

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Gfv.VII.30.432/2018/6.

A tanács tagjai:. Farkas Attila a tanács elnöke
 . Csőke Andrea előadó bíró
 . Gáspár Mónika bíró

A felperes:

A felperes jogi képviselője: Dr. Halápi Dóra Ügyvédi Iroda

Az I. rendű alperes

Az I. rendű alperes jogi képviselője: Tóth és Tóth Ügyvédi Iroda

A II. rendű alperes:

A III. rendű alperes:

A IV. rendű alperes:

Az V. rendű alperes:

A VI. rendű alperes:

A VII-VIII. rendű alperes:

A IX. rendű alperes:

A X. rendű alperes:

A XI. rendű alperes:

A XIII. rendű alperes:

A XIV. rendű alperes:

A XV. rendű alperes:

A XVI. rendű alperes:

A XVII. rendű alperes:

A XVIII. rendű alperes:

A XIX. rendű alperes:

A XX. rendű alperes:

A XXI. rendű alperes:

A XXII. rendű alperes:

A XXIII. rendű alperes:

A XXIV. rendű alperes:

A XXV. rendű alperes:

A XXVI. rendű alperes:

A XXVII. rendű alperes:

A XXVIII. rendű alperes:

A XXIX. rendű alperes:

A XXX. rendű alperes:

A II.-XXX. rendű alperes jogi képviselője: Dr. Barazutti László
ügyvéd

A XXXI. rendű alperes:

A XXXI. rendű alperes jogi képviselője:

A XXXII. rendű alperes:
A XXXIII. rendű alperes:
A XXXIV. rendű alperes:
A XXXV. rendű alperes:
A XXXVI. rendű alperes:
A XXXVII. rendű alperes:
A XXXVIII. rendű alperes:
A XXXIX. rendű alperes:
A XXXII-XXXIX. rendű alperes jogi képviselője: Dr. Barazutti László
ügyvéd
A XL. rendű alperes:
A XLI. rendű alperes:
A XLIII. rendű alperes:
A XLIV. rendű alperes:
A XLV. rendű alperes:
A XLVI. rendű alperes:
A XLVII. rendű alperes:
A XLVIII. rendű alperes:
XLIII.-XLVIII. rendű alperes jogi képviselője: Dr. Barazutti László
ügyvéd

A per tárgya: jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szolnoki Törvényszék 8.G.20.283/2014/35.

A másodfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.340/2017/7.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében hatályában fenntartja azzal, hogy a jogerős ítélet fejrészeiben megnevezett alperesek közül XII.rendű alperes helyesen XIII. rendű alperes, XIII.rendű alperes XIV. rendű alperes, XV. rendű alperes, XVI. rendű alperes, XVII. rendű alperes, XVIII. rendű alperes, XIX. rendű alperes, XX. rendű alperes, XXI. rendű alperes, XXII.rendű alperes, XXIII. rendű alperes, XXIV. rendű alperes, XXV. rendű alperes, XXVI. rendű alperes, XXVII. rendű alperes, XXVIII. rendű alperes, XXIX. rendű alperes, XXX. rendű alperes, XXXI. rendű alperes, XXXII. rendű alperes, XXXIII. rendű alperes, XXXIV. rendű alperes, XXXV. rendű alperes, XXXVI. rendű alperes, XXXVII. rendű alperes, XXXVIII. rendű alperes, XXXIX. rendű alperes, XL. rendű alperes, XLI. rendű alperes, XLIII. rendű alperes, XLIV. rendű alperes, XLV. rendű alperes, XLVI. rendű alperes, XLVII. rendű alperes, XLVIII. rendű alperes.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint, valamint a II.-XI. rendű, a XIII.-XXX. rendű, a XXXII.-XXXIX. rendű és a XLIII.-XLVIII. rendű alpereseknek személyenként 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A jogerős ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes mint hitelező és az I. rendű alperes mint hitelfelvevő 2005. január 7-én 130.349.000 Ft összegű beruházási hitelszerződést és 19.651.000. Ft összegű vállalkozói építési hitelszerződést kötött. A szerződést többször módosították. A felperes követelésének biztosítására a felek a felperes javára első ranghelyen keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak az I. rendű alperes tulajdonában álló ... hrsz.-ú, a természetben ... szám alatti „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanon 158 millió Ft legmagasabb összeg erejéig. Az illetékes földhivatal a jelzálogjogot a felperes javára bejegyezte.
- [2] Az I. rendű alperes a többi alperessel az ingatlanon felépítendő társasházban lakás-, üzlet- és garázshelyiségekre vonatkozóan 2002-2003 között előszerződéseket, majd a beruházási hitelszerződés megkötését követően végleges adásvételi szerződéseket kötött 2006. április 13.-2007. április 18. között.
- [3] A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2007. április 19-i kezdő időponttal elrendelte az I. rendű alperes felszámolását, felszámolóként az **L.** Kft.-t jelölve ki.
- [4] A felperes a hitelezői igényét bejelentette, melyet a felszámoló 128.431.179 Ft összegben a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49/D. §-a alapján az 57. § (1) bekezdés b) pontjába, 100.000 Ft-ot az f) pontjába, míg 1.572.185 Ft-ot a g) pontba sorolt. A felperes hitelezői igénye 6.634.263 Ft vonatkozásában részbeni kiegyenlítésben részesült.
- [5] A felszámolás kezdő időpontja előtt a lakások, üzlethelyiségek és garázsok teljeskörű felépítésére, az ingatlan társasházzá alakítására, az egyes lakások és garázsok albetétesítésére, valamint a II-XLVIII. rendű alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor.
- [6] A felszámolás megindulása után a vevők és az I. rendű alperes felszámolója megállapodtak egymással, melynek következtében a lakások, üzlethelyiségek és garázsok befejezését az alperesek maguk finanszírozták más vállalkozó, **az É.** Kft. igénybevételével (8.G.20.283/2014/17.), míg a felszámoló intézkedett a használatbavételi engedélyek beszerzése és a társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt. 2008. szeptember 30. és november 27. között az I. rendű alperes felszámolója és a többi alperes mint vevő módosították az egyes adásvételi szerződéseket az

alapterületek és a helyrajzi számok vonatkozásában.

- [7] A felszámoló kérelmére a **J.i** Körzeti Földhivatal a 30328/3/2009. számú, 2009. február 18-án kelt határozatával az I. rendű alperes tulajdonát képező belterületi ingatlan megnevezését „beépítetlen területről” „lakóház, udvar, garázsra” változtatta, az ingatlan tulajdoni lapját társasház törzslappá alakította, a társasházat nyilvántartásba vette és feltüntette, hogy hozzá tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségek. A törzslap II. részén a társasháztulajdont „létesítés” jogcímén az I. rendű alperes javára 1/1 arányban bejegyezte azzal, hogy a társasházban levő ingatlanokat 45/A/1-30. és 45/B/1-12 hrsz. alatt vette fel. Ezt követően az ingatlanra a felperes javára 158.000.000 Ft legmagasabb összeg erejéig a keretbiztosítéki jelzálogjogot bejegyezte.
- [8] A felszámoló a 45/B/7-12. sorszám alatti garázsingatlanokat a felszámolás tartama alatt kötött adásvételi szerződésekkel értékesítette.
- [9] A felszámoló az I. rendű alperes képviseletében a 2008. november 18-án, 27-én és 2009. január 15-én kelt nyilatkozataiban a Cstv. 38. § (4) bekezdésére hivatkozással a II-XLVIII. rendű alperesek és - a 45/A/11. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan - a perben nem álló **L.L.** és **L.L.-né** tulajdonjogának bejegyzését, valamint a 45/A/1-30. és a 45/B/1-6. hrsz.-ú ingatlanokra a felperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlését kérte a földhivatalnál. A felszámoló nyilatkozata alapján az ingatlan-nyilvántartási hatóság a 2009. február 20.-április 20. között hozott egyedi határozataival a vevők tulajdonjogát vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte és ezzel egyidejűleg a kért ingatlanokról a felperes jelzálogjogát törölte.
- [10] A felperes a keretbiztosítéki jelzálogjog törlésére vonatkozó határozatok ellen fellebbezett, a másodfokon eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatal valamennyi ingatlan vonatkozásában a másodfokú eljárást jelen perre tekintettel felfüggesztette.

A felperes keresete, az alperesek ellenkérelme

- [11] A felperes módosított keresetében elsődlegesen az I-XLVIII. rendű alpereseket kérte annak tűrésére kötelezni, hogy 158 millió Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjoga a **J.**, belterület ... hrsz. alatt felvett ingatlanokra eredeti ranghelyen kerüljön visszajegyzésre, mert a jelzálogjoga törlésének alapjául szolgáló felszámoló nyilatkozatok jogszabályba ütköznek, ezért azok érvénytelenek. Kérte a földhivatal megkeresését a jelzálogjog visszajegyzésére. Ebben az esetben kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 251. § és 255. § alapján egyetemeslegesen kötelezni a II-XLVIII. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy 158 millió Ft összeg erejéig kielégítést nyerjen ezen alperesek tulajdonában, vagy egyéb jogi érdekeltisége alatt álló **J.**, belterület ... hrsz.-ú jelzálogjogával terhelt ingatlanokból.

- [12] Másodlagosan az I-XLVIII. rendű alpereseket annak tūrésére kérte kötelezni, hogy 158 millió Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjoga és az I. rendű alperes tulajdonjoga a kérdéses ingatlanokra eredeti ranghelyen visszajegyzésre kerüljön, mert a jelzálogjoga törlésének alapjául szolgáló felszámolói jognyilatkozatok, melyek az egyes alperesek javára a tulajdonjog bejegyzési engedélyt is tartalmazták, jogszabályba ütközőek és érvénytelenek. Kérte a földhivatal megkeresését a jelzálogjoga és az I. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésére.
- [13] Harmadlagos kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes képviselőjében eljáró felszámolóbiztos 2008. november 18-án, 27-én és 2009. január 15-én kelt és J., belterület ... hrsz.-ú ingatlanokra bejegyzett 158 millió Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjogának törlését kezdeményező nyilatkozatai érvénytelenek.
- [14] Előadta, hogy zálogjoga fennáll, zálogjoggal biztosított követelését az I. rendű alperes felszámolásában érvényesítette. Követelése nem évült el, azt az I. rendű alperes viszonylatában kell vizsgálni.
- [15] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az értékesítés folyamata a felszámolás kezdő időpontját megelőzően megkezdődött, de a felszámolás alatt ért véget, a tulajdonjogot a felszámoló ruházta át, azaz az értékesítést ő végezte.
- [16] A II-XI, XIII-XXX, XXXII-XL, XLIII-XLVIII. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Nem vitatták, hogy a tulajdonukat képező ingatlanokat a felperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terhelte. Kétségbe vonták azonban, hogy a felperes a törlési határozatról 2009. szeptember 18-án szerzett tudomást, mert a 45/A/11. hrsz.-ú ingatlanról is törlésre került a keretbiztosítéki jelzálogjog, azonban a felperes ezen ingatlan tulajdonosának kölcsönt nyújtott, és az azt biztosító jelzálogjog 2009. február 26-án már bejegyzésre került, ezért a keretbiztosítéki jelzálogjog törléséről már ekkor tudomása volt. Velük szemben azonban az igényét csak 2014. április 14-én érvényesítette, ezért elévült az a követelése, hogy tūrjék a felperes által meghatározott összeg erejéig a felperes zálogtárgyakból való kielégítését. A felperes zálogjogának visszajegyzésére irányuló kérelem is elévült.
- [17] A XXXI. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.
- [18] A XXI. és XLI. rendű alperesek nem tettek nyilatkozatot a keresetre.

Az első- és a másodfokú bíróság határozata

- [19] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott és megállapította, hogy a felszámoló 2008. november 18-án, 27-én és 2009. január 15-én kelt, és a felperes 158 millió Ft összeg erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogának törlését kezdeményező

nyilatkozatai semmisek. Kötelezte a II-XI, XIII-XLI, LXIII-XLVIII. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy az ingatlanokra a jelzálogjog visszajegyzésre kerüljön és a felperes az ingatlanokból kielégítést nyerjen. Rendelkezett az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresése iránt. A keresetet ezt meghaladóan elutasította.

[20] Álláspontja szerint a felszámoló jelzálogjog törlésre vonatkozó nyilatkozatai azért ütköztek jogszabályba, mert az értékesítés nem a felszámolás alatt történt, ezért a Cstv. 38. § (4) bekezdésében írt feltételek nem álltak fenn.

[21] Az I-XI. rendű, XIII-XXX, XXXII-XXXIX és XLIII-XLVIII rendű alperesek fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította.

[22] Az ítélet indokolása szerint elsőként azt vizsgálta, lenne-e helye permegszüntetésnek arra tekintettel, hogy a felperes a keresetét nem valamennyi tulajdonossal szemben terjesztette elő, és fennáll-e az a helyzet, hogy az rPp. 51. § a) pontja szerinti feltételek miatt a kereset nélkül nem bírálható el.

[23] Megállapította, hogy a perbeli esetben az alperesi oldalon ugyan egységes pertársaság áll fenn, azonban nem szükséges valamennyi tulajdonostárs alperesként történő perben állása, mert az egységes pertársaság a köztük levő függőségen alapul.

[24] Az ítélet indokolásában érdemben megállapította, hogy a perbeli esetben abban a jogkérdésben kellett döntenie: mikor történt az ingatlanok értékesítése.

[25] A 2006-2007-ben kötött végleges adásvételi szerződések előtt voltak előszerződések. A végleges adásvételi szerződésekkel az alperesi vevők megvásárolták a felperesi (helyesen az I. rendű alperes) eladó által közvetlen értékesítésre épített - a szerződés megkötésekor még nem létező társasházban levő - a szerződésekben pontosan meghatározott alapterületű, és albetétszámú ingatlanokat, a szerződésben kikötött vételár megfizetése ellenében.

[26] Hivatkozva az rPtk. 365. § (1) bekezdésére és rPtk. 117. § (3) bekezdésére kifejtette, hogy az eladó a rendelkezési jogát a tulajdonátruházó nyilatkozat megtételével gyakorolja, míg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges engedélyt a szerződés teljesítése körében kell kiadni.

[27] Az I. rendű alperes a tulajdonát képező ingatlanon felépítendő társasházbeli albetétesített lakások, garázsok és üzlethelyiségek tulajdonjogát ruházta a vevőkre, a vevők akarata azok megszerzésére irányult. Mivel a szerződéskötéskor a felépítmény nem volt befejezett, az I. rendű alperes általi átadást tették olyan későbbi időpontra, amikor az építmény megvalósul, használatbavételi engedélyt kap, jogi jellege megváltozik, azaz az ingatlan társasházzá alakul, és az albetétesítés megtörténik. Ez a határidő 2006. július 31. volt.

[28] A felek írásbeli megállapodása tartalmazta az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemeit (a felek személye, vételár, a

tulajdonjog átruházására vonatkozó szándék, és a dolog megjelölése).

[29] Önmagában az a körülmény, hogy az I. rendű alperes olyan dolog tulajdonjogának átruházására vállalt kötelezettséget, amelynek még nem volt tulajdonosa, nem jogszabályba ütköző és nem eredményezi a szerződés semmisségét. Ha a földrészlet tulajdonosa a jövőben létesítendő lakásokra adásvételi szerződést köt, a vevő szemszögéből nézve tulajdoni váromány keletkezik a társasház alapító okirata szerinti társasházi külön tulajdonra (albetétszám szerint nevesítve) és a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek megjelölt hányadára. Miután az adásvételi szerződés létrejöttéhez nem szükséges az adásvétel tárgyának a szerződés megkötésekor való átadása, ezért az adásvételi szerződések 2006-2007-ben érvényesen létrejöttek.

[30] Az I. rendű alperes azonban a megjelölt határidőben nem teljesített és 2007. április 19-én felszámolás alá került.

[31] A másodfokú bíróság rögzítette, hogy a gyakorlatban vitás volt, vajon beletartozik-e a felszámolási vagyomba az a vagyontárgy, amelyre a felszámolást megelőzően az adásvételi szerződés létrejött, vagy a vevő élt opciós jogával, de a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére a felszámolást megelőzően nem került sor. Ha a vagyontárgy nem került ki az adós vagyonából, úgy azt a felszámolónak kell értékesítenie, ha azonban kikerült, úgy a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a bíróság pótolhatja.

[32] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli esetben az I. rendű alperes felszámolásának kezdő időpontjáig nem csak az alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése maradt el. A szerződésben írt ingatlanok nem kerültek befejezésre, azok szerkezetkész-állapotban voltak, használatbavételi engedéllyel nem rendelkeztek, és az ingatlan társasházzá alakítására, valamint az albetétesített ingatlanok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sem került sor.

[33] A felszámolás a folyamatban levő szerződéseket nem szünteti meg, azok alapján a vállalt kötelezettségeket teljesíteni kell. Az I. rendű alperesnek nem volt megfelelő anyagi fedezete a kivitelezés folytatására, az adásvételi szerződésekben szereplő önálló, albetétesített ingatlanok kialakítására és ezáltal az adásvételi szerződések teljesítésére.

[34] A szerződés szerint teljesítendő vagyontárgy tehát nem létezett, és a felszámolás miatt kialakult helyzet tartalmában hasonlítható ahhoz, amit a Ptk. 312.§-ában foglaltak szerinti lehetetlenülés tartalmaz.

[35] A felszámolás tartama alatt az I. rendű alperes nevében a felszámoló és az alperesek az adásvételi szerződéseiket írásban módosították az alapterületet és a helyrajzi számot illetően, azonban nyilvánvaló, hogy ennél többről volt szó. Az I. rendű alperes a teljesítésre képtelen volt, a felek új feltételek mellett állapodtak meg a szerződés tárgyaról, annak létrehozásáról, a

szerződés teljesítéséről, a teljesítés körében a kivitelezés befejezéséről. A vevő alperesek vállalták, hogy a szerződés teljesítésében közreműködnek, a felszámoló pedig a használatbavételi engedély megszerzése, a társasházzá alakítás és albetétesítés érdekében való eljárást vállalta. Ezért, bár nem új adásvételi szerződést kötöttek, hanem a meglévőt módosították, azonban a felszámoló az ingatlanok tekintetében a rendelkezési jogát gyakorolta, és a felek a szerződés lényeges feltételeit módosították. A szerződés lényeges módosítása következtében az adásvételek tárgyát képező ingatlanok befejezésére, a használatbavételi engedély megszerzésére, a társasház és az egyes kialakított albetétek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére a felszámolás alatt került sor. A szerződés módosítására is a szerződéskötés szabályait kell alkalmazni. Ebből a másodfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az értékesítések a felszámolás alatt történtek, a vevők a tulajdonjogot a felszámolás alatt szerezték. A felszámolás alatt történt értékesítésre tekintettel a felszámoló jogszerűen tett nyilatkozatot a Cstv. 38. § (4) bekezdésben foglaltak szerint a jelzálogjog törlésére.

[36] Jóllehet a felszámolás alatti értékesítés formáit a Cstv. 49. § (1) bekezdése előírja, az adásvételi szerződések megtámadására a perben nem került sor.

[37] A másodfokú bíróság utalt a perben még nem alkalmazható utóbb módosított Cstv. 49/C. §-ban és 49. § (4) bekezdésben foglaltakra, amely szerint a jogalkotó a magánszemély tulajdonosokat ilyen helyzetben privilegizálta a zálogjogosult hitelezőkkel szemben.

Felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[38] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú ítéletnek megfelelően kérte kötelezni a II-XLVIII. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy az ingatlanokra a jelzálogjog visszajegyzésre kerüljön - figyelemmel arra, hogy a jelzálogjog törlésének alapjául szolgáló felszámolói jognyilatkozatok jogszabályba ütköznek és ezért érvénytelenek - és kérte annak tűrésére is kötelezni a II-XLVIII. rendű alpereseket, hogy a tulajdonukban vagy egyéb jogi érdekeltységük alatt álló, J. belterület hrsz.-ú, felperes jelzálogjogával terhelt ingatlanokból a felperes kielégítést nyerjen. Rendelkezzen a Kúria az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresése iránt.

[39] Vagylagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte, melyben kérte kötelezni az alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes jelzálogjoga és az I. rendű alperes tulajdonjoga a perbeli ingatlanokra eredeti ranghelyen visszajegyzésre kerüljön, figyelemmel arra, hogy a jelzálogjog törlésének alapjául szolgáló felszámolói jognyilatkozatok abban a részükben is érvénytelenek, amelyekben a tulajdonjog bejegyzést engedték a II-XLVIII. rendű alperesek részére. Kérte e körben a földhivatal megkeresését a

visszajegyzés iránt.

- [40] Állította, hogy a jogerős ítélet az Alkotmány 2.§ (1) bekezdésébe, az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésébe, az rPp. 3. § (3) bekezdésébe, 163. §-ába, 164. § (1) bekezdésébe és 215. §-ába, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 365-368. §-aiba, 117. §-ába, 312. §-ába és 205. §-ába, a Cstv. 38. § (4) bekezdésébe, 49. §-ába ütközik.
- [41] Hangsúlyozta, hogy a jogerős ítélet megállapította: a perbeli ingatlanokra az adásvételi szerződések a felszámolás kezdő időpontját megelőzően létrejöttek. Nem határozta azonban meg, hogy a teljesítés milyen okból vált lehetetlenné, és azt sem fejtette ki, mit jelent az, hogy a kialakult helyzet „tartalmában hasonlít” a lehetetlenüléshez. Nem mondta ki sem azt, hogy a teljesítés lehetetlenült, sem azt, hogy a teljesítés elmaradásáért melyik fél felelős, valamint azt sem, hogy a szerződés lehetetlenülés miatt szűnt meg. Alaptalan tehát annak kimondása, hogy a szerződés megszűnt.
- [42] Az ítélet tábla álláspontja szerint az adásvételi szerződés tartalmának módosítása a szerződés lényeges feltételeinek módosítása volt, ezért erre a szerződéskötés szabályait kell alkalmazni, ez azonban az rPtk. 205. §-ába és 365-368. §-aiba ütközik. Ez ellentétes a lehetetlenülésre vonatkozó érveléssel, hiszen a megszűnt szerződés lényeges feltételeinek a módosítása nem lehetséges.
- [43] Állította, hogy a módosítás nem a szerződés lényeges feltételeire vonatkozott, mert csak az alapterület és a helyrajzi szám tekintetében módosították a felek a szerződéseiket. Ez és az, hogy a felszámoló kérte a vevők tulajdonjogának bejegyzését és a felperesi zálogjog törlését, tények. Minden más ítéleti hivatkozás - új megállapodás a szerződés tárgyáról és a teljesítésről - azonban olyan ítélet táblai okfejtés, mely ellentétes a perben bizonyított tényekkel. Mivel a szerződések nem szűntek meg, azokra a felszámolást megelőzően megtörtént értékesítésre vonatkozó jogszabályok és bírói gyakorlat az irányadó. Hivatkozott a BDT2009.2099. számú döntésben kifejtettekre, mely szerint ha a tulajdonjog átruházása a felszámolás kezdő időpontját megelőzően létrejött adásvételi szerződésen alapszik, a vételár kifizetésének feltételei és a birtokbaadás körében végrehajtott szerződésmódosítás során az időközben felszámolás alá került társaságnak a felszámoló képviselő körében kifejtett tevékenysége nem jelenti az ingatlannak a felszámolási eljárás körében történő értékesítését. Ha az ingatlan nem válik a felszámolási vagyon részévé, az arra bejegyzett jelzálogjog megszűnése nem következik be attól, hogy a tulajdonjog bejegyzésre csak a felszámolás jogerős elrendelését követően kerül sor.
- [44] Állította, hogy az ítélet tábla megsértette a kontradiktórius eljárás alapelvét, mert az alperesek által hivatkozott, és semmilyen módon nem bizonyított tényeket valónak elfogadva tett a tényállás részévé. Az adásvételi szerződések, azok módosításai, az

albetétesítés ingatlan-nyilvántartási jogi és műszaki dokumentációja, a vállalkozóval kötött megállapodások műszaki és gazdasági tartalma nem volt a peranyag része, ezért annak valódiságáról, tényleges tartalmáról a felperes nem győződhetett meg.

[45] érti az rPp. 3.§ (3) bekezdését és 164.§-át, hogy kizárólag az egyik peres fél egyoldalú nyilatkozatára alapította a tényállást a jogerős ítélet, mely tekintetében nem került lefolytatásra bizonyítási eljárás. A felperes nyilatkozattételre nem lett e körben felhívva, és nem tett elismerő nyilatkozatot sem, ezért az rPp. 163.§-ában meghatározott körbe nem tartozik.

[46] A nem bizonyított és a felperes által el nem ismert tényeket az ítélőtábla a felperes terhére értékelte, ezért a jogerős ítélet az rPp. 3. § (3) bekezdésébe, 163-164. §-ába és 215. §-ába ütközik.

[47] A perbeli esetben nem történt vagyonértékesítés a felszámolás alatt, a felszámoló csak adminisztratív cselekményeket végzett. A Cstv. 38. § (4) bekezdés alkalmazásában kizárólag a Cstv.-ben előírt vagyonértékesítési formák alkalmazása esetén szűnik meg a zálogjog. A Cstv. rendszerében a zálogjog törlésére a vagyonértékesítést követően kerülhet sor arra figyelemmel, hogy a zálogjog a vagyonértékesítéssel szűnik meg. Ilyen jogkövetkezsménnyel azonban csak a Cstv. 49. §-ában felsorolt vagyonértékesítési formák járnak. Csak a Cstv.-ben rögzített eljárások eredményeképpen áll elő olyan helyzet, hogy a jelzálogjoghoz fűződő privilegizált pozíciót a hitelező megtérülésre válthassa. A felülvizsgálattal támadott ítélet ezért a Cstv. 38. § (4) bekezdésébe és 49. §-ába ütközik.

[48] Álláspontja szerint az ítéleti koncepció helytelenségét támasztja alá az is, hogy jogszabály szerint a jelzálogjog törlésére az értékesítési jegyzőkönyv vagy adásvételi szerződés alapján van lehetősége az ingatlanügyi hatóságnak. A felszámoló a kérelmeket nem erre alapította.

[49] A jogerős ítélet eredményeként a felperes egyáltalán nem jut kielégítéshez a perbeli ingatlanokból, anélkül veszíti el a zálogjogi biztosítékot, hogy a jelzálogjoga érvényességét és fennállását bármelyik peres fél vagy akár a bíróság vitatná és annak megszűnését állítaná. Ezért a jogerős ítélet az rPtk. 251. §-ában foglaltakba ütközik.

[50] érelmesnek és alkalmazhatatlannak tartotta a Cstv. módosítás jelen perben történő analógiaként való felhívását is. A jogállamiság klauzulából vezethető le a visszaható hatály tilalma.

[51] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

[52] A II-XXX, XXXII-XXXIX, és XLIII-XLVIII. rendű alperesek képviselője kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

[53] A Kúria az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

- [54] Elsőként, miután észlelte, hogy a jogerős ítéletben elírás folytán tévesen került megjelölésre az alperesek jogi pozíciója a XI. rendű alperest követően a perben, és elírás történt a XXXIX. rendű alperesi társaság cégformájában, ítéletében e hibákat kijavította, és az alpereseket a XIII. rendű alperestől kezdődően felsorolva állapította meg perbeli helyzetüket.
- [55] A Kúria a felülvizsgálati kérelem indokolásának sorrendje szerint érdemben elsőként azt vizsgálta, hogy sérült-e az rPtk. 312. §-a. Megállapította, hogy a felperes tévesen állította ezen jogszabályhely megsértését, mert a jogerős ítélet nem mondta ki ténylegesen, hogy a szerződések lehetetlenültek; a másodfokú bíróság nem alkalmazta a lehetetlenülés jogkövetkezményeit.
- [56] A Kúria megítélése szerint az adott ügyben nem jogszabálysértő az a következtetés, hogy a felszámoló gyakorolta a rendelkezési jogát, és emiatt a zálogjog megszűnt. A nem vitatott tényállás szerint az adásvételi szerződéseket a felszámolás kezdő időpontját megelőzően megkötötték ugyan, de a szerződések tárgyai - a társasházi ingatlanok - nem készültek el. A vevők ezért a társasházi ingatlanok tulajdonát az adós felszámolás alá kerülését megelőzően nem tudták megszerezni. Az ingatlanvagyon így a Cstv. 4. § (1) bekezdése értelmében bekerült az adós felszámolás hatálya alá tartozó vagyonába. Az adásvételi szerződések korábbi megkötése az adósnak a vagyon feletti rendelkezési jogát nem szüntette meg. Az ezzel ellentétes, a jogerős ítélet indokolásában ismertetett ítélkezési gyakorlatot a Kúria nem tartja követendőnek.
- [57] A felszámolási eljárás alatt az eredeti adásvételi szerződéseket több kérdésben módosították.
- [58] A másodfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül állapította meg, hogy a szerződések egyrészt módosultak a kivitelezés befejezésével kapcsolatban.
- [59] Az alperesek e vonatkozásban az elsőfokú eljárás során a 8.G.20.283/2014/17. számú beadványukban (6. pont) előadták, hogy „az adásvételi szerződések megkötésének időszakában a kivitelezés még csupán kezdetleges fázisában volt, jellemzően szerkezetkész állapotra irányulhattak a szerződések és valamennyi esetben úgy történt meg a szerkezetkész állapot további kivitelezése, hogy azt már nem az I. rendű alperes végezte el, hanem külön szerződéseket kötöttünk **az É. Kft.-vel**, amely cég elvégezte a további munkálatokat és így kerülhetett sor arra, hogy a lakásokra több éves várakozási idő után kiadásra kerülhettek a használatbavételi engedélyek (...) az általunk történt pénzügyi finanszírozás mellett nem az I. rendű alperes végezte el a szerkezetkész állapot továbbépítését”. Az ezt követően tartott tárgyaláson (19. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal első bekezdés) a felperes a következőt nyilatkozta: „ami az alperesi védekezés 6. pontjában írtakat illeti, ilyen megkülönböztetés, hogy szerkezetkész, vagy kész állapota a biztosítékul szolgáló ingatlannak, álláspontom szerint nem ismert a zálogjogban, a zálogjog az egész ingatlanra van terhelve, tehát ilyen megbontást nem lehet végezni.” Azt azonban a

felperes nem vitatta, hogy az alperesek egy másik vállalkozóval fejeztették be a társasházi ingatlanok építését, nem kérte az alperesektől a felülvizsgálati kérelemben általa hiányolt iratokat (az adásvételi szerződések, azok módosításai, az albetétesítés ingatlan-nyilvántartási jogi és műszaki dokumentációja, a vállalkozóval kötött megállapodások), A további bizonyítást ezért e körben a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte, és nem tekinthető iratellenesnek vagy kirívóan okszerűtlennek az a következtetése sem, hogy a kivitelezés befejezését illetően az eredeti szerződéseket (azok vállalkozási elemét, legalább ráutaló magatartással) az alperesek által előadottaknak megfelelően módosították.

[60] Az pedig a perben nem volt vitás, hogy a felszámoló által képviselt I. rendű alperes és a vevők az adásvétel tárgyát képező ingatlanok helyrajzi számának és alapterületi adatainak megjelölése körében is módosították az eredeti adásvételi szerződéseket.

[61] Ezek a szerződésmódosítások a másodfokú bíróság helyes álláspontjának megfelelően meghaladták az eredeti szerződések teljesítéséhez szükséges intézkedések körét, valóban azt jelentették, hogy a felszámoló az adós képviselőjeként a rendelkezési jogát gyakorolta.

[62] Nem jogszabálysértő ezért a másodfokú bíróság azon megállapítása, hogy a perbeli ingatlanok értékesítésére a felszámolási eljárás alatt, a felszámoló rendelkezése alapján került sor. Nem terjeszkedett túl e megállapítással a jogerős ítélet a kereseti kérelem, illetve ellenkérelem keretein sem.

[63] A felszámolás alatt álló adós vagyontárgyának értékesítése esetén pedig a vagyontárgyon fennálló zálogjog a Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján megszűnik.

[64] Kétségtelen, hogy a Cstv. 49. § (1) bekezdése szerint a felszámolónak alapvetően pályázat, árverés keretében kell az adós vagyontárgyat értékesítenie, illetve értékesíthet más módon, ha ehhez a választmány hozzájárul, vagy a várható bevételek és az értékesítés előre látható költségei közötti különbség kevesebb, mint 100.000 Ft. Nem kétséges az sem, hogy a Cstv. 38. § (4) bekezdésének helyes értelme szerint a vagyontárgy értékesítésével a zálogjog azért szűnik meg, mert a továbbiakban a zálogtárgy helyébe lépő értékesítési bevétel biztosítja - a Cstv.-ben meghatározott keretek között - a zálogjogosult követelésének kielégítését.

[65] Az a körülmény azonban, hogy a felszámoló nem tartja be a felszámolás hatálya alá tartozó vagyon értékesítésére vonatkozó előírásokat, a Cstv. 38. § (4) bekezdésének a zálogjog megszűnéséről rendelkező szabály érvényesülését nem zárja ki, nem teszi mellőzhetővé, hanem legfeljebb a felszámoló kártérítési felelősségének megállapítására adhat alapot, ha annak feltételei egyébként fennállnak.

[66] A másodfokú bíróság ezért jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperest megillető zálogjog megszűnt.

[67] Az Alkotmány, illetve az Alaptörvény állított megsértése

vonatkozásában a Kúria hangsúlyozza, hogy a másodfokú bíróság nem alkalmazta a Cstv. időközben megváltozott rendelkezéseit, csak utalt arra, hogy a jogalkotó - az eljárásban nem alkalmazható új szabályokkal - oly módon rendelkezett a perbelihez hasonló esetekben, hogy a természetes személy vevőket privilegizálta a zálogjogosult hitelezőkkel szemben.

[68] A fent kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

[69] A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot tett alperesek felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely a jogi képviselőjükkel felmerült ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1)-(2) és (5)-(6) bekezdése, és a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg, figyelemmel az elvégzett ügyvédi tevékenységre is.

[70] A Kúria tárgyaláson hozta meg határozatát.

, 2019. július 2.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Csóke Andrea s.k.
előadó bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró

A kiadmány hitelével: