

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.296/2009/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Bódor Sarolta ügyvéd (4320 Nagykálló, Árpád u. 10. D. ép. fsz. 48.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten cím alatti lakosok) felpereseknek, a Dr. ... ügygondnok ügyvéd (4026 Debrecen, Bem tér 22.) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű, a Dr. Gyükér János ügyvéd (4025 Debrecen, Hatvan u. 4. II/1.) által képviselt II.rendű alperes neve (címe alatti székhelyű) II. rendű, a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve ugyanottani lakos V. rendű, a Dr. Imre András ügyvéd (6722 Szeged, Nemestakács u. 12/A) által képviselt VI.rendű alperes neve (címe) VI. rendű és a Magyar Államkincstár Észak-alföldi Regionális Igazgatósága (4024 Debrecen, Hatvan u. 15.) által képviselt Magyar Állam VII. rendű alperesek ellen eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8. P. 20.738/2008/24. sorszámú ítélete ellen a felperesek által 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és annak túrására kötelezi az alpereseket, hogy a **d-i ...** helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 2/4 hányadára az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be a felperesek (I.rendű felperes neve ..., II.rendű felperes neve) tulajdonjogát $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban.

Megkeresni rendeli a D-i Körzeti Földhivatalt a felperesek tulajdonjogának bejegyzése végett.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra térítsen meg az államnak 100.000 (Egyszázezer) forint előlegezett ügygondnoki díjat és 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint általános forgalmi adót is tartalmazó 900.000 (Kilencszázezer) forint együttes első-és másodfokú perköltséget.

Mellőzi a felperesek kötelezését perköltség megfizetésére a II. rendű alperes javára, és úgy határoz, hogy a II. rendű alperes és a felperesek az első-és másodfokú költségeiket egymással szemben maguk viselik.

Az ügygondnok díját a másodfokú eljárásban 50.000 (Ötvenezer) forintban állapítja meg, és felhívja az Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy azt számla ellenében utalja ki Dr. ... ügyvéd részére.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra térítsen meg az államnak 50.000 (Ötvenezer) forint állam által előlegezett költséget, és 600.000 (Hatszázezer) forint kereseti, valamint 600.000 (Hatszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I-II. rendű felperesek mint eladók, és az I. rendű alperes mint vevő között 2008. február 1. napján létrejött adásvételi szerződéssel a felperesek a **d-i ...** helyrajzi számú, a valóságban ... szám alatti ingatlanban fennállt, személyenként $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadukat 10.000.000 Ft vételárért az I. rendű alperesre ruházták át, az ingatlan részükön jogerős építési engedély alapján megkezdett, és 5 %-os készülségi fokig kivitelezett lakóépület beruházással. Az alperes a vételárból a szerződés aláírásakor megfizetett 1.000.000 Ft foglalt, s a hátralék megfizetésére vállalt 60 napon túl, április 3-án további 1.000.000 Ft-ot, részéről ezt meghaladóan vételár kifizetés nem történt. A felperesek a szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárultak az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, a vételár-hátralék megfizetését ugyanis az I. rendű alperes a felperesek tudtával pénzügyi hitelből szándékozott megfizetni. Arra az esetre, ha az I. rendű alperes a vételár megfizetési kötelezettségét a vállalt határidőn belül nem teljesítené, a szerződésben a felpereseknek elállási jogot kötöttek ki azzal, hogy ha az I. rendű alperes a szerződéskötés napján történt birtokba vételt követően a lakóingatlan építését folytatná, a szerződés felbontása esetén az addigi beruházásainak ellenértékét a felperesi eladókkal szemben nem érvényesítheti.

A szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 2008. február 4-én megtörtént, és február 14-én keltezett végzésével az építésügyi hatóság a jogerős építési engedélyt az I. rendű alperes nevére átírta.

Az I. és II. rendű alperes között 2008. március 4-én napján közjegyzői okiratba foglalt, ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés jött létre 24.390.000 Ft összegre, a perbeli ingatlanon történő lakóház építésének finanszírozására, saját erő kiegészítéseként. A szerződésben a kölcsön biztosítására jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak a II. rendű alperes javára a perbeli ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában álló $\frac{2}{4}$ tulajdoni illetőségére. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba ugyanezen a napon megtörtént.

Az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon a lakóház kivitelezési munkálatainak folytatását elkezdte, a falak felhúzásán és a tető elkészítésén túl azonban a további munkálatok elvégzése elmaradt.

A felperesek a szerződésben kikötött teljesítési határidő lejártát követően, 2008. május 8. napján dátumozott, május 22-én kézbesített levelükben közölték az I. rendű alperessel, hogy a szerződés 3. pontjában biztosított jogukkal élve a szerződéstől elállnak, és felhívták az I. rendű alperest, hogy a szerződés felbontásával kapcsolatos ügyintézés céljából a jogi képviselőjükkel vegye fel a kapcsolatot. Miután erre nem került sor, a felperesek 2008. május 28. napján előterjesztett keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg az elállásuk jogszerűségét és állítsa vissza az eredeti állapotot akként, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát és a II. rendű alperesnek az ingatlanrészre bejegyzett jelzálogjogát törölje és az ingatlan $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ részére a felperesek tulajdonjogát jegyezze be, a III-VII. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezze.

Indokként előadták, hogy az elállási jogukat szerződésszerűen gyakorolták, az esetleges alperesi beruházásról a szerződésben rendelkeztek, ezért az építkezés folytatása az eredeti állapot helyreállításának nem akadálya. Álláspontjuk szerint a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása körében a tulajdonrészük tehermentesítése is lehetséges, e körben hivatkoztak a Legfelsőbb Bíróságnak a BH. 1997. évi évfolyamában 448. számon közzétett eseti döntésében kifejtett álláspontjára. Hivatkoztak arra, hogy a II. rendű alperes saját kockázatára cselekedett, amikor fedezetként fogadott el olyan ingatlant, amelyre az adásvételi szerződés az eladóknak elállási jogot engedett.

Az ismeretlen helyen tartózkodó I. rendű alperes részére a felperesek kérelmére kirendelt ügygondnok a II. rendű alperessel egyezően kérte a felperesek kereseti kérelmének elutasítását, a IV-VII. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

A II. rendű alperes védekezésében hivatkozott az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. §-a (4) bekezdésére, amely szerint a felperesek, mint az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog jogosultjai, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszemű jogszerző II. rendű alperes megszerzett dologi jogi jogosultságai törlését nem igényelhetik. Mivel a felperesek tulajdonjoga tehermentesen nem állítható helyre, az általa felhívott eseti döntésekben a Legfelsőbb Bíróság által harmadik személy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése kapcsán kifejtettek analóg alkalmazásával az állapítható meg, hogy a felperesek elállási jogukkal a szerződéses feltétel bekövetkezése ellenére nem élhettek. Az elállásuk jogszerűsége egyébként is kétséges, tekintettel a teljesítési határidő után elfogadott kifizetésre. A felperesek által felhívott eseti döntés irányadónak nem tekinthető, mivel az a már hatályon kívül helyezett ingatlan-nyilvántartási szabályokon alapszik. A szerződéskötést megelőző állapot helyreállításának akadályaként hivatkozott a kölcsönszerződésben javára kikötött, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomra is. Végül utalt arra, hogy a felperesek partnerei voltak az I. rendű alperesnek a kölcsön célját illetően a pénzintézet megtévesztésében, ezért a Ptk. 4. §-ának (1) és (2) bekezdései szerint saját felróható magatartásukra előnyök szerzése végett nem hivatkozhatnak.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket egyetemlegesen a II. rendű alperes javára 300.000 Ft perköltség 15 napon belüli

megfizetésére. Az I. rendű alperest képviselő ügygondnok munkadíját 100.000 Ft-ban állapította meg az állam terhére.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperesek szerződésben kikötött elállási joga érvényes szerződésen alapszik, és azt megfelelő okból és jogcímen gyakorolták, joghatás kiváltására alkalmas módon. Nem osztotta a II. rendű alperesnek azt az álláspontját, hogy a felperesek a részteljesítés elfogadását követően nem élhettek elállási jogukkal, illetve, hogy elállásra vonatkozó nyilatkozatuk nem felel meg a GK. 16. számú állásfoglalásban rögzítetteknek, nevezetesen nem tartalmazta nyilatkozatuk az elállás okát, illetve jogcímét. A II. rendű alperes által részteljesítés elfogadása körében hivatkozott eseti döntés nem alkalmazható, mert ott nem szerződésen, hanem törvényen alapuló elállási jog gyakorlásáról volt szó, amelynek jogszabályi feltétele az érdekmúlás fennállása és annak igazolása, ami a szerződésben kikötött elállási jog gyakorlásának nem feltétele. Osztotta ugyanakkor a II. rendű alperesnek azzal kapcsolatos álláspontját, hogy a szerződésnek a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése szerinti megszűnése adott esetben nem vonhatja maga után az eredeti állapot helyreállítását, nevezetesen a felperesek tehermentes tulajdonjogának visszajegyzését. A felperesek hivatkozta eseti döntést nem találta a perben követendőnek, részint mert az a bíróságot nem köti, részint mert a jelenlegi Inyvt-t megelőző szabályozáson alapszik, s továbbá, mert az ítélet indokolásában általa felhívott eseti döntések tanúsága szerint is a Legfelsőbb Bíróság jelenlegi gyakorlata a felperesek citálta eseti döntésben kifejtettekről már eltér.

A II. rendű alperesnek az Inyvt. 5. §-a (1), (3) és (4) bekezdéseire alapított védekezésével egyetértésben megállapította, hogy a jóhiszeműen jogszerző II. rendű alperessel szemben a felperesek a tulajdonjogukra nem hivatkozhatnak. A II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok törlésére csak akkor lenne mód, ha jogszerzése vonatkozásában az Inyvt. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenség megállapítható lenne. A felperesek azon álláspontjával szemben, miszerint az elállásuk miatt a szerződés annak megkötésének időpontjára visszautaló hatállyal megszűnt, s ebből következően az ingatlan-nyilvántartás adatai szerinti bejegyzéshez fűződő tulajdonosi vélelem megdőlt, ezért az I. és II. rendű alperes közötti szerződés, mint a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdésébe ütköző szerződés semmis, kifejtette, hogy a szerződés érvénytelenségét mindig a létrejött megkötése időpontjában kell vizsgálni. Az I. és II. rendű alperes között létrejött jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződés megkötésének időpontjában a perbeli ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségének ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes volt, aki a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése szerint érvényesen rendelkezhetett az ingatlan megterheléséről. A tulajdonosnak ezt az érvényes rendelkezését és magát a jelzálogjogot alapító szerződést nem teszi utólagosan érvénytelenné a tulajdonszerzésre vonatkozó szerződés elállás miatti megszűnése. A szerződés érvénytelensége és annak megszűnése ugyanis két külön jogcím. A szerződéstől való elállás nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, kizárólag annak megszűnését, és a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmények alkalmazását. Miután a jelzálogjogot alapító szerződés megkötésének időpontjában nem volt érvénytelen, az Inyvt. 62. §-ának (1) bekezdés a) pontján alapuló törlésre lehetőség nincs.

A felperesek javára az elszámolás megejtését a Pp. 215. §-ára figyelemmel erre irányuló kereset hiányában mellőzte.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása, és a keresetüknek történő helyt adás, valamint az alperesek perköltségben marasztalása iránt a felperesek éltek fellebbezéssel.

Ennek indoklásában megismételték az elsőfokú eljárásban is már előadott azon véleményüket, hogy a II. rendű alperes az Inyvtv. 5. §-ának (3) bekezdése hatálya alá nem vonható, mert a jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat nem ellenérték fejében szerezte, a fedezetül felajánlott ingatlan tulajdoni hányadért ellenértéket nem fizetett. Ennélfogva az Inyvtv. 5. §-ának (4) bekezdése szerinti védelem nem illeti meg. Utaltak arra, hogy miközben az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság eseti döntései kötőerejének hiányára hivatkozott, ítélete indoklása minden pontjának alátámasztására bőségesen hivatkozik ilyen eseti döntésekre, amelyek tényállásának többsége nagymértékben eltér a perbeli tényállástól, olyan esetekre vonatkoznak, amikor a dolog már nem az eredetileg szerződő fél birtokában van. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott eseti döntések nem támasztják alá azon álláspontját, hogy a Legfelsőbb Bíróság joggyakorlatában a felperesek által felhívott jogesethez képest változás következett volna be. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság elutasító döntése logikailag ellenkezik az elsőfokú ítélet azon megállapításával, hogy jogszerűen gyakorolták az elállási jogukat. Az ismeretlen helyen tartózkodó I. rendű alperessel szemben teljesítést már nem követelhetnek, egzisztenciálisan csak és kizárólag az jelenthet számukra megoldást, ha tehermentesen a tulajdonjoguk ismételten bejegyzést nyer az ingatlan-nyilvántartásba. Ez eseten remélhetőleg az I. rendű alperes által végzett beruházás némileg kompenzálná az elszenvedett anyagi és erkölcsi veszteségüket.

A fellebbezési tárgyaláson kérdésre a felperesi képviselő úgy nyilatkozott, hogy a felperesek a kereseti kérelmüket oszthatónak tekintik, a tulajdonjoguk helyreállítását akkor is kéri, ha a II. rendű alperes javára bejegyzett terhek nem törölhetőek.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme helyes indokai alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében visszautasította a felperesek azon álláspontját, hogy ellenérték nélküli lenne a jogszerzése. A kölcsön célja a fedezetül elfogadott ingatlan felépítése, a fedezet az általa finanszírozott összegből valósul meg, lényegében a kölcsön beépítésre kerül. A II. rendű alperes egy „dare” szolgáltatást nyújtott, s az I. rendű alperes ezért ellenértékként személyes és dologi helytállási kötelezettséget vállalt. A jelzálogjog, mint a Ptk-ban szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettség abszolút hatályú dologi jogi biztosíték, ami mindenkor osztja a főkötelezettség jogi sorsát, az adósi kötelezettség terjedelmétől nem térhet el. A jelzálogjog járulékos, a főkötelezettséghez igazodó voltát a Ptk. 251. §-ának (3)-(4) bekezdései is alátámasztják. Ebből következően a jelzálogjog, mint biztosíték nem függetleníthető a jelzálogjog alapú építési kölcsöntől, szerves része az I. rendű adós által a banki kölcsönre tekintettel nyújtott ellenszolgáltatásnak. A II. rendű alperes abszolút hatályú dologi jogosítványai kizárják a felperes kötelmi alapon történő igény érvényesítését, a jogok utólagos földhivatali törlését. A felperesek tulajdonjogának a II. rendű alperest illető terhekkal történő bejegyzését azon indokkal ellenezte, hogy a személyes és dologi kötelezett különválása a II. rendű alperes követelésének kielégítését terhesebbé teszi a közjegyzői okiratba foglalt és közvetlen végrehajtási jogot biztosító szerződéses kikötéssel szemben.

Miután a felperesek tárgyalási nyilatkozatukban a keresetüket oszthatónak tekintették, nem volt eljárásjogi akadálya annak, hogy az ítéltábla a keresetről alperesenként külön határozzon, és a fellebbezést az I. rendű alperessel szemben alaposnak, a II. rendű alperessel szemben alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság megalapozott ítéleti tényállást állapított meg és abból helytállóan következtetett a felperesek által gyakorolt elállás jogszerűségére, ítéletének körültekintő, a teljesség igényére törekvő jogi indokai is nagyobb részt helytállóak.

Az alperesek által sem vitatott tény, hogy a felpereseket nem törvényen, hanem szerződésen alapuló elállási jog illette meg. Indokaira is kiterjedően helyes az elsőfokú bíróság okfejtése, hogy ennek gyakorlásához érdekmúlás bizonyítása nem szükséges, elégséges a szerződésben meghatározott ok, adott esetben a teljes vételár megfizetésének elmaradása a szerződés szerinti teljesítési határidőben, ami nem vitásan bekövetkezett, és a késedelmes részteljesítés elfogadása az elállási jogot nem befolyásolta.

Az elállás jogszerűsége szempontjából adott tényállás mellett indifferens az ingatlan fizikai és jogi állapotának változása, és az eredeti állapot helyreállíthatóságának kérdése is. A Ptk. 320. §-a (3) bekezdésének azon szabálya ugyanis, hogy nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogát az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni, az elállás jogszerűségének megítélésakor a jelen tényállás mellett nem alkalmazható. A szerződésben kikötött elállási jog jogosultja ugyanis nem az alperes, hanem a felperesek, az ő visszaszolgáltatási kötelezettségük a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése alapján az átvett vételár és - eltérő szerződéses kikötés hiányában - az I. rendű alperesi beruházásból származó gazdagodás megtérítéséből állna. A szerződő felek megállapodásukban az esetleges gazdagodásra a felperesek megtérítési kötelezettségét kizárta. A részben foglalként, részben vételárrészletként átadott 2.000.000 Ft elszámolásánál pedig az alperesnek felróható teljesítés megghiúsulására és a felperesek károsodásának nem vitatható veszélyére figyelemmel a Ptk. 245. §-a és a 341. § (1) bekezdése is alkalmazandó lenne.

Az ingatlan fizikai és jogi állapotának változása tehát az elállás jogának gyakorolhatóságát csak akkor befolyásolhatná, ha az ingatlan visszaszolgáltatására köteles I. rendű alperest illetné a szerződésen alapuló elállási jog, az I. rendű alperes azonban e jognak nem jogosultja, hanem elszenvedője.

Miután - miként az elsőfokú ítélet azt indokaira is kiterjedően helyesen megállapította, - a felperesek szerződésben kikötött elállási joga érvényes szerződésen alapszik, és az elállást megfelelő okból és jogcímen gyakorolták joghatás kiváltására alkalmas módon, a szerződés a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése és 319. §-ának (3) bekezdése alapján a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy elállási joguk jogszerű gyakorlása ellenére a felperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban tehermentesen nem állítható helyre. A felperesek és az I. rendű alperes kötelmi jogviszonyának felbontása ugyanis - az elsőfokú ítélet helyes jogi indokainál fogva - nem befolyásolja a még az elállást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes javára bejegyzett dologi jogi jogosultságok érvényes létrejöttét, törlésük az ingatlan-nyilvántartásból az Inyvtv-nek az elsőfokú bíróság által helyesen alkalmazott szabályai szerint nem lehetséges.

Az elállás visszaható hatálya a felperes és az I. rendű alperes kötelmi jogviszonyában szüntette meg a szerződést, amely tény az alperesek szerződéskötésekor még nem állt fenn. A jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat alapító, alperesek közötti szerződéskötéskor, és e terheknek a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésekor a felperesek és az I. rendű alperes közötti kötelmi jogviszony érvényesen fennállt, a tulajdoni hányadnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes volt. A felperesekkel szembeni kötelmi kötelezettsége a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdésén alapuló rendelkezési jogát - a tulajdonjog, mint dologi jog részjogosítványát - nem korlátozta, tulajdonosként megillette az a jog, hogy a tulajdoni hányadát a II. rendű alperes nyújtotta kölcsön biztosítékául adja. Az elállás nem változtatott azon a tényen, hogy annak megtörténteig az ingatlanhányadnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes volt, és akként is viselkedhetett.

A II. rendű alperes ebben az időszakban az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerződött az I. rendű alperessel. A jelzálogjog és az annak biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom szerződést biztosító mellékkötelezettség. A zálogjognak a Ptk. 251. §-a (3) bekezdésén alapuló járulékos jellegéből következően a zálogjog ellenértékűsége a főkötelelem természete alapján ítélandó meg. A kölcsönszerződés pedig visszterhes szerződés, így a II. rendű alperes a dologi jogi jogosítványait is ellenérték fejében szerezte. Aki pedig az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot, jóhiszemű jogszerzőnek minősül. (Inyvtv. 5. § (3) bekezdés.)

A jóhiszemű szerzésnek az a feltétele, hogy a szerzés az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” történjék, ami a nyilvántartott és a valós jogi állapot egyezősége esetén az ingatlan-nyilvántartásról való meggyőződésen túl más elvárást nem támaszt a jogszerzővel szemben. A nyilvántartott és a valós jogi állapot eltérése esetén azonban ez a feltétel már magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a szerző az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós jogi állapotról nem tud és nem is kell tudnia. Jelen esetben a jelzálogjog keletkezésekor az ingatlan tulajdoni hányad nyilvántartott és valós jogi állapota megegyezett, ezért a II. rendű alperes jóhiszeműségét illetően nincs jogi jelentősége, hogy a felperesek és az I. rendű alperes közötti kötelelem tartalmának előzetes megismerése nélkül kötötte meg a zálogszerződést.

A zálogszerződés érvénytelenségének megállapításához a bejegyzett jogok fennálltának és a törölt jogok fenn nem álltának az Inyvtv. 5. §-a (1) és (2) bekezdésén alapuló törvényi vélelme megdöntése a szerződéskötés időpontjára szükségeltetne, az elállás e vélelem megdöntésére nem alkalmas. Az elsőfokú ítéletben helyesen írtak szerint sem az adásvételi szerződés, sem a zálogszerződés az elállással utólagosan nem vált érvénytelenné, annak csupán az adásvételi kötelmet megszüntető hatálya van. A szerződés felbontásának csak annyi kapcsolata van az érvénytelenség szabályaival, hogy a megszűnt szerződés alapján nyújtott szolgáltatások elszámolásakor az érvénytelen szerződés alapján nyújtott szolgáltatás elszámolásának a Ptk. 237. §-ában írt szabályai alkalmazandóak.

Az elsőfokú ítélet indokolásában helyesen írtak szerint a II. rendű alperes jóhiszeműen és érvényesen szerzett zálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlését az Inyvtv. 5. §-ának (4) bekezdése kizárja. A jóhiszemű jogszerző jogának szigorú védelme alól - az elsőfokú bíróság okfejtésével egyetértve - csak az Inyvtv. 62-63. §-a szerinti törlési perek jelenthetnek kivételt. Az elméletileg jelen esetben szóba jöhető 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési per jogszabályi feltételei azonban hiányoznak, mivel a II. rendű alperes joga érvényes szerződés alapján került bejegyzésre.

Itt utal az ítélet arra, hogy téves mind a felek, mind az elsőfokú bíróság azon okfejtése, miszerint az elállással felbontott szerződés alapján a szerződéskötést megelőző állapot helyreállíthatósága kérdésében akár a jogi szabályozásban, akár a Legfelsőbb Bíróság joggyakorlatában változás történt volna. A felperesek hivatkozta eseti döntés a jelen ügyben azért nem lehetett irányadó, mert annak tényállása éppen abban az ügydöntő kérdésben különbözik a perbelitől és a II. rendű alperes, illetőleg az elsőfokú bíróság által is hivatkozott további eseti döntésektől, hogy ott a harmadik személy részére az elállást követően, tehát a szerződés felbontása után történt meg az értékesítés, amikor is a nyilvántartott és a valós állapot egyezősége már nem állt fenn, a szerződés felbontása folytán a jogosultnak a továbbértékesítéskor már fennállt a tulajdoni igénye a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Emiatt a jóhiszemű jogszerzővel szemben is az Inyvtv. 5. §-ának (1) bekezdésében biztosított megdönthetőség lehetőségére és a 62. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel már lehetséges volt a törlési kereset sikeres megindítása, és ennek eredményeként a jogosult tulajdonjogának helyreállítása. (BH. 1997/448.) Az eseti döntéssel azonos tényállás alapján a jelenlegi szabályok és joggyakorlat szerint is a helyes döntés ugyanez lenne.

A kifejtettakra figyelemmel az elsőfokú bíróság a felpereseknek az elsőfokú eljárásban még egységes, kizárólagosan csak a tehermentes tulajdonjoguk helyreállítására irányuló kereseti kérelmét az elállási joguk jogszerű gyakorlásának megállapítása mellett törvényesen ítélte teljesíthetetlennek. Az I. rendű alperes ugyanis az ingatlan tehermentes visszaszolgáltatására nem képes, a Ptk. 319. §-a (3) bekezdésén alapuló visszatérítésre kötelezése csak az ingatlan pénzbeli ellenértékének megtérítésére való kötelezéssel lett volna teljesíthető, amely döntés a Pp. 215. §-ának korlátai miatt nem volt meghozható. Ezért az elsőfokú eljárásbeli kereseti kérelem alapján az elsőfokú bíróság törvényesen és megalapozottan döntött a kereset teljes elutasításáról.

Mivel a felperesek a keresetük egységét a fellebbezési tárgyaláson már nem tartották fenn, s a II. rendű alperes javára bejegyzett terhekkkel is elfogadták az ingatlan visszaszolgáltatását, e kereseti kérelmük teljesítésének az ítélet szerint törvényes akadálya nem volt.

Kétségtelen, hogy ezáltal a II. rendű alperes helyzete a követelése kielégítésében a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződéshez képest terhesebbé vált, az I. rendű alperessel szemben a kereset teljesítésének azonban ez nem lehetett akadálya. A felperesek és az I. rendű alperes kötelmi viszonyának ugyanis a II. rendű alperes nem alanya, a bejegyzett jogai csorbíthatatlanul fennmaradtak. A Ptk. 256. §-ának (1) bekezdése és 262. §-ának (1) bekezdése, valamint 114. §-ának (2) bekezdése és az Inyvtv. 5. §-ának

(1) bekezdése alapján ugyanis mind a zálogjog, mind az elidegenítési és terhelési tilalom dologi jogi hatályú, a jogosultat a tulajdonos személyére tekintet nélkül megilleti. Az elidegenítési és terhelési tilalom a Ptk. 114. §-ának (3) bekezdése alapján csak a felek rendelkezési jogának korlátja. Az elidegenítés a felek akaratából való tulajdon átruházást jelent, amiről szó nincs. Az I. rendű alperes tulajdonjogának megszűnte nem a rendelkezési jogával élés, hanem a szerződésszegés esetére kikötött elállás törvényes következménye.

Annak kockázata, hogy a II. rendű alperes a felperesek elállási jogával előzetesen nem számolva kötött szerződést az I. rendű alperessel, a felperesek és a II. rendű alperes viszonylatában mindössze annyi, hogy a kölcsönkötelelem személyes és dologi kötelezettje személye elkülönült, melyből eredő hátrány a felperesek viszonylatában őt terheli.

Az ingatlan megterhelésének kockázatával ugyanakkor a felpereseknek kellett volna számolniuk, amikor a teljes vételár kifizetése nélkül hozzájárultak az I. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez annak ismeretében, hogy a hátralékos vételárat pénzügyi intézeti kölcsönből ígérte megfizetni. Az e kockázatvállalásból eredő hátrányait kizárólag az I. rendű alperessel szemben érvényesíthetik.

Miután az ítélet tábla a Pp. 215. §-a alapján a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátai között határozhatott, a felperesek megterhelt tulajdonjogának visszaállítását meghaladóan a felperesek és az I. rendű alperes közötti esetleges további elszámolásnak a jelen ítélet nem akadálya.

Az ítélet tábla a kifejtett indokok szerint az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az alpereseket a rendelkező rész szerint a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tűrésére kötelezte.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a pereszes I. rendű alperest kötelezte a felperesek javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A §-ának (1) bekezdése alapján megállapított általános forgalmi adót is magában foglaló együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

A pereszes I. rendű alperes köteles a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján a felperesek költségmentessége folytán előzetesen le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket az államnak utólag megtéríteni.

A felperesek és a II. rendű alperes viszonylatában a pereszesesség-pernyertesség arányát az ítélet tábla azonosnak tekintette, ezért a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján úgy határozott, hogy mindkét fokú eljárási költségeiket egymással szemben maguk viselik, ennél fogva mellőzte a felperesek kötelezését perköltség megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezést.

A Pp. 76. §-ának (2) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek kirendelt ügygondnok díjának előlegezése a felpereseket terhelte volna, a Pp. 84. §-ának (1) bekezdés b) pontja alapján költségmentességük folytán ennek előlegezése alól mentesültek, azt helyettük

mind az első, mind a másodfokú eljárásban az állam előlegezte, ezért a pervesztes I. rendű alperes a fentebb megjelölt jogszabályi rendelkezések alapján az állam által előlegezett ügygondnoki díjat is köteles az államnak utólag megtéríteni.

D e b r e c e n, 2009. május hó 28.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő