

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Cseszlai János (1052 Budapest, Semmelweis u. 17. I/3.) ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I. rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű felperesnek - a Nagy-Fekete-Kozák és Pátzay Ügyvédi Iroda (1071 Budapest, Damjanich u. 42. I/7., ügyintéző: dr. Pátzay Péter Pál ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és a Fórizs Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, József krt. 53. II/15., ügyintéző: dr. Fórizs Zsolt ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen eredeti állapot helyreállítása iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2010. március 2. napján meghozott 25.P.23.333/2009/19. szám alatti ítélete ellen a felperesek részéről 21. sorszám alatt előterjesztett és 24. sorszám alatt indokolt fellebbezés, valamint az I. rendű alperes részéről Pf.3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy mellőzi az indokolásából azon megállapítást, hogy a vételár átadására az I. rendű alperestől, M. K-tól vagy más személytől a felperesek részére 2003. február 10. napján, illetőleg az azt megelőző vagy követő napokon egyáltalán nem került sor.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak külön felhívásra 882.000 (nyolcszáznyolcvankettőezer) forint fellebbezési illetéket, valamint 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 202.500 (kétszázkettőezer-ötszáz) forint, míg a II. rendű alperesnek 62.500 (hatvankettőezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tūrására, hogy a 2008. július 21-én kelt adásvételi szerződés felbontása megnevezésű megállapodás alapján, eredeti állapot visszaállítása jogcímén a perbeli ingatlanra vonatkozóan az I. rendű felperes 1/1 tulajdonát a II. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten bejegyezzék. Kérték a II. rendű alperes kötelezését az általa az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés részükről való teljesítésének elfogadására akképpen, hogy a kiegyenlítés megtörténtét követően a fenti ingatlanra a jelzálogjog törlési engedélyt adja ki. Kérték a földhivatal megkeresését a törlési igazolás kézhezvételét követő 15 napon belül az I. rendű felperes tulajdonjogának és a II. rendű felperes haszonélvezeti jogának a visszajegyzése érdekében. Perköltség igényüket 1.000.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjban jelölték meg.

Előadták, hogy a fenti ingatlant 2003. február 10-én értékesítették az I. rendű alperes részére. A vételárat a szerződésben 30.000.000 forintban határozták meg, amelyből ténylegesen 15.000.000 forintot kaptak meg a II. rendű alperes által az I. rendű alperes részére nyújtott kölcsönből. A kölcsönszerződés biztosítására az ingatlanra bejegyzésre került a II. rendű alperes önálló zálogjoga 14.700.000 forint és járulécai erejéig, valamint az elidegenítési és a terhelési tilalom. 2003. április 8-án megállapodtak az I. rendű alperessel abban is, hogy az ingatlan kizárólagos és minden korlátozástól mentes használati joga családtagjaikkal együtt változatlanul őket illeti meg, ugyanakkor vállalták a vevőt terhelő teljes hitel visszafizetését. Rögzítették azt is, hogy jogosultak bármikor kezdeményezni az ingatlan eladását, a vevő pedig már mint bejegyzett tulajdonos kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvételi szerződést aláírja. Ebben az esetben a befolyó vételár teljes egészében az eladókat illeti meg azzal, hogy ebből kötelesek az ingatlan tehermentesítését elvégezni.

Az adásvételi szerződésre is tekintettel 2007-ben az APEH vagyonosodási vizsgálatot indított az I. rendű alperes ellen, amelynek eredményeképpen több mint 10.000.000 forint bírságot szabtak ki rá. Ezt követően a felperesek 2008. július 21-én megállapodtak az I. rendű alperessel abban, hogy az adásvételi szerződést felbontják és a szerződéskötés előtti helyzetet visszaállítják. Rögzítették, hogy a jogügylet érvényességének feltétele a II. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatának a benyújtása a földhivatalhoz. Ugyanezen a napon írásba foglalták azt is, hogy a II. rendű alperessel szemben fennálló 14.700.000 forint tartozás megfizetésére az I. rendű felperes kötelezettséget vállal.

Az adásvételi szerződést felbontó megállapodásra figyelemmel a felperesek a II. rendű alperest megkeresték a kölcsönszerződés teljesítése, vagyis a jelzálogjoggal biztosított, I. rendű alperes által felvett kölcsön visszafizetése érdekében, a II. rendű alperes azonban a teljesítésüket az I. rendű alperes hozzájárulásának hiányára hivatkozva nem fogadta el.

A felperesi álláspont szerint az adásvételi szerződés felbontása érvényesen létrejött, ezért az I. rendű alperes akkor, amikor a tulajdonjoga törléséhez nem járult hozzá, a Ptk. 4. §-ába, a 205. § (3) bekezdésébe és a 298. § b) pontjába ütköző

magatartást tanúsított. A II. rendű alperest is kötötte a felbontó szerződés, emiatt módot kellett volna adnia arra, hogy a kölcsöntartozást kiegyenlítsék.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

A Ptk. 215. §-a alapján arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés felbontására vonatkozó megállapodás a felek között nem jött létre, ugyanis a zálogjog jogosultja a szerződés felbontásához nem járult hozzá. Utalt arra, hogy a felperesek II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelme jognyilatkozat pótlása iránti keresetnek minősülhet, azonban ennek jogszabályi alapját sem találta fennállónak. Perköltségre igényt tartott.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte, elsődlegesen a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése alapján osztva az I. rendű alperes ellenkérelmében kifejtetteket. Hivatkozott még arra, hogy a 2003. április 8-án kelt tartozásátvállalásához is szükség lett volna a hozzájárulására. Kiemelte, hogy csak az I. rendű alperessel áll szerződéses jogviszonyban, és az ő jóváhagyásának hiányában nem köteles harmadik személytől teljesítést elfogadni. Nem vitatta ugyanakkor azt, hogy a kölcsönt a felperesek törlesztik részletekben. Álláspontja szerint a felpereseknek az I. rendű alperes kötelezését kellene kérniük az együttműködési kötelezettség alapján, hogy a végtörlesztéshez szükséges tartozásközlést megkérje, majd a felperesekkel együttműködve a tartozást megfizesse. Ebben az esetben a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésének nem lenne akadálya. Mindezek hiányában a felpereseknek az alperesi tartozásra vonatkozó végszámlát nem adhatta ki, mert ez az adat az 1996. évi CXII. tv. 50. § (1) bekezdése szerint banktitoknak minősül.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte őket, hogy egyetemleges kötelezettséggel fizessenek meg az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága Illetékkiszabási Főosztályának külön felhívásra 882.000 forint illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt eljárási illetéket, továbbá az I. rendű alperes részére 15 nap alatt 375.000 forint, az áfát is magában foglaló, míg a II. rendű alperes részére 125.000 forint, az áfát is magában foglaló perköltséget mint ügyvédi munkadíjat.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában a tényállást lényegében a keresetben előadottakkal egyezően állapította meg, ugyanakkor a II. rendű felperes, illetőleg az I. rendű alperes személyes meghallgatása során tett egyező kijelentések alapján tényként állapította meg azt is, hogy a felek tulajdon-átruházási szándéka fennállt. Ebből következően az adásvételi szerződés nem tekinthető színleltnek, és a szerződés egyéb okból való érvénytelenségére sem utaltak a rendelkezésre álló peradatok. Osztotta az alperesi ellenkérelemben foglaltakat abban a körben, hogy a Ptk. 215. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az adásvételi szerződés felbontására vonatkozó megállapodás csak akkor jöhetett volna létre, ha a II. rendű alperes az ehhez szükséges hozzájárulását megadja, erre azonban nem került sor. Utalt arra, hogy maga a megállapodás is tartalmazza, hogy a létrejöttének ez a feltétele, mindezek alapján a keresetet elutasította. Ezt meghaladóan a per során feltárt

bizonyítékokból megállapította azt is, hogy az adásvételi szerződés keretében a II. rendű alperes által biztosított kölcsönből származó összegben túl fennmaradó vételár-részletet a szerződésben foglaltakkal szemben az I. rendű alperes nem fizette meg a felperesek részére, „a pénz átadására az I. rendű alperestől, M. K-tól vagy más személytől a felperesek részére 2003. február 10. napján, illetőleg az azt megelőző vagy követő napokon egyáltalán nem került sor”. Kiemelte, hogy ezen tény megállapításának és jogi indokolásának azért van relevanciája, mert az adóhatóság határozata ellen előterjesztett kereset tárgyában hozott elutasító ítélettel szemben kezdeményezhető perújítási eljárásban az I. rendű alperes javára új bizonyítékként értékelhető.

Az ítélet ellen a felperesek fellebbezést, az I. rendű alperes pedig csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

A felperesek fellebbezésükben kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmüknek megfelelő ítélet meghozatalát, valamint az alperesek perköltségben való marasztalását.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor az ítéletét a Ptk. 215. §-ára alapította, mert a II. rendű alperes részéről semmiféle hozzájárulásra, jóváhagyásra nem lett volna szükség. A II. rendű alperes nem tagadhatta volna meg az általuk felajánlott teljesítés elfogadását, mivel egyrészt ehhez az I. rendű alperes hozzájárult, másrészt pedig a hozzájárulásához nem is volt szükség, mert a teljesítéshez törvényes érdekük fűződik a Ptk. 286. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint. Az I. rendű alperes helyett a kezdetektől fogva ők teljesítik a kölcsönszerződés törlesztőrészleteit a II. rendű alperes tudtával. Az egy összegben való törlesztést az I. rendű alperessel megkötött, 2008. július 21-én kelt megállapodásban vállalták. Ebből, továbbá a felek 2003. április 8-i megállapodásából is egyértelműen megállapítható, hogy a kölcsön ilyen módon való törlesztéséhez az I. rendű alperes kifejezetten hozzájárult. Törvényes érdekük azért fűződik a teljesítéshez, mert az ingatlan tulajdonjogát kívánják visszaszerezni, másrészt azért, mert a kereset elutasítása esetén az I. rendű alperessel szemben foganatosított adó-végrehajtási eljárás során olyan ingatlanból nyernének kielégítést, amelyre az I. rendű alperesnek semmiféle jogos igénye nem merülhet fel. Ezt meghaladóan utaltak a felperesek arra, hogy az I. rendű alperes érdeke is, hogy a banktartozása megszűnjön, a II. rendű alperesnek pedig az, hogy a kölcsönadott tőke és annak kamatai visszafizetésre kerüljenek. Előadták, hogy a bankkal kifejezetten meg is állapodtak a tehermentesítéshez szükséges pénzösszeg felvételéről, a folyósítás egyetlen feltétele a II. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törlése lett volna.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Ezt meghaladóan csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, amely arra irányult, hogy a másodfokú bíróság rendelkezzen az elsőfokú ítélet indokolása azon részének mellőzéséről, mely szerint 2003. február 10. napján, illetőleg azt megelőzően, majd az adásvételi szerződés megkötése után nem került sor az I. rendű alperes vagy

más személy, pl. M. K. részéről az ingatlan vételára felének a felperesek részére történő átadására.

Az I. rendű alperes állította, hogy ezzel a megállapítással az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, a vételár megfizetésének vizsgálata ugyanis nem képezte az eljárás tárgyát, és ebben a körben a szükséges bizonyítást az elsőfokú bíróság nem is folytatta le. Utalt arra, hogy ezzel kapcsolatosan az APEH megkeresésére irányuló bizonyítási indítványának az elsőfokú bíróság nem adott helyt, továbbá szükséges lett volna pl. az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúkénti meghallgatása is a szerződéskötés körülményei vonatkozásában. A per tárgya miatt azonban nem került abba a helyzetbe, hogy további indítványokat tegyen, illetve okiratokat csatoljon, ilyen módon az elsőfokú bíróság által ebben a körben megállapított tényállás nem megalapozott.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében perköltségének megállapítása mellett szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítélőtábla teljes egészében vizsgálta felül.

A fellebbezés nem alapos, a csatlakozó fellebbezés alapos.

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy az alperesek között 2003. április 8-án jelzáloglevél kamattámogatásos kölcsönszerződés jött létre.

Az így kiegészített tényállás szerint az elsőfokú bíróság érdemi döntése helyes, de más jogi indokok alapján.

Az ítélőtábla elsődlegesen rögzíti, hogy a kereset - tartalma szerint - a perbeli ingatlanra vonatkozóan az I. rendű felperest illető, a II. rendű alperes javára bejegyzett terhektől mentes tulajdonjog, illetve a II. rendű felperest illető haszonélvezeti jog visszaállítására irányult. Ennek érdekében kérték a felperesek az alperesek tűrésre kötelezését, így a két alperessel szemben előterjesztett kereset összefüggő egységet képez, ennek következtében a kereset egyik alperessel szemben való megalapozatlansága maga után vonja a másik alperessel szembeni elutasítást is.

A kereseti kérelem ténybeli alapja a felperesek és az I. rendű alperes között 2008. április 21-én megkötött adásvételi szerződést felbontó megállapodás volt. A felperesek lényegében ennek teljesítéseként tartottak igényt tulajdonjoguk, illetve haszonélvezeti joguk ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzésére. Mivel pedig teljesíteni csak érvényes szerződést lehet, ezért az ítélőtábla azt vizsgálta, hogy a felbontásra vonatkozó szerződés létrejött-e és érvényes megállapodás-e.

A szerződés tárgyát képező perbeli ingatlanon ebben az időpontban fennállt az alperesek közötti kölcsönszerződés biztosítására bejegyzett és a II. rendű alperest

illető önálló zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom. A terhek bejegyzésének alapjául - a keresetlevél mellékleteként csatolt, a II. rendű alperes által 2009. január 28-án kiállított igazolásból megállapíthatóan - az alperesek között létrejött jelzáloglevél kamattámogatásos kölcsönszerződés szolgált.

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szerződéskötés időpontjában hatályos és jelen ügyben irányadó 3. §-ának (1) bekezdése szerint a jelzálog-hitelintézet pénzkölcsönt nyújt Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjog, ide értve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is (a továbbiakban együtt: jelzálogjog) fedezete mellett, melyhez forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti. Az 5. § (2) bekezdése alapján a jelzálog-hitelintézetet a fedezetül szolgáló ingatlan tekintetében jelzálogjogának biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg, melyet a zálogszerződéseiben köteles feltüntetni. A jelzálog-hitelintézetet megillető elidegenítési és terhelési tilalom tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A jelen esetben tehát az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése a fenti jogszabályon alapult.

A Ptk. 114. §-ának (1) bekezdése szerint ha jogszabály vagy bírósági határozat a rendelkezés jogát kizárja vagy korlátozza, az e tilalommal, illetőleg korlátozással ellentétes rendelkezés semmis.

Ennek alapján a jogszabályon alapuló elidegenítési és terhelési tilalom - amennyiben maga a jogszabály kivételt nem tesz - dologi hatályú, a tilalom ellenére kötött szerződés semmis. A tilomba ütköző rendelkezés ex tunc, azaz visszamenő hatállyal érvénytelen, így a semmisségi ok utólagos kiküszöbölésére sincs lehetőség, és - szemben a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalommal - a jogosultnak a Ptk. 215. §-ában foglaltak sem adnak lehetőséget az utólagos hozzájárulás megadására. Így a felpereseknek és az I. rendű alperesnek a tulajdonjog, illetve a haszonélvezeti jog visszajegyzését célzó, az elidegenítési és terhelési tilalom ellenére gyakorolt rendelkezése semmis, az érvénytelen szerződésre a felperesek jogot nem alapíthatnak. A kereset emiatt jogalap nélküli, így az elsőfokú bíróság érdemi döntése helyes.

A csatlakozó fellebbezést az ítéletábra az alábbiak miatt találta alaposnak.

A Pp. 213. §-ának (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben, illetőleg a 149. § alapján egyesített perekben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre. A Pp. 229. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanakkor a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott jogerős ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

A Legfelsőbb Bíróság BH 2002. 235. sz. eseti döntésében részletesen kifejtettek értelmében a Ptk. 229. § (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint az anyagi

jogerő tárgyát képezik a keresettel érvényesített jogról való döntés mellett a döntés alapjául szolgáló releváns tények, jogi okfejtések, és a felek közötti jogviszony minősítése is.

Ebből és a Pp. 213. § (1) bekezdésének az ítélet teljességére vonatkozó szabályából az is következik, hogy az ítéletnek a kereseti és viszontkereseti kérelmen túl az ellenkérelemre, a beszámítási, illetve más kifogásra, illetve azokra a kérdésekre kell kiterjednie, amelyek tekintetében a bíróságnak hivatalból kell rendelkeznie. Ennek megfelelően az indokolásban arról kell számot adni, arra kell kitérni, ami a kereset, a kapcsolódó ellenkérelem, illetve az érdemi döntés alapját képezi, ezt meghaladó körben a bíróság nem foglalhat állást, vagyis a fenti szabályok értelemszerűen magukban foglalják a döntés és indoklása korlátait is.

A kereset alapja a fentiekben is kifejtettek szerint a felperesek és az I. rendű alperes által 2008. április 21-én megkötött adásvételi szerződést felbontó megállapodás volt, az alperesek ezzel kapcsolatosan fejtették ki érdemi ellenkérelmüket is.

Az I. rendű alperes helyesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a jelen esetben túllépte a számára szabott korlátokat és túlterjeszkedett a kereseten, valamint az ellenkérelmen azzal, hogy olyan kérdésben - a 2003-ban kötött adásvételi szerződés teljesítése körében - is állást foglalt, amely nem képezte a per tárgyát. Erre tekintettel az ítéltábla egyrészt a csatlakozó fellebbezés szerint rendelkezett az I. rendű alperes által megjelölt, az elsőfokú ítélet indokolásában - a tényállási részben - szereplő mondat mellőzéséről, ugyanakkor ettől függetlenül is mellőzi az elsőfokú ítélet jogi indokolásából a 7. oldal 6. sorától a 8. oldal 14. soráig terjedő részt, mert az nem a per tárgyára tartozik, ezért az anyagi jogerő részét nem képezheti.

Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a rendelkező részben foglalt döntés tekintetében - a fenti eltérő indokolással - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint helybenhagyta, míg az indokolást a csatlakozó fellebbezésnek megfelelően megváltoztatta.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, míg az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése eredményes volt, ezért az ítéltábla a pereszes felpereseket a Pp. 239. §-a és 78. §-ának (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte a személyes illetékfeljegyzési joguk folytán előzetesen le nem rótt fellebbezési illetéknek az állam részére és a másodfokú perköltségnek az alperesek részére való megfizetésére. Az I. rendű alperes perköltsége a csatlakozó fellebbezésére lerótt 5.000 forint fellebbezési illetéket és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjat, míg a II. rendű alperes perköltsége az ügyvédi munkadíjat foglalja magában. Az utóbbi megállapításánál az ítéltábla figyelembe vette, hogy a képviselők egy tárgyaláson jelentek meg, és a II. rendű alperes írásbeli előkészítő iratot nem terjesztett elő a másodfokú eljárásban.

Budapest, 2010. június 23.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: