvételi szerződést kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a szerződés mellékletét képező pénzügyi igazolással a felperes tájékoztatta az I. rendű alperest arról, hogy a végtörlesztési eljárásokat megindította, az igazolás értelmében a tartozás 117.648,41 svájci frank és 62.513,55 svájci frank, a végtörlesztés útján rendezendő teljes összeg 32.429.153 forint. A szerződés tartalmazta a 30.000.000 forint vételárat, valamint azt, hogy a felperes a szerződéskötés napján a végtörlesztéshez szükséges

és a szerződés szerinti vételáron felüli összeget, 3.000.000 forintot a II. rendű alperesnek befizette. A fizetési feltételek szerint az I. rendű alperes az aláírástól számított három napon belül a 30.000.000 forint összegű teljes vételárat az eljáró ügyvéd közreműködésével átutalja a felperes II. rendű alperesnél fenntartott végtörlesztési technikai számlájára. A felperes úgy nyilatkozott, hogy a fizetési módozatot az I. rendű alperes általi hibátlan teljesítésként elfogadja, egyben vállalta, hogy a végtörlesztéssel járó esetleges egyéb fizetési kötelezettséget a II. rendű alperes felé teljesíti. Mindezek alapján az ingatlant per-, teher- és igénymentesen ruházta át a vevőre, és a teljes vételár fentiek szerint történő megfizetésével egyidejűleg hozzájárulását adta az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez. A 30.000.000 forint vételárat az I. rendű alperes közvetlenül befizette a végtörlesztési technikai számlára, a felek 2012. január 26. napján az adásvételi szerződést ennek megfelelően módosították. A birtokba adás 2012. február 1. napján megtörtént.

A II. rendű alperes a 07/... számú kölcsön vonatkozásában a rögzített árfolyamon, 10.498.833 forint felhasználásával végrehajtotta a végtörlesztés könyvelését. E tartozás megszűnt, a törlési engedélyt a II. rendű alperes kiadta. A 05/... számú kölcsön tekintetében azonban a 2012. február 8. napján kelt levelében a végtörlesztés iránti kérelmet elutasította azzal az indoklással, hogy a fedezet nem lakóingatlan, ezért a végtörlesztés törvényben előírt előfeltétele nem áll fenn. A felperes 2012. február 2. napján előtörlesztési kérelmet nyújtott be, amit 2012. február 22. napján visszavont. Ezzel egyidejűleg ismételten kérte a végtörlesztés engedélyezését, amitől a II. rendű alperes elzárkózott. Miután a felperes többszöri kezdeményezése ellenére a végtörlesztésre nem került sor, 2012 augusztusában a végtörlesztési technikai számlán az időközben esedékessé vált tartozás törlesztése után fennmaradt 17.424.974 forintot a felperes a folyószámlájára átvezettette.

A ... Kö rzeti Földhivatal 2012. április 4. napján a törlési engedély csatolása iránti hiánypótlási eljárás eredménytelensége miatt az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, ezzel összefüggésben a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékkiszabási Osztálya a visszsterhes vagyonátruházási illeték megállapítása iránt indított kiszabási eljárást megszüntette.

A felperes - utalva arra, hogy az I. rendű alperes az illetékkiszabási eljárásban tett nyilatkozata szerint az ingatlan tulajdonjogát már nem kívánja megszerezni - jogi képviselője útján, az adásvételi szerződés megghiúsulására tekintettel az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlan bérlőitől beszedett bérleti díjakra vonatkozó elszámolás megküldését kérte. Ezt követően a felek eredménytelenül tárgyaltak a kialakult helyzet megoldása érdekében. Az I. rendű alperes 2013. április 17. napján arról tájékoztatta a felperest, hogy mindvégig tehermentes tulajdonjogot kívánt szerezni, tehermentesítés azonban nem történt, a felperes így hibásan teljesített. Előadta, hogy amennyiben a felperes vállalja a fennálló kölcsöntartozás megfizetését, és egy újabb adásvételi szerződés keretében ténylegesen per-, teher- és igénymentesen a tulajdonjog átruházását, úgy eltekint a bírósági és egyéb hatósági eljárások megindításától.

A 2013. december 23. napján ismételten benyújtott kérelemre a földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte. A felperes az ingatlant nem tehermentesítette, a II. rendű alperes felszólítása szerint 2014. november 14. napján az ingatlant terhelő tartozás 127.884,97 svájci frank volt.

A felperes kereseti kérelmében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság a **p 00000** helyrajzi számú ingatlan kapcsán az I. rendű alperes tulajdonjogának törlesztését és a saját tulajdonjogának visszajegyzését rendelje el az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§ (1) bekezdés a) pontja alapján, és ennek tülésére kötelezze az alpereseket. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 1.818.123 forint, valamint

2016. november 1. napjától az ingatlan birtokba adásáig havonta 650.000 forint megfizetésére és az ingatlan birtokba adására. Elsődleges keresetét azzal indokolta, hogy az I. rendű alperes ügyleti akarata hiányzott, a szerződésen szereplő aláírás nem tőle származik, a megállapodás így a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 205.§ (1) bekezdésére figyelemmel nem jött létre. A nem létező szerződésből eredő elszámolásra a jogalap nélküli gazdagodás és a jogalap nélküli birtoklás szabályait kell alkalmazni. Az I. rendű alperes az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításával 2012. február 1. napjától havi 650.000 forintot is meghaladó bevételt szerzett, így a 2016. szeptember 30-ig terjedő időre összesen 37.050.000 forintot köteles megfizetni, ami 1.818.123 forinttal meghaladja a kamatokkal növelt, 35.231.877 forint összegű vételárat.

Másodlagos kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát az adásvételi szerződés lehetetlenülése okán nem szerezte meg. Erre tekintettel kérte az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és saját tulajdonjogának visszajegyzését, az I. rendű alperes fentiek szerinti marasztalását az 1959. évi Ptk. 312.§ (1) bekezdésére és 319.§ (2) bekezdésére figyelemmel. Arra hivatkozott, hogy a szerződés a felek akaratnyilatkozatai alapján lehetetlenült; az I. rendű alperes az adóhatósági eljárásban a visszerthes vagyonátruházási illetéket nem kívánta megfizetni, a bejegyzési kérelem elutasítása előtt kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy jelzálogjoggal terhelten az ingatlan tulajdonjogát nem kívánja megszerezni. Mindkét fél elfogadta a szerződés lehetetlenülését, így olyan okból, amelyért egyik fél sem felelős, az adásvételi szerződés a földhivatali elutasító határozat kézbesítésének időpontjában megszűnt. Utalt a gazdasági, érdekbeli okból történt lehetetlenülésre is, amelyet azzal indokolt, hogy az adásvételi szerződést kifejezetten a végtörlesztésre figyelemmel kötötte, csak a végtörlesztés lehetősége miatt fogadta el a 30.000.000 forint vételárat. Tőle nem várható el, hogy további 8-10.000.000 forintot fizessen meg az ingatlan tehermentesítése érdekében. Az érdekbeli lehetetlenülés a végtörlesztés megtagadásakor azért következett be, mert a szerződéskötést követően beállt változás miatt a szolgáltatás csak előre nem látható nehézségek vagy aránytalan áldozat árán lenne teljesíthető.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és a felperest az I. rendű alperes javára 1.778.000 forint perköltség, az állam javára 1.500.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Ítéletének indokolásában elsődlegesen a törlés Inytv. 62.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételeinek fennállását, a jogügylet létrejöttét, az I. rendű alperes ügyletkötési akaratát vizsgálta. Kifejtette, abból a körülményből, hogy az adásvételről az I. rendű alperes fia tárgyalt a felperessel, nem következik az I. rendű alperes ügyleti akaratának hiánya. Az adásvételi szerződést az I. rendű alperes - ha nem is a keltezése szerinti időpontban, hanem 2012. január 26. napján, a módosítással egyidejűleg - aláírta. A peres eljárás során a **Rban** lakó idős I. rendű alperes személyes meghallgatása egészségi állapotára figyelemmel nem volt foganatosítható. **V L**, valamint az adásvételi szerződést, és az azt módosító okiratot szerkesztő ügyvéd, dr. **F Á** tanúvallomása egyértelműen alátámasztotta, hogy az I. rendű alperes írta alá a szerződést, ezt a felperes maga sem vitatta. Amennyiben az I. rendű alperes ügyletkötési akarata hiányzott volna, nem utazott volna **Mra**, nem jelent volna meg a szerződést szerkesztő ügyvéd irodájában, a szerződést nyilvánvalóan nem írta volna alá, ügyleti akaratát megerősítve nem adott volna a fia házasársa részére az ingatlannal kapcsolatban képviseleti jogot alapító általános jellegű meghatalmazást. Mindezek alapján azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes és az I. rendű alperes írásban kölcsönös, egybehangzó szerződési nyilatkozatot tettek, az adásvételi szerződés az 1959. évi Ptk.

205.§ (1) bekezdése alapján létrejött. Rögzítette, annak nincs relevanciája, hogy az ingatlant ténylegesen nem az I. rendű alperes hasznosítja.

A lehetetlenülés kapcsán az elsőfokú bíróság kifejtette, nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes olyan nyilatkozatot tett volna, miszerint jelzálogjoggal terhelt az ingatlan tulajdonjogát nem kívánja megszerezni, mely nyilatkozat egyébként elállási nyilatkozatnak minősülhetett volna. A peradatok szerint az I. rendű alperes a felperesi hibás teljesítést kifogásolta, igényt tartott az ingatlanra. A felek akaratnyilatkozatai alapján a szerződés lehetetlenülése egyébként sem következhet be. Az érdekbeli lehetetlenülésre való hivatkozás sem foghat helyt, mert a végtörlesztés feltételei már az adásvételi szerződés megkötése előtt ismertek voltak, a felperes által 2011. december 13-án benyújtott végtörlesztési kérelem tartalmazta, hogy a pénzügyintézet a végtörlesztés feltételeinek fennállását vizsgálja, és nem teljesíti a végtörlesztést, ha a törvényben rögzített feltételek nem teljesülnek. A 2012. január 16. napján kiadott igazolás úgyszintén tartalmazta, hogy a pénzügyintézet akkor alkalmazza a rögzített árfolyamot, ha a végtörlesztési kérelem megfelel a törvény által előírt feltételeknek. Így az igazolás kiadásakor a végtörlesztésre való jogosultság elbírálása még nem történt meg, a felperes a saját kockázatára kalkulált az igazoláson szereplő összeggel és azzal, hogy a pénzügyintézet a végtörlesztési kérelmét kedvezően bírálja el. A felperes terhére esett az a körülmény, hogy az ingatlan jellege miatt nem esett a végtörlesztéssel érintett körbe.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének teljesítését kérte, másodlagosan felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is.

Eljárási szabálysértésként hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes rosszhiszemű pervitelét nem értékelte. Az I. rendű alperes dr. **K A** ügyvédnek 2017. február 21. napján Pett adott meghatalmazást; ha ebben az időpontban ténylegesen Pett tartózkodott, rosszhiszeműen járt el, amikor egy héttel később az első tárgyaláson személyesen nem jelent meg. Ha pedig egészségi állapota miatt már 2017 februárjában sem tudott Pre utazni, akkor valótlan tartalmú a meghatalmazás, és az előterjesztett ellenkérelem nem hatályos. **V L** tanúvallomásából is az következik, hogy az I. rendű alperes 2017. február 21. napján nem volt **Mon**. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta a tényállás megállapítását abban a körben, hogy az I. rendű alperes írta-e alá a meghatalmazást és elmulasztotta megindokolni azt is, hogy milyen jelentőséget kell tulajdonítani az I. rendű alperes tárgyalásokról történő távolmaradásának.

Az elsőfokú ítélet megalapozottságát az I. rendű alperes vételi szándékának fennállása körében is vitatta. Álláspontja szerint abból, hogy az I. rendű alperes a perbeli adásvételi szerződést aláírta, az ügyleti akarat fennállására nem lehet következtetni, e körben a vételár forrására előadott, nyilvánvalóan valótlan tényeknek kell jelentőséget tulajdonítani. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványait mellőzte, és nem követelte meg az I. rendű alperestől annak bizonyítását, hogy a perbeli ingatlant a megtakarításából vásárolta. Kérte az I. rendű alperes személyes megjelenési kötelezettséggel történő idézését, felhívását annak igazolására, hogy a vételár a rendelkezésére állt, az miből származott. Az ingatlan bérbeadásával összefüggésben kérte **Cs É**, **D T** tanúk kihallgatását, a bérbeadással kapcsolatos iratok, az I. rendű alperes jövedelemadó bevallásainak beszerzését. E körben arra hivatkozott, hogy a tanúk arra tudnak nyilatkozni, kivel álltak kapcsolatban, kinek fizették a bérleti díjat, így ténylegesen ki volt az ingatlan tulajdonosa.

Vitatta az előtörlesztési kérelmének visszavonásával kapcsolatos megállapítást; ezzel szemben állította, hogy a II. rendű alperes alkalmazottai feltehetően saját hibájuk leplezése érdekében beszélték rá az előtörlesztési kérelem aláírására, mely jognyilatkozatát utóbb megtámadta és

végtörlesztési kérelmét tartotta fenn. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a végtörlesztési kérelemmel kapcsolatos körülmények tisztázását, nem oldotta fel azt az ellentmondást, hogy a II. rendű alperes a két kölcsönszerződést miért kezelte eltérően. Nem tett eleget az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének abban a körben, hogy körültekintő eljárása ellenére miért róható a terhére a végtörlesztés megghiúsulása. Álláspontja szerint a kérelem befogadásával a II. rendű alperes részéről a végtörlesztési kérelem elfogadottnak minősült. Mivel mindkét hitel tekintetében rendelkezett a II. rendű alperes által kiadott végtörlesztési igazolással, nem volt oka feltételezni, hogy az elbírálás még nem történt meg. A hitel felvételekor a perbeli ingatlan még lakóingatlan volt, a későbbiekben került átminősítésre, emiatt a végtörlesztés feltételei fennálltak.

Megítélése szerint dr. **F Á** tanúvallomása bizonyítja, hogy az I. rendű alperes is lehetetlenültnek tekintette a szerződést; ugyanerre az I. rendű alperesi tudattartalomra és szándéokra utal dr. **M A** ügyvéd I. rendű alperes képviselőjében írt levelének az a fordulata is, melyben újabb adásvételi szerződés megkötését vetette fel. Az elsőfokú bíróság indokolásában az elállást szükségtelenül hozta fel, mert a lehetetlenülés elállási nyilatkozat hiányában is bekövetkezik. A gazdasági, érdekbeli lehetetlenülés szempontjából irreleváns az elsőfokú ítélet okfejtése, miszerint a jogszavatosság szabályai szerint helytállással tartozik az ingatlan tehermentesítéséért. Valójában éppen azért lehetetlenült a szerződés, mert a jogszavatossági előírások rá olyan előre nem látható terhet rónak, melynek viselésére egyébként nem is képes.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés nem alapos.

A felperes másodlagos fellebbezési kérelmére, és egyes fellebbezési hivatkozásaira figyelemmel a másodfokú bíróság elsőként azt vizsgálta, hogy az elsőfokú eljárásban történt-e az ítélet hatályon kívül helyezésére okot adó eljárási szabálysértés.

A felperes eljárási kifogásait részben az I. rendű alperes által a perbeli képviselőjére 2017. február 21. napján Pett, dr. **K A** ügyvédnek adott meghatalmazásra alapította, aki a meghatalmazást ezen a napon elfogadta, és 2017. február 28. napján az elsőfokú bíróságon benyújtotta. A felperes hivatkozásával ellentétben a perben olyan körülmény nem merült fel, ami alapján kétségbe lehetett volna vonni, hogy a meghatalmazáson lévő aláírás az I. rendű alperestől származik; ilyenként **V L**nak a per későbbi szakaszában tett tanúvallomása (14.P.21.222/2016/39. számú jegyzőkönyv 7. oldal) sem értékelhető. A felperes által az I. rendű alperes távollétének alátámasztására idézett vallomásrészlet önmagában nem is értelmezhető, mivel rejtve hagyja, hogy a tanúnak 2013. óta miért hiányoznak az ismeretei (2013. óta nem tudom, hogy volt-e **Mon** vagy sem), ugyanakkor a felperes által e kijelentésnek tulajdonított tartalom ellentmondásban áll a közvetlenül ezt megelőzően elhangzott állítással, mely szerint édesanyja 2012. január 26-át követően gyakrabban járt **Mon**, általában évente egyszer-kétszer jött. Az I. rendű alperes rosszhiszeműségének alátámasztására nem elegendő az a hivatkozás, hogy a 2017. február 28-i tárgyaláson személyesen nem jelent meg. Erre a tárgyalásra ugyanis a bíróság nem személyes megjelenési kötelezettséggel idézte, ennek hiányában pedig az I. rendű alperes belátása szerint dönthetett arról, hogy a perbeli védekezésnek milyen módját választja; miután a képviselőjéről gondoskodott, perbeli jogait rendeltetésszerűen gyakorolta, a későbbi tárgyalásokról való távolmaradását pedig megfelelő és elfogadható indokkal kimentette. A felperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben az elsőfokú

bíróság ítéletének indokolásában e kérdéssel a szükséges mértékben foglalkozott, kitért arra, hogy az I. rendű alperes távolléte igazolt volt, bizonyítatlanságot azonban nem eredményezett, a releváns kérdésekben a tanúvallomások elégséges információt szolgáltatottak. Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt nem sértett, emiatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg és abból helyes jogi következtetések levonásával hozta meg érdemben is helyes ítéletét, amellyel a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetértett.

Az 1959. évi Ptk. 205.§ (1) és (2) bekezdéséből következően a szerződés, illetve az abból eredő jogok és kötelezettségek létrejöttéhez szükséges, de egyben elégséges is a lényeges (lényegesnek tartott) kérdésekre kiterjedő akarat és annak kölcsönös, egybehangzó kifejezése. Az I. rendű alperes az ügyletkötésben saját akaratából részt vett, az adásvételi szerződést és annak módosítását 2012. január 26. napján aláírta, amit személyes meghallgatása során már maga a felperes sem vitatott. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúvallomása megerősítette, hogy az I. rendű alperes utóbb meghatalmazást adott a hozzátartozóinak, hogy a megvásárolt ingatlannal kapcsolatos eljárásokban őt képviseljék. Mindebből következően szerződési akaratát az ingatlan megvásárlására vonatkozóan fennállt, a szerződéskötés céljával tisztában volt, akaratát kinyilvánította, vagyis közte és a felperes között az adásvételi szerződés létrejött.

A szerződés létrejötte szempontjából a felperes fellebbezésében hivatkozott körülményeknek (vétélár forrása, az ingatlan megszerzésének motivációja, a későbbi hasznosítás módja) nem volt jelentősége. A felperes elfogadta azt a **V L** útján közvetített ajánlatot, hogy az ingatlan vevője az I. rendű alperes legyen, ezt követően a felek a szerződés megkötése során ennek megfelelően jártak el. Ennek fényében a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyára semmilyen kihatása nem volt annak, hogy végül miért az I. rendű alperes tett ajánlatot, azt az I. rendű alperes és hozzátartozója között milyen egyeztetés, esetleges háttér-megállapodás előzte meg, illetve kísérte. Az I. rendű felperesnek a fia közreműködésével kialakított, az adásvételhez kapcsolódó esetleges egyoldalú feltevései nem tartoznak a felperesre, amiként az sem, hogy az I. rendű alperes a vételárat milyen forrásból biztosította, a tulajdonába került ingatlan hasznosítását kinek és milyen módon engedte át. A felperes fentiekkel kapcsolatos bizonyítási indítványait ezért a másodfokú bíróság sem teljesítette. Az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges körben lefolytatta, annak kiegészítése vagy megismétlése nem szükséges, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi Pp.) 252.§ (3) bekezdése alapján sem volt ok.

Az 1959. évi Ptk. 312.§ (1) bekezdése szerint, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik. Az érdekbeli, gazdasági lehetetlenülés csak kivételes esetben, akkor állapítható meg, ha a szerződés megkötése után a gazdasági viszonyokban a rendes szerződési kockázatot tetemesen meghaladó olyan mélyreható változás állott be, amellyel a felek okszerűen előre nem vethettek számot, és amelyre figyelemmel a szerződést csak olyan aránytalan áldozat árán lehetne teljesíteni, ami az élet józan felfogása szerint a kötelezettől többé nem várható el.

A szerződésben a felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy 30.000.000 forint vételárért per-, teher- és igénymentesen a perbeli ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperesre átruházza. Mindezt a felperes abban bízva tette, hogy közel ilyen nagyságú összegben az ingatlant terhelő kölcsönszerződéseket végtörleszteni tudja, és szerződéses köteletségének eleget téve az ingatlan tulajdonjogát tehermentesen tudja az I. rendű alperesre átruházni. A végtörlesztés azonban megghiúsult, aminek

következtében további 8-10.000.000 forint felhasználásával történhetett volna meg az ingatlan tehermentesítése. Mindez azonban az elsőfokú bíróság helyes felismerésének és indokainak megfelelően nem a szerződés lehetetlenülését eredményezte, hanem azt, hogy a jogszavatossági felelőssége alapján a felperes az I. rendű alperes irányába helytállni tartozik. A tehermentesítés nehezítettsége nem valamely kiszámíthatatlan és kivédhetetlen körülmény miatt állt be, hanem amiatt, hogy a II. rendű alperes nem találta fennállónak a végtörlesztés feltételeit, mely lehetőségre a felperes figyelmét már a szerződéskötést megelőzően, 2011. december 13. napján felhívta. Téves a felperesnek az az álláspontja, miszerint a kérelem befogadásával a II. rendű alperes részéről a végtörlesztési kérelem elfogadottnak minősült; a végtörlesztési kérelem - a végtörlesztési törvényben előírt feltételrendszernek megfelelően - egyértelmű tájékoztatást tartalmaz ennek ellenkezőjéről, és a II. rendű alperes által a végtörlesztés törvényben előírt előkészítése körében kiadott, a fennálló kölcsöntartozásról szóló igazolások is kitérnek arra, hogy a végtörlesztés abban az esetben történik a törvényben rögzített árfolyamon, amennyiben az ügyfél megfelel a törvény által előírt feltételeknek. Azt megelőzően, hogy a végtörlesztés iránti kérelmét a II. rendű alperes ténylegesen elbírálta volna, a felperes a saját kockázatára járt el, amikor a végtörlesztési kérelemhez kapcsolódó felfüggesztő vagy bontó feltétel kikötése nélkül, a végtörlesztésben bízva tehermentes ingatlan átruházását vállalta. Miután a II. rendű alperessel szemben a kereset kizárólag annak túrására irányult, hogy az ingatlan tulajdonjogát a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék vissza, irreleváns volt, hogy a felperes előtörlesztési kérelmét mely előzményeket követően, milyen okból utasította el a II. rendű alperes. A végtörlesztés teljesítésével kapcsolatos bármely jogvita a felperes és a II. rendű alperes közötti jogviszonyra, és nem a jelen perre tartozó kérdés.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a lehetetlenülés független attól, hogy bekövetkezéséről a felek szubjektív tudattartalma miként alakul, azzal kapcsolatban milyen nyilatkozatokat tesznek. A szerződés megszűnésére a felek akaratának megfelelően, annak kinyilvánítása alapján akkor kerülhet sor, ha az 1959. évi Ptk. 319.§ (1) bekezdése szerint a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik vagy felbontják. A peres felek esetében erre nem került sor. Tárgyaltak a kialakult helyzet megoldásáról, ennek során különböző lehetőségeket vetettek fel, de az I. rendű alperes olyan nyilatkozatot, amely szerint az ingatlan tulajdonjogát nem kívánja megszerezni, nem tett.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253.§ (2) bekezdése és 254.§ (3) bekezdése alapján - annak helyes indokaira is utalva - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen maradt, a másodfokú bíróság ezért az 1952. évi Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az I. rendű alperesek másodfokú eljárásban felmerült költségének megfizetésére, mely költség a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alapján megállapított ügyvédi munkadíjból áll. A II. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban az 1952. évi Pp. 75.§ (1)-(4) bekezdései szerint megtérítendő költsége nem merült fel.

A fellebbezés kapcsán feljegyzett fellebbezési illetéket az illetékfeljegyzési jogban részesült felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és az 1952. évi Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Pécs, 2018. június 7.

. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Vogyicska Petra s.k. bíró