

A Magyar Köztársaság nevében!
mint felülvizsgálati bíróság
Gfv. IX.30.209/2009/8.szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Tóka Tamás ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Váradi Gábor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen kielégítés tűrése iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróságnál G.21.083/2006. szám alatt indult és a Győri Ítéltábla Gf.II.20.414/2008/5. számú ítéletével befejezett perében - amelybe Cserichné dr. Gyovai Judit ügyvéd az **alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott** - az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Győri Ítéltábla Gf.II.20.414/2008/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A jogerős ítélet végrehajtásának felfüggesztését megszünteti.

Köteles az alperes a felperesnek 15 nap alatt 1,200.000 (Egymillió-kettőszázezer) forint, - a beavatkozó pedig 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati perköltséget megfizetni.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes 1999. szeptemberében 1,500.000 ATS összegű hitelt nyújtott a perben nem álló GmbH részére, a 2001. májusában kötött kölcsönszerződéssel pedig 3,500.000 ATS hitelt bocsátott a beavatkozó rendelkezésére. A szerződések biztosítására többek között jelzálogjogot alapítottak a felperes javára a beavatkozó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett ingatlanra. Az adósok a fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért a felperes a hitelszerződéseket azonnali hatállyal felmondta. A beavatkozó ezt követően a 2003. november 13-án kelt adásvételi szerződéssel 140,000.000 Ft + ÁFA vételáron

értékesítette a fenti ingatlant az alperesnek azzal, hogy az alperes a vételárat - két részletben - 2004. május 31-éig megfizeti, az eladó pedig ugyanezen időpontig vállalta az ingatlan tehermentesítését. A vételár első részletének kiegyenlítésekor az eladó köteles volt az ingatlant a vevő birtokába bocsátani, ennek megtörténtéig a vevő megtagadhatta a vételár további részleteinek kifizetését. Az eladó a vételár teljes kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartotta. A szerződést 2003. december 12-én az illetékes földhivatalhoz benyújtották, a földhivatal a tulajdonjog fenntartással történő eladását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Az alperes a vételár első részletét - 42,842.857 Ft-ot 2004. február 5-én kiegyenlítette. Az eladó a birtokba adási kötelezettségének nem tett eleget, ezért az alperes a még fennálló vételárat nem fizette meg.

A beavatkozó 2004. szeptember 10-étől felszámolás alatt áll. A felszámolás időtartama alatt 2005. február 2-án megállapodott az alperessel abban, hogy az alperes a fennmaradt 105,357.143 Ft vételárhátralékot megfizeti. Az alperes a fizetési kötelezettségének eleget tett, a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a beavatkozó 2005. augusztus 31-én kiadta, így az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2003. december 12-ei hatállyal bejegyzést nyert. A felperes jelzálogjogának törlésére azonban nem került sor.

A beavatkozó elleni felszámolási eljárásban a felperes 97,762.910 Ft hitelező igényt jelentett be, amelyet a felszámoló elismert, nyilvántartásba vett és részben a Cstv. 57. §-a (1) bekezdésének b/ pontja, részben pedig az (1) bekezdés g/ és f/ pontja szerinti kielégítési rangsorba besorolt. A felszámoló utóbb a követelésből 49,938.125 Ft-ot a felperesnek megfizetett.

A felperes a módosított keresetében annak tűrésére kérte az alperest kötelezni, hogy az összesen 252.566,84 euro és kamatai megfizetése iránti követelését a jelzálogjoggal terhelt fenti ingatlanból kielégítse.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, egyben viszontkeresetet terjesztett elő a perbehozott ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlése végett. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan a felszámolás alá került eladó felszámolási vagyonának körébe tartozott, annak értékesítésére 2005. február 2-án a felszámolási eljárásban került sor, így az értékesítéssel a jelzálogjog a Cstv.38. §-ának (4) bekezdése szerint megszűnt.

Az ingatlan korábbi tulajdonosa - a beavatkozó - a perben az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott.

Az elsőfokon eljáró Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság a G.21.083/2006/26. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Az alperes viszontkeresetének helyt adott és megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásban felvett ingatlan tulajdoni lapjának III. részén, annak 6., 8. és 13. pontjaiban a felperes javára bejegyzett jelzálogjogok megszűntek, egyben megkereste az illetékes földhivatalt a jelzálogjogok törlése végett.

A Győri Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán hozott Gf.II.20.414/2008/5. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit megváltoztatta és az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes az összesen 252.566,84 euro és kamatai iránti követelését az alperes tulajdonában álló ingatlanból kielégítse. Az alperes viszontkeresetét elutasította. A másodfokú bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy a perbehozott ingatlan a Cstv. 3. §-ának (1) bekezdése és 4. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint nem képezte a beavatkozó felszámolási vagyonának részét. Az ingatlan értékesítésére nem a felszámolási eljárás keretében került sor, miután a beavatkozó még a felszámolási eljárást megelőzően a 2003. november 13-án kelt szerződéssel értékesítette. Annak, hogy az alperes tulajdonjogát a földhivatal csak a felszámolási eljárás megindítását követően jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba nincs jogi jelentősége. Az értékesítés időpontjára figyelemmel a jelzálogjog a Cstv. 38. §-ának (4) bekezdése szerint nem szűnt meg, így a felperes a zálogtárgyból kielégítést kereshetett.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, új határozat hozatalát, a felperes keresetének elutasítását és az alperes viszontkeresetének teljesítését kérte. A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Cstv. 3. §-a (1) bekezdésének e/ pontjában, a 4. §-ának (1) és (2) bekezdésében, a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdésében, a 320. §-ának (1) bekezdésében, végül az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-a (1) bekezdésének b/ pontjában foglaltak megsértésében jelölte meg.

Előadta, hogy a jelen perben eljáró bíróságnak nem volt jogi lehetősége a beavatkozó elleni felszámolási eljárásban, a felperes regisztrált hitelező minőségét "kifogásolni". A másodfokú határozat olyan helyzetet teremtett, amelyben más hitelező minősége lett a felperesnek a felszámolási, - és más a jelen eljárásban.

Hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság a Cstv. 3. §-ának (1) bekezdésébe és a 4. §-ának (1) és (2) bekezdésébe ütköző módon állapította meg, hogy a perbehozott ingatlan nem tartozik a beavatkozó felszámolási vagyonába. A 2003. november 13-án kötött adásvételi szerződéstől "nem teljesítés jogcímén" 2004. június 15-

én az eladó elállt. A Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése szerint az elállás a szerződést felbontotta, a 319. §-ának (3) bekezdése értelmében a szerződés a keletkezésére visszaható hatállyal megszűnt. A felszámolás kezdő időpontjában - 2004. szeptember 10-én - úgy kellett tekinteni, mintha az adásvételi szerződést meg sem kötötték volna. 2005. február 2-án a felek a korábbi szerződést "egy új megállapodással léptették hatályba" ez az időpont tekintendő az ingatlannal kapcsolatos rendelkezés, azaz az értékesítés időpontjának. Ez a rendelkezés azonban a felszámolás alatt történt, így az ingatlan a hivatkozott jogszabályhelyek szerint az adós felszámolási vagyona körébe tartozott.

A másodfokú bíróság az Inyvtv.62. § (1) bekezdésének b/ pontjába ütköző módon utasította el az alperesi viszontkeresetet, holott az iratokból megállapíthatóan a felperes a jelzálogjog törléséhez hozzájárult. A 2005. február 2-án kötött megállapodás 3.2. pontja szerint a vételár kifizetése esetére az eladó vállalta, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot kiadja, továbbá hogy a Cstv. 38. §-ának (4) bekezdésében írtaknak megfelelően nyilatkozik a földhivatal felé, hogy a jelzálogjog az ingatlan értékesítése következtében megszűnt, így az törlendő. A felperes ennek ismeretében járult hozzá a megállapodáshoz.

Másrészt a felszámoló a b./ kategóriás rangsorba történő besorolást követően 49,938.125 Ft-ot a felperesnek átutalt. A felperes azzal, hogy az ily módon átutalt összeget elfogadta hozzájárult a jelzálogjog törléséhez.

Végezetül hivatkozott arra, hogy a felperes az igényét visszaélésszerű joggyakorlással érvényesítette.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontja szerint a jelzálogjog fennállása vagy megszűnése tekintetében a hitelezői igény besorolásának nincs jogi jelentősége.

A beavatkozó észrevételében csatlakozott az alperes felülvizsgálati kérelméhez. Kifejtette, hogy az ingatlan értékesítése a tulajdonjog fenntartásával történt, így a vevőnek a vételár kifizetéséig nem volt arra jogi lehetősége, hogy az ingatlanon tulajdonjogot szerezzen. A tulajdonjog átruházásának a vételár kifizetése volt a feltétele, így a felszámolási eljárás megindításáig az alperes annak tulajdonjogát nem szerezhette meg, azzal a beavatkozó szabadon rendelkezhetett. Az ingatlan a felszámolás körébe tartozó vagyonnak minősült, amelyből a felperes követelése a Cstv. 57. §-a szerint nyert kielégítést.

-.-.-

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül és azt nem találta jogszabálysértőnek.

A pernek nem az volt a tárgya, hogy a beavatkozó felszámolója helyesen sorolta-e be avagy sem a felperes hitelezői igényét. Abból, hogy a felszámoló a Cstv. 57. §-a (1) bekezdésének b/ pontja szerint kielégítendő követelésként sorolta be a felperes hitelezői igényét még nem következik, hogy a felperesnek a jelzálogjoggal terhelt ingatlanra bejegyzett jelzálogjoga megszűnt és, hogy az ingatlan a felszámolási vagyon részét képezte.

A perben a bíróságoknak abban kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy fennáll-e a felperesnek az alperes által a beavatkozótól megvásárolt ingatlanra bejegyzett jelzálogjoga, és ha igen, - jogosult-e a felperes abból a jelzálogjoggal biztosított követelését kielégíteni. Az alperes viszontkeresetét a jelzálogjognak a Ptk. 259. § (4) bekezdése, illetve a Cstv. 38. § (4) bekezdése szerint történt megszűnésére alapította. Vizsgálni kellett ezért azt is, hogy az ingatlan értékesítésére a felszámolás kezdő időpontját megelőzően került-e sor, s ha igen megszűnt-e az eladó beavatkozóának az ingatlan feletti rendelkezési joga, vagy az ingatlan az eladó felszámolási vagyonának része maradt-e az ingatlanban.

Az alperes e körben azt adta elő, hogy 2004. június 15-én az eladó a 2003. november 13-án kötött adásvételi szerződéstől elállt, a szerződés felbontásra került, így 2004. szeptember 10-én azt úgy kellett tekinteni, mintha a felek meg sem kötötték volna. Az értékesítés időpontja 2005. február 2-a volt, így az ingatlan a Cstv. 38. §-a (1) bekezdésének és 4. §-a (1) és (2) bekezdésének rendelkezése értelmében a felszámolási vagyon részét képezte.

Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy az adásvételi szerződés az eladó elállása folytán felbontásra került. A 2005. február 2-án kötött megállapodás "előzmények" címszó alatt rögzítette, hogy az eladó valóban bejelentette a szerződéstől való elállását. Az elállást azonban az alperes mint vevő nem fogadta el a felek az eredeti állapotot nem állították helyre, az alperes a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróságnál G.40.079/2004. szám alatt pert indított az eladó ellen. A megindult per lezárása érdekében kötötték meg a felek 2005. február 2-án az alperes által hivatkozott megállapodást. Ebben a Ptk. 240. §-a alapján a teljesítési határidő tekintetében módosították a korábbi szerződést, az alperes vállalta a "még hátralékos vételár" megfizetését, az eladó pedig azt, hogy kiadja a vevő részére a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot. E megállapodásban szó sem volt arról, hogy a felek egy új adásvételi

szerződést kötöttek volna, éppen ellenkezőleg kötelemben állóknak tekintették magukat. A földhivatal a 2003. november 13-ai adásvételi szerződés és az eladó által 2005. augusztus 31-én kiadott, a vételár megfizetését igazoló nyilatkozat alapján jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba - az adásvételi szerződés alapján bejegyzett, tulajdonjog fenntartással történt eladás rangsorában, azaz a kérelem széljegyének, 2003. december 12-ei napjával - az alperes tulajdonjogát.

Helytállóan állapította meg ezért a másodfokú bíróság, hogy az ingatlan értékesítésére 2003. november 13-án, a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőzően került sor. Helyesen foglalt állást a másodfokú bíróság abban a kérdésben is, hogy az adós (beavatkozó) által tulajdonjog fenntartással értékesített ingatlan már nem tartozott az adós felszámolási vagyonába a Cstv. 4. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel, mert azzal már nem rendelkezhetett. Annak nincsen jogi jelentősége, hogy számviteli értelemben milyen időpont minősül a teljesítés időpontjának illetve, hogy melyik gazdálkodó szervezet könyveiben kell nyilvántartani a már eladott ingatlant. Nem vitatható, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás esetén a tulajdonjog átszállása a tulajdonjog-fenntartás hatályának megszűnésével következik be, addig a tulajdonjog az eladót illeti. Ugyanez a jogi helyzet akkor is, ha a felszámolás kezdő időpontja előtt megtörténik az adós ingatlan vagyonának az elidegenítése, de a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában nem száll át a vevőre (Ptk. 117. § (3) bekezdés). Mindkét esetben jogilag még az eladó a tulajdonos. Az adásvételi szerződés alapján azonban az eladó köteles - tulajdonjog fenntartás esetén is - a dolog tulajdonjogát a vevőre ruházni amennyiben az a vételárat megfizeti és a perbeli szerződés alapján köteles lett volna az ingatlant az első részlet megfizetése után a vevő birtokába bocsátani. A tulajdonjog részjogosítványai tehát a vevő és az eladó között megoszlának, de egyikük sem rendelkezhet szabadon az értékesített dologgal. Az eladó akkor szerzi vissza teljes körűen a rendelkezés jogát, ha jogszerűen eláll a szerződéstől vagy ha az ellene indult felszámolás során a felszámolója a Cstv. 47. §-a szerint eláll a szerződéstől. A perbeli esetben az ingatlan eladása a felszámolás kezdő időpontja előtt megtörtént, a felszámolási eljárás alatt csak a szerződés módosítására és teljesítésére került sor, ezért a Cstv. 38. § (4) bekezdése szerint nem szűnt meg az ingatlan értékesítésével a zálogjog, a hitelező kielégítési jogát a Ptk. 256. §-ának (1) bekezdése értelmében az alperesnek a zálogtárgyon szerzett tulajdonjoga nem érinti.

Alaptalanul állította az alperes, hogy a felperes a jelzálogjogának törléséhez hozzájárult. A Ptk. 207. §-ának (2) bekezdése szerint ha valaki a jogáról lemond, azt nem lehet kiterjesztően értelmezni. A felek által kötött 2005. február 2-ai megállapodás a felperes

lemondó nyilatkozatát nem tartalmazza, azt pedig, hogy a felszámoló által átutalt összeget elfogadta, - amikor a felszámolás alá került beavatkozó a személyes adósa is volt a felperesnek - nem lehet akként értelmezni, hogy lemondott a követelését biztosító jelzálogjogáról.

Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy a felperes a kielégítés tűrése iránti igényét visszaélés-szerűen gyakorolta. A jelzálogjog a már kifejtettek szerint az ingatlanon fennáll, a Ptk. 251. §-a a jog gyakorlására a jelzálogjog jogosultjának törvényes lehetőséget biztosít.

A követelés csökkenése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihatott a jelzálogjogra. Annak a kérdésnek a jelen perben nincs jogi jelentősége, hogy a felperes a felszámolási eljárásban a kielégítési rangsor megsértésével jutott-e a követeléséhez.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Győri Ítéltábla Gf.II.20.414/2008/5. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A jogerős ítélet végrehajtásának felfüggesztését a felülvizsgálati eljárás befejezésére tekintettel megszüntette.

Az alperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles a felperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. A felperes felülvizsgálati perköltség a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ és b/ pontja, valamint (5) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában. A beavatkozó csak olyan mértékű perköltséget köteles fizetni, amely a felperesnél többletköltséget eredményezett. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság 100.000 Ft-ban határozta meg.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el

Budapest, 2009.november 10..

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**