

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.623/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szalay Zoltán ügyvéd (3530 Miskolc, Széchenyi István út 6. szám) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek-, a Czuppon és Nagy Ügyvédi Iroda (1046 Budapest, Kiss E. u. 2. szám, ügyintéző: Dr. Czuppon Katalin ügyvéd) által képviselt alperes neve (székhelye: alperes címe) alperes ellen tűrésre kötelezés iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. július hó 2. napján kelt, 13. G. 40.139/2007/5. számú ítélete ellen az alperes 7. sorszáma alatt előterjesztett fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az Államnak külön felhívásra 900 000 (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 960 000 (Kilencszázhatvenzer) Ft perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes, mint hitelező 2004. augusztus hó 6. napján hitelszerződést kötött a ... Kft-vel, mint hitelfelvevő adóssal.

A hitelszerződés szerint a felperes 50 000 000 Ft forgóeszköz hitelt nyújtott a gazdasági társaságnak. A szerződésben foglaltak alapján a gazdasági társaság a hitel részletekben való törlesztésére vállalt kötelezettséget oly módon, hogy 2004. november 30. napjáig 16

000 000 Ft-ot, 2005. február 28. napjáig is 16 000 000 Ft-ot, míg 2005. május 31. napjáig 18 000 000 Ft-ot fizet vissza a hitelezőnek.

A szerződő felek az ügyleti kamatot a hitel folyósításának napjától, annak teljes visszafizetéséig évi 17 %-ban határozták meg.

Jelzálogszerződést is kötöttek, melyben abban állapodtak meg, hogy a hitelezőt az általa nyújtott hitel fedezetéül, fedezeti biztosíték, jelzálogjog illeti meg a gazdasági társaság tulajdonában álló, a ... Körzeti Földhivatalnál ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra.

A szerződő felek a hitel- és a jelzálogszerződést 2004. augusztus 6. napján közjegyzői okiratba foglalták, melyben az adós tartozást elismerő nyilatkozatot is tett.

Ezt követően az adós ingatlanára a földhivatal bejegyezte a jelzálogjogot a felperes javára.

Az adós a 2005. november 20. napján kelt adásvételi szerződéssel ezt az ingatlant értékesítette az alperes részére.

Az adásvételi szerződés 2.) pontjában foglaltak szerint az alperes a fentiekben megjelölt ingatlant a rajta lévő terhekkal együtt vásárolta meg. Rögzítették, hogy az ingatlant 50 000 000 Ft és járulékai erejéig a felperes részére jelzálogjog, 5 878 000 Ft és járulékai erejéig a BAZ Megyei Önkormányzat Hivatala Megyei Illetékhivatal javára bejegyzett végrehajtási jog terheli, és hogy az alperes, mint vevő az ingatlanra bejegyzett terhek átvállalására tekintettel az 57 000 000 Ft-ban kikötött vételárból bruttó 1 122 000 Ft-ot fizet meg az eladó (az adós) részére. Az alperes és az adós a közöttük létrejött adásvételi szerződést 2006. január 12. napján módosították, arra figyelemmel, hogy a ... hrsz-ú ingatlan megosztás során megszűnt, és az adós tulajdonába a ..., valamint a ... hrsz-ú ingatlanok kerültek visszajegyzésre. A szerződésmódosításban ezért a szerződő felek azt rögzítették, hogy ez a két belterületi ingatlan képezi az eladó adós tulajdonát, és hogy az alperes, mint vevő ezeket az ingatlanokat vásárolja meg a terhekkal együtt, az adásvételi szerződésben kikötött feltételekkel, az ingatlanra bejegyzett terhek átvállalásával, meghatározott vételár ellenében.

A felperes tulajdonjoga a módosított adásvételi szerződés alapján - a megosztással kialakított két ingatlanra - bejegyzésre került az 50 000 000 Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjoggal, valamint a BAZ Megyei Önkormányzat Hivatala Megyei Illetékhivatal javára 5 878 000 Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joggal.

A 3117. Kjö. 185/2004. számú közjegyzői okiat alapján a Miskolci Városi Bíróság a közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal látta el. A ... Körzeti Földhivatalnak a végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozó határozatát azonban a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal a 2006. augusztus 11. napján kelt, 30.516/2006. és a 30.517/2006. számú határozataival megváltoztatta. Elrendelte a ... és a ... hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjának III/9. és III/10. sorszámai alatt bejegyzett végrehajtási jogok törlését.

A másodfokon eljáró hatóság a határozatokat azzal indokolta, hogy a végrehajtási jog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásakor a végrehajtási eljárás adósa (a ... Kft.) már nem volt tulajdonosa az ingatlannak, ezért vele szemben - mivel csak az adós tulajdonában lévő ingatlan vonható végrehajtás alá - nem volt helye a bejegyzés teljesítésének, és nem jegyezhető be a korábbi tulajdonos, mint adós által alapított jelzálogjog ranghelyére a végrehajtási jog az új tulajdonossal (jelen ügy alperesével) szemben.

A felperes 2006. október 19. napján írásban az adóst és az alperest is felszólította arra, hogy fizessenek meg a részére 3 napon belül 55 736 164 Ft tőkésített követelést, és ennek 2005. május 31. napjától a kifizetés napjáig járó 17+6 %-os kamatát, valamint a személyi

adós (a ... Kft.) ellen indult végrehajtási eljárásban lerótt 150 000 Ft illetékköltséget, és a végrehajtó részére befizetett 95 000 Ft végrehajtási előleget, továbbá a peren kívüli igényérvényesítéssel felmerülő képviseleti díjat.

A felperes közölte azt is, hogy a teljesítés elmaradását akként értékeli, hogy a jogszerű igényét nem kívánják kielégíteni, ezért azt a dologi adóssal, jelen ügy alperesével szemben peres eljárásban fogja érvényesíteni, és a peres eljárás költségeit az önkéntes teljesítés elmaradása miatt, a perre okot adó alperesre fogja hárítani.

Keresetében a felperes annak tűrésére kérte kötelezni az alperest, hogy mint jelzálogjogosult a 2004. augusztus 6-án a felperes és az adós ... Kft. között létrejött hitelszerződésből eredő 55 736 164 Ft tőkésített követelését, annak 2005. május 31. napjától a kifizetés napjáig járó 17+6 %-os kamatát, a ... Kft. személyi adós ellen indult végrehajtási eljárásban lerótt 150 000 Ft illetéket, és az illetékes végrehajtó részére befizetett 95 000 Ft végrehajtási előleget a tulajdonába került ..., ... és a ... hrsz-ú ingatlanokból kielégíthesse.

Kérte kötelezni az alperest arra is, hogy fizessen meg a felperes javára 900 000 Ft lerótt illetékből és képviseleti díjból álló perköltséget.

A felperes a keresetét - a Ptk. 256/A. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással - azzal indokolta, hogy a ... Kft.-vel kötött hitelszerződésből eredő követelésének biztosítására a zálogjoggal terhelt vagyontárgy szolgál, és kielégítési jogát a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik, ezért az új tulajdonos, az alperes köteles tűrni a felperes, mint zálogjogosult követelésének a kielégítését.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint a felperes kereseti követelése időelőtti, mert kérése és ígérete ellenére nem kapott tájékoztatást a fennálló tartozás teljes összegéről, amit a bejegyzett jelzálogjog összegéből nem lehet megállapítani.

A felperes kereseti követelésének a jogalapját az alperes nem vitatta.

Az elsőfokú bíróság az 5. sorszámú ítéletében a felperes keresetét alaposnak találta, és az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes a 2004. augusztus hó 6. napján a felperes és a ... Kft. között létrejött hitelszerződésből eredő 55 736 164 Ft tőkésített követelését, annak 2005. május 31. napjától a kifizetés napjáig járó 17+6 %-os kamatot, a ... Kft. személyi adós ellen indult végrehajtási eljárásban lerótt 150 000 Ft illetéket, és T. M. önálló bírósági végrehajtó részére befizetett 95 000 Ft végrehajtási előleget az alperes tulajdonába került ... I. és a ... hrsz-ú ingatlanokból kielégíthesse.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2 700 000 Ft perköltséget, és az adóhatóság felhívására az Államnak 450 000 Ft ellentmondási illetéket.

Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolása szerint a felperes keresetét a Ptk. 251. § (1) bekezdésére hivatkozással találta alaposnak.

Megállapítása szerint az nem volt vitás a perben, hogy a felperesnek követelése áll fenn a hitelszerződés és jelzálogszerződés alapján a ... Kft.-vel szemben.

Az alperes nem hivatkozott arra, hogy akár az adós gazdasági társaság, mint egyenes adós, akár az ő részéről olyan teljesítés történt volna, ami kizárja a zálogjog érvényesítését.

A bizonyítási eljárás anyaga és a peres felek nyilatkozatainak az értelmezése alapján az elsőfokú bíróság nem látott lehetősége annak megállapítására, hogy a peres felek között olyan tartalmú megállapodás jött volna létre, mely szerint a felperes nem érvényesíti a zálogjogot mindaddig, amíg az alperessel a tartozása visszafizetéséről meg nem állapodik. Ezért alaptalannak találta alperesnek azt a védekezését, hogy a felperes kereseti követelése idő előtti.

Az indokolás szerint a jelzálogjog alapján a felperes alappal kérhette olyan bírósági határozat meghozatalát, amelynek birtokában megnyílik a lehetősége a zálogjog érvényesítésére, a zálogtárgyból való kielégítésre.

A felperes által lerótt illetékből és a jogi képviselő munkadíjából álló perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, és annak megfizetésére a pereszes alperest kötelezte. Kötelezte továbbá az alperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték viselésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezett, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, a felperes keresetének az elutasítását kérte.

A fellebbezésének indokolásában megismételte azt a perbeli álláspontját, hogy a felperes keresete időelőtti. Utalt arra is, hogy a felperes követelésének a jogalapját nem, csak a jogérvényesítés módját és idejét vitatta.

Az alperesnek, mint dologi kötelezettnek a peres eljárás megindítását megelőzően - mivel a felperes követelésének a jogalapját képező szerződés és az ezzel kapcsolatos dokumentumok nem álltak rendelkezésére - nem volt információja arról, hogy milyen összegű tartozás terheli a tulajdonában álló ingatlant, és hogy a tartozást milyen módon, egyösszegben, vagy részletekben teljesítheti. Kérése ellenére a felperes azokat nem bocsátotta a rendelkezésére, hanem megindította a peres eljárást. A felperes perindítása rosszhiszemű volt, mivel kezdettől fogva vállalta a hitelszerződésből adódó kötelezettségeit. A felperes azonban vele szemben nem érvényesítette az igényét, amennyiben azt kérte volna, alperes vállalta volna a túrásra kötelezést is.

Részben erre, részben pedig a tényállás egyszerűségére, és az eljárás rövidségére hivatkozással a felperes jogi képviselével összefüggésben felmerült munkadíjból álló perköltségnek a mérséklését kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az alperesnek a fellebbezési eljárással felmerült költségekben való marasztalását kérte.

Hangsúlyozta, hogy a ... Kft. a jelzálogjoggal terhelt ingatlanokat eladta az alperes részére, és a Ptk. 251. § (1) bekezdése szerint a zálogjogosult a zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. Ebből következően a követelés biztosítására a zálogjoggal terhelt vagyontárgy szolgál, és mivel a Ptk. 256. § (1) bekezdése szerint a kielégítési jogot a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jog nem érinti, ezért helyesen döntött az elsőfokú bíróság arról, hogy az alperes, mint új tulajdonos köteles túrni a követelése kielégítését.

Álláspontja szerint az alperes fellebbezése ténybelileg és jogilag is megalapozatlan. Általa is elismerten tudomással bírt arról, hogy az általa megvásárolt két ingatlant a felperes javára bejegyzett jelzálogjog terheli.

Kereseti követelése az alperes állításával szemben nem időelőtti, mivel a ... Kft. nem tett eleget a hitelszerződésben meghatározott visszafizetési kötelezettségének, ezért a

hitelszerződés felmondásra került, a hitel visszafizetése iránti igénye esedékessé vált, és a bíróság is elrendelte a végrehajtást.

A keresetlevél mellékletei, az elsőfokú eljárás anyaga cáfolják az alperesnek azt a tényelőadását, melyre alapította a felperes rosszhiszemű magatartásának a megállapítását kérte. A felperes jogi képviselője ugyanis a perindítást megelőzően a személyi adóst és az alperest is felhívta a teljesítésre a tartozás összegszerű megjelölésével.

A Ptk. 286. §-a szerint az alperesnek joga és lehetősége lett volna az önkéntes teljesítésre, de ezzel a jogával nem élt.

Az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség arányban áll a pertárgy értékével, figyelemmel arra is, hogy a Pp. 136/A. § (2) bekezdése alapján az alperest az általa elmulasztott első tárgyalás költségeiben pernyertességétől függetlenül marasztalni kell.

Az ítélet tábla az alperes fellebbezését a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. tv. (Pp.) 256/A. § (1) bekezdésének f.) pontja alapján, tárgyaláson kívül bírálta el, és azt nem találta alaposnak.

A rendelkezésre álló iratok alapján az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az ügy eldöntése szempontjából jelentős tényállást feltárta. A bizonyítékokat a Pp. 206. §-a szerint okszerűen értékelte és mérlegelte, a tényállást helyesen állapította meg, és abból a jogszabályok helyes alkalmazásával helytálló jogi következtetésre jutott.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság döntésével és az ítélet indokolásában kifejtett jogi álláspontjával egyetértett, ezért annak megisméltése, illetőleg kiegészítése szükségtelen.

Az alperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel az ítélet tábla az alábbiakat jegyzi meg.

Az alperes alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében és az elsőfokú eljárás során is arra, hogy a felperes keresete azért időelőtti, mert a közöttük létrejött megállapodás alapján, ígérete ellenére - rosszhiszeműen eljárva - a perindítás előtt nem tájékoztatta fizetési kötelezettségének a mértékéről és a teljesítésének lehetséges módjáról.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes ezt az előadását nem igazolta, az állítását a peradatok nem támasztották alá. Ellenkezőleg a felterjesztett iratokból az állapítható meg - mintahogyan arra a felperes is helyesen hivatkozott a fellebbezési ellenkérelmében -, hogy a rendelkezésre álló bizonyítási anyag adatai kifejezetten cáfolják az alperes által előadottakat. Nevezetesen az alperes a perindítást megelőzően, 2006. október 19. napján igazoltan részletes és mindenre kiterjedő tájékoztatást kapott a felperesi igényről.

Az ítélet tábla megjegyzi azt is, hogy az alperes azért sem hivatkozhat „időelőttiségre”, mert a ... Kft-vel 2005. november hó 20. napján megkötött, és 2006. január hó 12. napján módosított adásvételi szerződésekből megállapíthatóan tudomással bírt arról, hogy olyan jelzálogjoggal terhelt ingatlanokat vásárolt meg, amelyből a zálogjogosult kielégítését köteles tűrni. Az alperes a teljesítési kötelezettségének a fennállásáról és annak mértékéről egyértelműen tudomással bírt. Az adásvételi szerződés és a szerződésmódosítás 2.) pontjában foglaltak szerint a szerződő felek az alperes által fizetendő vételárat a szerződésben kikötött 57 000 000 Ft-os vételár helyett 1 122 000 Ft-ban határozták meg, arra figyelemmel, hogy az alperes, mint vevő átvállalta az ingatlanra bejegyzett terheket.

Az eladóval, mint eredeti kötelezettel e tárgyban létrejött megállapodása azonban éppen a felperes, mint zálogjogosult hozzájárulásának a hiánya miatt nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló többször módosított 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 332. §-a szerinti tartozásátvállalásnak.

A kifejtettek és a perben rendelkezésre álló adatok egybevetése alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperesnek az alperessel, mint dologi kötelezettel szemben, a zálogtárgyból való kielégítésének tűrésére való kötelezés iránti igénye megalapozott volt. A bíróság, miután a teljesítési határidő letelt, a közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal látta el, sor került a végrehajtási eljárás megindítására, az alperes nemhogy nem hivatkozhat az időelőttiségre, lényegében annak vizsgálata sem szükséges.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint helyesen kötelezte az alperest a perköltség viselésére, és - figyelemmel a pertárgy értékére, a felperes által lerótt eljárási illeték összegére, a felperesi képviselő által ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységre - annak mértékét is helyesen állapította meg. Az alperes állításával szemben a felperes mindent megtett annak érdekében, hogy az alperessel szembeni igényét hitelt érdemlően megalapozza, az alperes pedig okot adott a perre, mert a felperes követelésének a teljesítésétől elzárkózott.

Megjegyzi az ítélet, hogy az alperes a felperesi követelés jogalapját illetően a fellebbezésében is ellentmondásos nyilatkozatokat tett. A fellebbezési kérelmének első oldalán az alperes úgy nyilatkozott, hogy a felperes követelésének a jogalapját nem vitatja, csak a jogérvényesítés módját és idejét, a fellebbezés második oldalán pedig azt rögzítette, hogy a felperesnek: „a perindítása így időelőtti, jogi alapja, indoka nincs”.

A kifejtettek alapján az ítélet, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásával helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítélet, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségének a megfizetésére, melynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1)-(2) bekezdés a.), b.) pontja, (5)-(6) bekezdése alapján a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel is arányban állóan állapította meg. Az ügyvédi munkadíj megállapított összege a rendelet 4/A. § (1) bekezdése alapján tartalmazza az általános forgalmi adó összegét is.

A pereszes alperes köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére is az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 64. §-a alapján alkalmazandó, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (1) bekezdése alapján.

Debrecen, 2008. július hó 04. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Dr. Pataki Istvánné sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelél:

Kiadó