

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Nógrád Megyei Bíróság dr. Kovácsik Erzsébet ... szám alatti ügyvéd által képviselt
..... Egyesület
... szám alatti felperesnek - dr. Tóth Károly
... szám alatti ügyvéd által képviselt ... szám alatti alperes ellen végrehajtási jog
törlése és egyéb iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A megyei bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessen meg
120.000.- (Egyszázhuszezer) forint perköltséget.

A le nem rótt illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Ítéltáblához
címezett, a Nógrád Megyei Bíróságon 3 példányban benyújtott fellebbezéssel lehet
élni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson
kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet
indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A megyei bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési idő lejártá előtt
előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a Fővárosi Ítéltábla fellebbezésüket
tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a Fővárosi Ítéltábla előtti
eljárásban a jogi képviselet kötelező.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az eljárás adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A perbeli ... külterület ... hrsz. alatti kivett víztároló megnevezésű ingatlan, valamint a ...külterület ... hrsz. alatti ugyancsak kivett víztároló megjelölésű ingatlan eredetileg az ... Mezőgazdasági Szövetkezet tulajdonát képezte. Az ...Mezőgazdasági Szövetkezet 1999. december hó 21. napján ...-ban keretbiztosítási jelzálogszerződést kötött a

...Takarékszövetkezettel, amely szerződés értelmében a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a jelzálogjogosultnak a szerződés 1.) pontjában írt hitelügyletekből eredő követeléseinek megfizetésének biztosítására

200.000.000.- forint összegben keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítanak, a jelzálogkötelezett azaz az ... Mezőgazdasági Szövetkezet 1/1 arányú tulajdonát képező a ...ingatlan-nyilvántartásban ..., ..., ... hrsz-on felvett, természetben ... külterületén található ingatlanokra, valamint a ...-i ingatlan-nyilvántartásban hrsz-on felvett, természetben ...külterületén található ingatlanra. 1999. december hó 21. napján ugyanezen felek között vételi szerződés jött létre, amely vételi szerződésben az ... Mezőgazdasági Szövetkezet a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vételi jogot engedett a ...Takarékszövetkezetnek 2003. december 31. napjával bezárólag, az ingatlan vételárát 13.306.763.- forintban meghatározva. Ugyancsak vételi szerződést kötöttek a felek a ... hrsz. alatti ingatlanra is 4.400.000.- forint vételár meghatározása mellett. A vételi szerződés egyébként az összes a keretbiztosítéki jelzálogszerződésben megjelölt ingatlanra megkötött a felek között. A megkötött szerződések alapján 1999. december 22-én a ...-i Földhivatalhoz érkezett kérelmében a ...Takarékszövetkezet kérte a keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint a vételi jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. 2002. február 23. napján

30.919. szám alatt a keretbiztosítéki jelzálogjog és a vételi jog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásban, mindkét perbeli ingatlan esetében.

A 2000. március 17. napján kelt adásvételi szerződésben az

... Mezőgazdasági Szövetkezett több más ingatlannal együtt a perbeli ... hrsz.-ú, valamint ... hrsz.-ú ingatlanokat adásvétel útján értékesítette a ... Korlátolt Felelősségű Társaság vevő felé. E szerződés második pontja értelmében a vevő az ingatlanokat az e szerződésben rögzített jelzálogterhelésekkel vette meg. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételi árát egyösszegben 45.862.000.- forintban határozták meg a szerződést kötő felek. A szerződés 4. pontja rögzítette azt is, hogy ezen vételárát az eladó a ...Takarékszövetkezetnél fennálló 43.000.000.- forint tőke és kamatai összegű hitelének átvállalásával egyenlíti ki a vevő. A szerződésben rögzítésre került, hogy mely ingatlanok tekintetében van jelzálogjog bejegyezve, és hogy a vevő az ingatlanokat jelzálogjoggal terhelten vásárolja meg, azaz a jelzálogjog bejegyzések változatlan formában fennmaradnak teherként az ingatlanokon. Hozzájárul továbbá a vevő, hogy a ...Takarékszövetkezet a pótlólagos hitelek fedezetéül további jelzálogjogot jegyeztessen a 6. pontban felsorolt ingatlanokra. A 6. pontban mind a hrsz.-ú ingatlan, mind a ...-i víztározó megjelölésre került. A ...Takarékszövetkezett a 2000. április 5. napján kelt nyilatkozatával beleegyezését

adta, hogy az ... Mezőgazdasági Szövetkezet, valamint a ... Kft. között 2000. március 17-én megkötött adásvételi szerződés alapján az adásvételi szerződésben szereplő ingatlanok tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyeztesse a ... Kft. az ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogok változatlanul hagyása mellett.

A ... Kft. tulajdonjoga ... számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba mind a két perbeli ingatlan esetében.

Jelen per felperese a ...Városi Bíróság előtt szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt peres eljárást kezdeményezett az MgTsz., valamint a ... Kft-vel szemben. A ...Városi Bíróság P..... szám alatti ítéletével megállapította, hogy a ... hrsz.-ú víztároló megjelölésű külterületi ingatlanra és a ... hrsz.-ú víztároló megjelölésű külterületi ingatlanra nézve az I. és II. rendű alperes között 2000. február hó 11. napján, illetve 2000. március hó 17. napján létrejött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok.

A bíróság megállapította, hogy ezen ingatlanok tekintetében a felperes és I. rendű alperes között jött létre adásvételi szerződés 2.546.234.- forint vételár ellenében. Kötelezte a felperes, hogy 15 napon belül a vételárat fizesse meg I. rendű alperesnek, intézkedett a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése, a felperes tulajdonjogának bejegyzése felől. Az ítélet 2004. szeptember hó 30. napján kelt 2004. október 23-án vált jogerőssé és végrehajthatóvá. A peres eljárás során a két perbeli ingatlanra 2000. július 13. napján a perindítás tényének feljegyzése a felperes javára megtörtént.

Ezen peres eljárás során a ...Városi Bírósághoz P.... szám alatt 2002. július 23. napján érkezett levelében a Rt. képviselője tájékoztatta a bíróságot, hogy a ...-i és ...-i ... hrsz.-ú ingatlanokra a ... Rt. javára 80.000.000.- forint és járuléka erejéig jelzálogjog van bejegyezve. Időközben a perben II. rendű alperesként szereplő ... Kft. ellen a fenti összeg behajtása érdekében a ... Rt. végrehajtási eljárást kezdeményezett, mely alapján a per tárgyát képező ingatlanokra a végrehajtási jog bejegyzésre került, bár perfeljegyzéstől függő hatállyal. Jelezte a képviselő, hogy a jelzálogjog már a per megindításakor is szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, bár akkor még a

... Takarékszövetkezet javára volt bejegyezve a jelzálogjog, akinek helyébe a ... Rt. lépett.

Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a perbeli két ingatlan tekintetében az alperes jelzálogjoga 80.000.000.- forint és járuléka erejéig a ... szám alatti határozattal került bejegyzésre, azon megjegyzéssel, hogy a bejegyezség a 3/8. sorszám alatti törölt bejegyzés rangsorában érvényes. 3/8. sorszám alatt a

...Takarékszövetkezet keretbiztosítéki jelzálogjoga volt bejegyezve 200.000.000.- forint erejéig.

A végrehajtási jog ... szám alatt került bejegyzésre a ... Rt. javára 80.450.777.- forint és járulékaik erejéig.

A felperes kereseti kérelmet nyújtott be az alperessel szemben, melyben kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes nem tartozik 80.450.777.- forinttal és járulékaival az alperes felé. Kérte továbbá annak tűrésére kötelezni az alperest, hogy a ... hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni lapján III.28. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjogot és 30. sorszám alatt bejegyzett végrehajtási jogot töröljék, ugyancsak törölni kérte a ... hrsz. alatti ingatlanról az ingatlan-nyilvántartásban III.29. szám alatt bejegyzett jelzálogjog, valamint 31. szám alatt bejegyzett végrehajtási jogot is. A felperes keresetében előadta, hogy a felperes elővásárlási joga folytán támadta meg az ... Mezőgazdasági Termelőszövetkezet és a ... Kft. között megkötött adásvételi szerződést, mely szerződés hatálytalanságát a felperes vonatkozásában a bíróság megállapította és a szerződést a felperes, valamint az ... Mg. Tsz. között hozta létre. Amikor az ... MgTsz. és a ... Kft. között az adásvételi szerződés megkötésére sor került, a perbeli két ingatlanon semmiféle teher nem szerepelt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben. Az alperes követelése később keletkezett, azon ... Kft-vel szemben, mely Kft-vel szemben a bíróság az adásvételi szerződés hatálytalanságát kimondta. A jelzálogjog és a végrehajtási jog bejegyzésére is a perindítás tényének feljegyzését követően, a perindítástól függő hatállyal került sor, erre figyelemmel a felperest ezen tartozás nem terheli alperessel szemben, mivel a felperes tehermentes ingatlant szerzett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, hivatkozott arra, hogy három éven túl a felperes a jogok törlését nem kérheti. Hivatkozott továbbá arra is, hogy alperes jelzálogjoga a ... jogutódjaként került bejegyzésre a 80.000.000.- forint és járulékaik erejéig, a ... Takarékszövetkezet jelzálogjoga pedig már korábbi időpontban fennállt, mint ahogy az adásvételi szerződés megkötött az ... Mg.Tsz. és a ... Kft. között. A végrehajtási jog ezen jelzálogjogon alapul.

A megyei bíróság a beszerzett ingatlan-nyilvántartási adatok alapján tényként állapította meg azt, hogy az alperes javára a ... hrsz. alatti, valamint ... hrsz. alatti ingatlanra 80.000.000.- forint és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog a ...Takarékszövetkezet javára a 200.000.000.- forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog rangsorában érvényes.

Tényként állapította meg a bíróság, hogy a ...Takarékszövetkezet javára a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésére az ... Mg.Tsz. és a ... Kft. között létrejött adásvételi szerződés megkötését megelőzően került sor, még akkor, amikor az ... Mg.Tsz. volt a perbeli ingatlan tulajdonosa. A felperes tehát a

perbeli két ingatlant úgy szerezte meg, hogy azon a ...Takarékszövetkezet javára a keretbiztosítéki jelzálogjog már bejegyzést nyert. Erre utal egyértelműen az ... Mg.Tsz. és a ... Kft. között létrejött adásvételi szerződés azon kitételei is, mely szerint a ... Kft. a jelzálogjoggal terheltén szerzi meg az ingatlant, a vételár kiegyenlítésére a teher átvállalásával kerül sor.

Tényként állapította meg továbbá a bíróság a perbeli iratanyag alapján azt is, hogy az alperes javára a két ingatlanra bejegyzett élő végrehajtási jog bejegyzésére ezen jelzálog alapján fennálló tartozás vonatkozásában került sor.

A Pp. 123. §-a értelmében megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A megyei bíróság megállapította, hogy a felperes jogosult nemleges megállapítási keresetet indítani alperessel szemben a tartozás fenn nem álltának megállapítása iránt, mivel annak a Pp. 123. §-ban foglalt feltételei fennállnak.

Ugyanakkor a megyei bíróság megállapította, hogy a felperes keresete nem megalapozott. A felperes, mint dologi adós, a perbeli ingatlanokkal felel a bejegyzett jelzálogjog alapján alperessel szemben. Tartozása nem a közvetlen kötelmi jogviszonyból ered, hanem abból, hogy a perbeli ingatlant az alperes jogelődjét megillető jelzálogjoggal terheltén szerezte meg. Figyelemmel arra, hogy az alperes jelzálogjoga a jogutódlás folytán a felperessel szemben is él, ezért az ezen alapuló, az ingatlanra bejegyzett végrehajtás is alapos. A végrehajtási eljárás a felperessel szemben kizárólag a két perbeli ingatlan vonatkozásában, a bejegyzett jelzálogjog alapján folyik. A felperes tehát a perbeli két ingatlannal, mint dologi adós köteles helyt állni az alperessel szemben, ezért a felperes törlés iránti kérelme sem megalapozott.

Mindezekre figyelemmel a megyei bíróság a felperes keresetét elutasította.

A Pp. 24. § (1) bekezdés értelmében a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelése, vagy más jog értéke irányadó. A Pp. 24. § (2) bekezdés e.) pontja értelmében a keresettel érvényesített követelés, vagy más jogi értékének - a tényleg megállapítható összegtől függetlenül - az alábbi értéket kell számításba venni: a dologi jogi perekben a vitás dolog (rész) illetőleg dologi jog értékét.

A fentiekre figyelemmel a megyei bíróság a pertárgy értékét a ... hrsz. alatti, valamint ... hrsz. alatti ingatlanok értékében fogadta el, mely értékeket a perben egyedülként rendelkezésre álló adatok alapján, a...Városi Bíróság P.... szám alatti ítéletében foglalt 2.546.234.- forintban állapított meg.

A megyei bíróság a pervesztes felperest ezen pertárgyérték figyelembe vételével kötelezte alperes perköltségeinek megtérítésére. Az alperest megillető ügyvédi munkadíjat a megyei bíróság az alperes által becsatolt megállapodástól eltérően az idevonatkozó IM. rendelet alapján a végzett munka és a pertárgyérték figyelembe vételével határozta meg. Az ügyvédi munkadíj az ÁFA összegét is tartalmazza.

A felperes személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A fellebbezési lehetőség a Pp. 233. §-án, a tájékoztatás a Pp. 256/A. és 73/A. §-án alapul.

Balassagyarmat, 2009. január 8.

Kunné dr. Sándor Krisztina sk.
eljáró bíró

Nógrád Megyei Bíróság
15.P. 20.127/2008/23. szám

A Nógrád Megyei Bíróság dr. Kovácsik Erzsébet ... szám alatti ügyvéd által képviselt
.....

.... szám alatti felperesnek - dr. Tóth Károly ... szám alatti ügyvéd által képviselt
...Rt. ... szám alatti alperes ellen végrehajtási jog törlése és egyéb iránt indított
perében meghozta a következő

k i j a v í t ó v é g z é s t :

A megyei bíróság a Nógrád Megyei Bíróság 15.P.20.127/2008/21. szám alatti ítéletének a feleket és képviselőket megjelölő részében dr. Tóth Károly ügyvéd ... szám alatt-ra javítja.

A megyei bíróság a fenti ítélet indokolásának 2. bekezdés utolsó mondatában a 2002. február 23. dátumot, 2000. február 23-ra javítja ki.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Nógrád Megyei Bíróság 2009. január 8. napján meghozott 21. szám alatti ítéletének fej részében dr. Tóth Károly alperesi képviselő címét tévesen ... szám alattiban jelölte meg, ... szám alatt helyett. Ezen túlmenően elírás folytán az ítélet indokolásának 2. bekezdése utolsó mondatába a keretbiztosítéki jelzálogjog és vételi jog bejegyzésének dátuma tévesen 2000. február 23. napja helyett 2002. február 23. napjában került elírásra.

A fenti elírásokat a megyei bíróság az alperes fellebbezése folytán észlelte és azokat a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján kijavította.

Figyelemmel arra, hogy a kijavítás nem a rendelkező részre vonatkozik, így a Pp. 224. § (4) bekezdése alapján ellene fellebbezésnek nincs helye.

Balassagyarmat, 2009. február 16.

Kunné dr. Sándor Krisztina sk.
eljáró bíró