



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.010/2026/12.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd1 ügyvéd)

ügyvéd1 címe

Az alperesek:

alperes

alperes címe

Az alperesek képviselője:

ügyvéd2 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd2 ügyvéd)

ügyvéd2 címe

A per tárgya: jelzálogjog törlése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 71.P.21.527/2024/30.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.442.000 (egymillió-négyszáznegyvenkétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A cég¹ (a továbbiakban: vállalkozó) és a bank² (a továbbiakban: hitelező) 2011. február 10. napján 100.000.000 forint, 2011. március 23. napján 22.200.000 forint, 2012. június 27. napján 62.800.000 forint kölcsön rendelkezésre bocsátása tárgyában kölcsönszerződéseket kötöttek, mely kölcsönszerződésekből eredő követelések biztosítására a fenti összegek és járulékai erejéig jelzálogjogot alapítottak a vállalkozó tulajdonában állt Budapest belterület helyrajzi szám²-ú, természetben ingatlan címe szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan). A jelzálogjogok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerültek, a 62.800.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot 2022. február 15-i hatállyal törölték.

A vállalkozó mint eladó és a felperes mint vevő 2013. február 21. napján adásvételi szerződést kötött a ingatlan címe szám alatt épülő társasház negyedik emeleti alaprajzán 12. sorszámmal jelölt, az ingatlan-nyilvántartásba település, helyrajzi szám alatt felveendő, ingatlan címe szám alatt kialakítandó társasházi lakás és a közös tulajdonból hozzá tartozó szám¹ tulajdoni hányad adásvétele tárgyában, a vételár 14.000.000 forint volt. Az adásvételi szerződést a felek 2014. május 5. napján módosították, melyben rögzítették, hogy a felperes a vételárból 2.800.000 forintot már megfizetett.

A hitelező a 2014. május 28. napján kelt nyilatkozatában (a továbbiakban: tehermentesítési nyilatkozat) kijelentette, hogy amennyiben az egyes albetétek vevői az albetétek vonatkozásában kötött adásvételi szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tesznek, úgy az egyes albetétek vonatkozásában a tehermentesítéshez szükséges nyilatkozatot a vevők részére kiadja. Amennyiben az albetéti vevők a vételár finanszírozásához bankkölcsönt vesznek igénybe, úgy a kölcsön folyósításához szükséges nyilatkozatokat a finanszírozó pénzintézet részére biztosítja.

A hitelező, a vállalkozó és harmadrésről a felperes, valamint a társasházi ingatlanok további hét vevője 2015. március 31. napján megállapodást (a továbbiakban: háromoldalú megállapodás) kötött a település helyrajzi szám². alatt épülő 16 lakásos társasház befejező építésének finanszírozása tárgyában. A megállapodás I.4. pontjában a felek rögzítették, hogy a vállalkozó a társasház 2014. februárjáig történő befejezési kötelezettségének a megállapodás aláírásáig nem tett eleget, az ingatlanral kapcsolatban használatbavételi engedély nem került kiadásra, ennek hiányában a társasház alapító okirat sem került

bejegyzésre. A megállapodás II.1. és II.2. pontjában a felek akként állapodtak meg, hogy az ingatlan használatba vételi engedélyének kiadása és a társasház alapító okirat bejegyzése érdekében a vevők kötelezettséget vállalnak a társasház befejező építésének finanszírozására, a hitelező számlaszámára – kifejezetten a továbbépítés céljából – előrehozott fizetéseket teljesítenek, egyúttal rögzítették e teljesítések kifizetésének sorrendjét és feltételeit. A II.7. pontban a vállalkozó kötelezettséget vállalt arra, hogy az építkezést ezen összegekből legkésőbb 2015. június 30-ig befejezi oly módon, hogy az megfeleljen a használatbavételi engedély kiadásához szükséges valamennyi feltételnek. A II.8. pontban a hitelező megerősítette azon korábbi nyilatkozatát, miszerint amennyiben bármely vevő a megkötött szerződés alapján maradéktalanul teljesítette fizetési kötelezettségét, úgy a vevői albetétre kiadja a bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt. A megállapodás a felperes személye tekintetében külön is tartalmazta, hogy vételárhátraléka 11.600.000 forint, mely összeget banki hitelből kíván megfizetni az ingatlan használatbavételi engedély kiadása és az albetétesítést követően, míg a hitelező a felperes tekintetében arra vállalt kötelezettséget, hogy az összeg átutalását és az albetétesítést követően, az albetétről a bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot törölteti.

A háromoldalú megállapodást a hitelező 2016. május 19. napján a vállalkozó szerződésszegésére tekintettel felmondta, mivel a vállalkozó a társasház építését 2015. június 30. napjáig nem fejezte be oly módon, hogy az megfeleljen a használatbavételi engedély kiadásához szükséges valamennyi feltételnek, és a felek által kitűzött póthatáridő eredménytelenül telt el. A felmondást a felperes jogi képviselője vette át.

A vállalkozó felszámolási eljárásában a felperes az ingatlan vételárából korábban még meg nem fizetett 8.818.898 forintot megfizette, így részére a felszámoló a tulajdonjog bejegyzési engedélyt kiadta, a felperes tulajdonjogát az ingatlan szám1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba 2023. februárjában bejegyezték.

[2] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság rendelje el a perbeli ingatlan tekintetében a tulajdoni hányadára az alperes javára a tulajdoni lapon III/68. és III/69. szám alatt bejegyzett zálogjog törlését, és ennek türéseire kötelezze az alperest. Kérte annak megállapítását is, hogy a hitelező felmondása a felperessel szemben semmis, az kizárólag a vállalkozóra mint szerződésszegőre vonatkozik. Kérte továbbá, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a háromoldalú megállapodásban foglaltaknak eleget tett, és további tartozása az alperessel szemben nem áll fenn, valamint a háromoldalú megállapodás II.8. pontjában „a vevői albetétre kiadja a törlési engedélyt” kikötés semmis. Kérte, hogy a bíróság tiltsa el az alperest az ingatlanára végrehajtás kezdeményezésétől az albetétesítés megtörténteig, és kötelezze az alperest, hogy a törlési engedélyt az albetétesítést követően adja ki, egyúttal marasztalja az alperest a perköltség viselésében.

A keresettel érvényesített jogként elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (

Ptk.) 1:5. § (2) bekezdését, 6:95. §-át, 6:100. §-át, 6:137. §-át, 6:138. §-át, 6:149. §-át, 6:191. § (2) bekezdését, másodlagosan a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 198. § (1) bekezdését, 200. § (1) és (2) bekezdését, 234. § (1) bekezdését, 240. § (2) bekezdését, 259. § (1)-(4) bekezdését, 298. §-át, 300. §-át és 329. § (3) bekezdését és 685. § d) pontját jelölte meg.

Az érvényesített jog alapjául szolgáló tények körében előadta, hogy a vállalkozó három kölcsönszerződést kötött az alperesi jogelőd hitelezővel, melyből eredő követeléseit biztosítására jelzálogjogot alapítottak a perbeli ingatlanra. A felperes a vállalkozótól

megvásárolta a perbeli ingatlanon épülő társasház 12. sorszámú lakását, melynek vételárát megfizette.

A jelzálogjog törlése iránti keresetét arra alapította, hogy a tehermentesítési nyilatkozat, valamint az azt megerősítő háromoldalú megállapodás alapján az alperes köteles a zálogjog törlésére a felperesi ingatlanról, mivel vételárfizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette. Állította, a zálogjog törléséhez csak az adásvételi szerződés szerinti fizetési kötelezettségét kellett teljesítenie, a háromoldalú megállapodásban a felek a törlési engedély kiadását nem kötötték további feltételhez. Ugyanakkor azzal is érvelt, hogy a használatbavételi engedélyt 2019. szeptember 2-án kiadták, míg a háromoldalú megállapodásnak a kereseti kérelmében megjelölt albetétesítésre vonatkozó fenti kikötése a Ptk. 6:100. §-a alapján semmis. Az a fogyasztó hátrányára tér el a törvénytől, mivel joga van a fizetési kötelezettsége teljesítését követően a zálogjog törlését kérni. Ezen túl azzal is érvelt, hogy vele szemben a követelés az adásvételi szerződésben meghatározott – már teljesített – összeg erejéig állt fenn, ezért a követelés megszűnésére figyelemmel a tulajdonrészére bejegyzett zálogjog az rPtk. 259. §-a alapján megszűnt. Mindezek okán kérte a zálogjog törlésének elrendelését.

Hivatkozott a háromoldalú szerződés hitelező általi felmondásának vele szembeni semmisségére is. Ennek okaként egyrészt azt jelölte meg, hogy a felmondás kizárólag a hitelezővel szemben hatályos, ugyanis ő követett el szerződésszegést, ami a Ptk. 6:149. §-a alapján részleges szerződésszegésnek minősül. Mivel ő nem szegte meg a szerződést, így vele szemben a felmondás jogszabályba ütközik, ezért az a Ptk. 6:95. §-a értelmében semmis. Emellett a felmondás a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés d), e) és f) pontjába ütközik azáltal, hogy a hitelező felmondás esetén a szerződésben nem szabályozott okból lenne jogosult nagyobb ellenszolgáltatást követelni, ezért semmis. A felmondás – közlés hiányában – nem vált hatályossá a Ptk. 6:5. § (2) bekezdése alapján.

[3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Érdemi védekezése szerint a felperes zálogkötelezettsége nem az adásvételi szerződésben foglalt vételár, hanem az egész követelés biztosítására, de legfeljebb a zálogtárgy értékéig áll fenn. A felperes részteljesítése a követelést maradéktalanul nem elégítette ki, ezért a követelés nem szűnt meg. Annak nincs akadálya, hogy a felek a zálogtárgyból való kielégítésben megállapodjanak, de a háromoldalú megállapodás a tehermentesítési nyilatkozat novációja, mely a tehermentesítést az építkezés befejezéséhez és az albetétesítéshez kötötte. Mivel az albetétesítésre a mai napig nem került sor, ezért a törlési engedély kiadását a felperes nem követelheti. Ugyanakkor a háromoldalú megállapodást a hitelező felmondta. A háromoldalú megállapodás kötelmi jogi egységet képez, nem értelmezhető akként, hogy a megállapodás egyes részei, vagy a felmondás csak egyes felekkel szemben érvényesül. A háromoldalú megállapodás megszűnésével a felperes törlési engedély kiadása iránti joga megszűnt. A megállapítási keresetek előterjesztésének feltételei nem állnak fenn, a végrehajtástól eltiltás a végrehajtás megindítása miatt okafogyott, a törlési engedély albetétesítést követő kiadása pedig az albetétesítés hiányában idő előtti.

[4] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 15 napon belül 1.442.000 forint perköltséget, valamint az államnak 1.230.322 forint meg nem fizetett eljárási illetéket.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes és a vállalkozó adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra. A vállalkozó által az építkezés céljára felvett kölcsön biztosítására keretbiztosítéki jelzálogokat jegyeztek be az ingatlanra a hitelező részére. A vállalkozó a

módosított adásvételi szerződés VI.8. pontja szerint a teljes vételár megfizetése esetére vállalta a hitelező keretbiztosítéki jelzálogjoga törlésére vonatkozó törlési engedély beszerzését.

A felperes a jelzálogjog törlését elsődlegesen a 2015. április 1. napján megkötött háromoldalú megállapodás alapján kérte arra hivatkozással, hogy a vételárfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a háromoldalú megállapodás a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett, így annak elbírálására annak rendelkezései irányadók. Irreleváns ezért, hogy a felek megállapodtak-e abban, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésüket teljes egészében a Ptk. hatálya alá helyezik, mivel a vállalkozási és az adásvételi szerződésnek a hitelező nem volt alanya. Tévesen hivatkozott a felperes arra is, hogy a bíróságnak az anyagi pervezetés körében szükséges tájékoztatnia a feleket, hogy az rPtk. vagy a Ptk. az irányadó-e a perben. A felperes joga és egyben kötelezettsége is eldönteni, hogy a kereseti kérelmet mely jogszabályhellyel támasztja alá, erre a bíróság iránymutatást nem adhat. A Pp. 237. § (3) bekezdés a) pontja csak abban az esetben értelmezhető, ha mindkét fél tévesen, a bíróságtól eltérően értelmezi a hivatkozott jogszabályt, de ez sem arra az esetre irányadó, ha a felperes a keresete alátámasztásául nem megfelelő jogszabályt jelölt meg.

Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a háromoldalú megállapodás a hitelező tehermentesítésre vonatkozó nyilatkozatának megújítása volt, melynek tartalma szerint a hitelező a felperes 11.600.000 forint vételárhátraléka átutalását és az albetétesítést követően törölteti az albetétről a bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot. E nyilatkozat tartalma a tehermentesítési nyilatkozat tartalmával egyezett, a hitelező a fizetési kötelezettségek teljesítését követően vállalta az egyes albetétek tehermentesítéséhez szükséges nyilatkozat kiadását. A vállalkozó a háromoldalú megállapodásban arra vállalt kötelezettséget, hogy az építkezést legkésőbb 2015. június 30-ig befejezi, melynek nem vitatottan nem tett eleget, ami szerződésszegést jelentett. A szerződésszegésre, továbbá az építkezés befejezésére biztosított póthatáridő eredménytelen elteltére is figyelemmel a hitelező szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, ezért a Ptk. 6:140. § (1) és (2) bekezdése alapján jogszerűen mondta fel a háromoldalú megállapodást 2016. május 19. napján. A felmondás hatályosult, mivel a kézhezvételekor a meghallgatott ügyvéd tanú a felperes képviselőjében járt el. A felperes a felmondásig a vételárhátralékot nem fizette meg, csak a vállalkozó felszámolása során, amellett, hogy annak teljesítését a használatbavételi engedély kiadása és az albetétesítést követően vállalta, melyre nem került sor. A háromoldalú megállapodást megkötő további vevők jogviszonya a perben irreleváns, ezért mint szükségtelent mellőzte a felperesnek egy másik vevő meghallgatására irányuló bizonyítási indítványa teljesítését. Hangsúlyozta, a felperes álláspontja azt a jogi helyzetet eredményezné, hogy a háromoldalú megállapodást megkötő vevők bármelyikének szerződésszerű teljesítése esetén a szerződés felmondására nem lenne lehetőség. A szerződő felek a felmondás jogának korlátozásában nem állapodtak meg, ennek jogszabályi alapja sincs, és alaptalan azon hivatkozás is, hogy a felperessel szemben semmis felmondásra részbeni szerződésszegés alapján került sor. A felmondással a háromoldalú megállapodás megszűnt, így a törlési engedély kiadására a hitelező, illetve annak jogutódja, a II. rendű alperes sem köteles.

Az elsőfokú bíróság a másodlagosan hivatkozott tehermentesítési nyilatkozat alapján sem látott lehetőséget a tehermentesítéshez szükséges nyilatkozat kiadására, mivel az egyes albetétek létrehozására nem került sor. Emellett a nyilatkozat a hitelező egyoldalú nyilatkozata, nem a felek szerződése, a vállalt kötelezettség teljesítésének elmulasztása peres úton kikényszeríthető következményekkel nem jár. Mindezek okán a jelzálogjogok törlésére, a II. rendű alperesnek a törlés tűrésére irányuló kötelezésének nincs jogszabályi alapja.

A felmondás semmissége, a felperes szerződésszerű teljesítése, és a háromoldalú megállapodás 8. pontjának részbeni semmissége megállapítására irányuló kereseteket is alaptalannak találta. A Pp. 172. § (3) bekezdésének idézésével rámutatott, a felperes által kért megállapítások lényegében a jelzálogjog törlése iránti kérelem indokai, önálló megállapítási keresetként nem terjeszthetők elő, és a felperes nem jelölte meg azt sem, hogy milyen jogának megóvása érdekében szükséges a megállapítás. A végrehajtás kezdeményezésétől történő eltiltás iránti keresetet okafogyottnak tartotta az ingatlanra elrendelt végrehajtás okán. A törlési engedély albetétesítést követő kiadása iránti kérelem pedig idő előtti, mivel még ha a társasházalapítás folyamatban is van, a kérelem teljesítésének jövőben bekövetkező, bizonytalan eseményhez kötése végrehajthatatlan rendelkezést eredményezne. Mindezek okán a felperes keresetét elutasította.

[5] A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresetei teljesítését, valamint az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Fellebbezése indokolása szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló tényekből, bizonyítékokból téves jogi következtetést vont le, így ítélete jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a háromoldalú megállapodásra az új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az alap zálogjogi jogviszony az rPtk. hatálya alatt keletkezett, ő mint dologi kötelezett tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a jogszabály erejénél fogva került zálogkötelezetti pozícióba. A zálogkötelezett személyében bekövetkezett változás nem eredményez új jogviszonyt, a zálogjogosult az eredeti hitelszerződés és zálogszerződés alapján jogosult és köteles eljárni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 49. § (1) bekezdése alapján a perbeli jogviszonyra az rPtk. rendelkezéseit kell alkalmazni, mivel a zálogjogokat a Ptk. hatálybalépését megelőzően kötött zálogszerződéssel alapították. A zálogjogosult nyilatkozatára a Ptké. 50. (1) bekezdése alapján is az rPtk. rendelkezései irányadók. Ezért a perben alkalmazandó anyagi jog az rPtk., és az adásvételi szerződésre is az rPtk. alkalmazandó.

A háromoldalú megállapodásban a felek a korábbi szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek miatt kapcsolódtak össze, abban semmilyen új szerződést nem kötöttek. Az adásvételi és a hitel jogviszonynak a háromoldalú megállapodásban való megjelenését a vállalkozó szerződésszegő magatartása eredményezte, abban ő mint vevő önállóan, saját jogán vett részt, kötelezettséget a saját vételára megfizetésére vállalt. A háromoldalú megállapodás a hitelező és a felperes között azzal a tartalommal jött létre, hogy a vételár hiánytalan megfizetése esetén a zálogjogosult a rész-jelzálogjog törlési engedélyt kiadja. Minden más, a háromoldalú megállapodásban rögzített, a beruházás befejezésére vonatkozó kötelezettségvállalás nem a felperes kötelezettségvállalása, hanem a vállalkozóé. Azzal is érvelt, hogy a zálogjogosultnak több különböző időben keletkezett nyilatkozata áll rendelkezésre arról, hogy a vételár kifizetése esetén a rész-törlési engedélyt kiadja. Egyik nyilatkozat sem tartalmaz többletfeltételt a vételár megfizetésén túl, és a háromoldalú megállapodásból sem lehet azt a következtetést levonni, hogy a rész-törlési nyilatkozatot a hitelező a beruházás befejezésétől tette függővé, vagy azt a rá hárította. Ezért a háromoldalú megállapodást a beruházás befejezése tekintetében megszegni sem tudta, így vele szemben az alperesi jogelőd felmondása jogellenes volt.

Téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, miszerint a háromoldalú megállapodás olyan nováció, amely hatályon kívül helyezte a hitelező korábbi vagy későbbi tehermentesítésre vonatkozó nyilatkozatait. Az rPtk. 251. § (3) és 259. § (3) bekezdésének idézésével kifejtette, hogy a teljesítésével a hitelező zálogjoggal biztosított követelése az által teljesített részben

megszűnt. A törlési nyilatkozat egyoldalú nyilatkozat, ahhoz a kötelezett hozzájárulása nem szükséges, annak megtételére az alperesi jogelőd több alkalommal is kötelezettséget vállalt, ugyanakkor azt a mai napig nem teljesítette, holott a jelzálogjoggal biztosított követelés az ő tekintetében megszűnt. Ezáltal az elsőfokú bíróság ítélete sérti az rPtk. 259. §-át és a Ptk. alkalmazása esetén annak 6:148. §-át.

[6] A felperes a Pp. 373. § (2) és (3) bekezdésére hivatkozással új okirati bizonyítékként csatolta a hitelező 2011. március 30. napján kelt egyoldalú nyilatkozatát, melynek tartalma szerint a hitelező a jelzálogjog részleges törléséhez, vagyis az érintett lakásnak megfelelő tulajdoni hányad tehermentesítéséhez késedelem nélkül kiadja a törlési engedélyt abban az esetben, ha az érintett lakás vevője által a vállalkozónak megfizetett vételár a hitelező zárolt számlájára átutalásra, befizetésre kerül. A zálogjogosult tehát már a felperessel történt adásvételi szerződést megelőzően arra vállalt kötelezettséget, hogy ahol a vételár teljes egészében megfizetésre kerül, a rész-törlési engedélyt haladéktalanul kiadja. Állította, a csatolt okirat csak a fellebbezés előterjesztésekor került a birtokába a hozzá hasonló helyzetben lévő tulajdonostársától. E nyilatkozatból is egyértelmű az arra irányuló zálogjogosulti akarat, hogy ha a lakás vételárát maradéktalanul megfizették, úgy a törlési nyilatkozatot kiadja. Minden későbbi nyilatkozatban a zálogjogosult ugyanezt erősítette meg, így a tehermentesítési nyilatkozatban, a háromoldalú megállapodásban és a 2015. július 24. napján kelt egyoldalú nyilatkozatban. A csatolt nyilatkozatban a zálogjogosult egyértelműen az érintett lakásnak megfelelő tulajdoni hányad tekintetében vállalta a tehermentesítést, ezért nincs jelentősége, hogy a későbbi nyilatkozatokban az albetét szóhasználat szerepel. A háromoldalú megállapodásban a zálogjog rész-törléséhez nem volt szükség az albetétesítésre és annak 8. pontjában maga a zálogjogosult is korábbi nyilatkozatára utal vissza. A zálogjog rész-törléséhez önmagában a fellebbezéshez csatolt és a tehermentesítési nyilatkozat is elegendő. A zálogjogosult egyetlen feltétele a rész-törlési engedélyek kiadásához az adott lakás vételárának megfizetése volt, melynek igazoltan és maradéktalanul eleget tett, a háromoldalú megállapodás semmivel nem tartalmaz többet. A zálogjogosult nyilatkozataiban pedig egyszer sem szerepelt, hogy bármely korábbi nyilatkozatát hatályon kívül helyezné. A háromoldalú megállapodásban az építkezés befejezése a vállalkozó önálló kötelezettségvállalása volt, ennek elmulasztását a felek nem tették a törlési engedély kiadásának feltételévé. Ugyanakkor a használatbavételi engedély időközben jogerősen rendelkezésre áll. Az albetétesítés nem akadályozhatta volna meg a törlési nyilatkozat kiadását, ugyanis az résztulajdoni hányadra is kiadható. A Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban van a társasház alakítására irányuló peres eljárás, melyet az alperes hiúsít meg, ezáltal maga kíván olyan feltétel bekövetkeztének hiányára hivatkozni, melyet saját maga akadályoz, ezért az elsőfokú bíróság időelőttiségre hivatkozása az rPtk. 229. § (1)-(3) bekezdésébe ütközik.

[7] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Fellebbezési ellenkérelme indokolása szerint az elsőfokú ítélet mindenben megfelel a jogszabályoknak. A háromoldalú megállapodás jogi minősítése körében álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének tényállása kiegészítendő azzal, hogy a háromoldalú megállapodás nem tartalmaz semmilyen olyan nyilatkozatot, miszerint a keretbiztosítéki jelzálogjogok tartalma módosulna, márpedig a felperesi tulajdoni hányadot három jelzálogjog is terhelte. Ha a feleknek valóban arra irányult volna a szerződési szándéka, hogy módosuljanak a

keretbiztosítéki jelzálogjogok, akkor azok összecszerű meghatározását is módosítani kellett volna. Ilyen módosítás nélkül ugyanis nem lehet megállapítani, hogy a három keretbiztosítéki jelzálogjogból melyik milyen arányban szűnt volna meg. Nem tartalmaz továbbá a jelzálogjogok módosításának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot sem. Amennyiben a törlési engedély kiadása és annak feltételeit rögzítő megállapodás részbeni jelzálogjogot megszüntető megállapodásnak minősülne, úgy az a keretbiztosítéki jelzálogjog módosításának lenne tekinthető, és a módosításhoz az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése lett volna szükséges az rPtk. 262. § (1) bekezdése alapján. Ezért egyértelmű, hogy a háromoldalú megállapodás nem tekinthető úgy, mintha az a feleknek részbeni jelzálogjogot megszüntető megállapodása lett volna.

A háromoldalú megállapodás tartalma körében azzal érvelt, hogy a többalanyú szerződés, így a perbeli háromoldalú megállapodás is kötelmi jogi egységet képez, és nem tekinthető a felperes állításával egyezően akként, hogy a szerződő felek egymás közötti külön szerződéseinek gyűjtő vagy halmazati okirata. A háromoldalú megállapodás II/1. pontja egyértelművé teszi, hogy azt valamennyi szerződő fél kölcsönösen elismert együttes érdekét szolgáló célból írták alá. Ezért iratellenes a felperes azon értelmezése, mely az egységes kötelmet a felek külön, privát kötelmeire kívánja szétbontani és annak körében kívánja az egyes felek teljesítését vizsgálni. A háromoldalú megállapodás alapján nyilvánvaló az is, hogy a vevők nem a hitelező, hanem valójában a vállalkozó felé teljesítettek a megállapodás II.4. pontja értelmében. Ebből következően megalapozatlanul hivatkozik a felperes arra, hogy a törlési engedélyt azért kellett volna kiadni, mert a felperes megfizette a rá jutó hitelösszeget, ezáltal a tulajdonába került lakás tehermentes. A tényállás éppen ennek ellenkezőjét igazolja, és ezt a felperes sem vitatta: a vevők és a kivitelező közös kérésére a befizetéseket nem a hitel törlesztésére, hanem az építkezés befejezésére térítették el. Ezért a hitelező megalapozottan szüntette meg a háromoldalú megállapodást, amikor a többi szerződő által vállalt eredmény határidőre nem valósult meg.

Az albetétesítés mint feltétel tekintetében arra hivatkozott, hogy a hitelező a törlési engedély kiadásának feltételeként az albetétesítés megtörténtét írta elő, amit az okiratok is alátámasztottak. Az albetétesítésre pedig nem került sor. A háromoldalú megállapodás feltételrendszere egyértelmű, az építkezés befejezése és az albetétesítés feltételeinek teljesülése nélkül a hitelező nem volt köteles kiadni a törlési engedélyt, ezáltal a felperes a törlési engedély kiadását nem követelheti.

A hitelező egyoldalú nyilatkozatai tekintetében mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy a fellebbezéshez csatolt, 2011. március 30-i egyoldalú jognyilatkozat tartalma mint új tény nem tekinthető olyannak, amely az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően keletkezett vagy jutott a felperes tudomására, hiszen maga a felperes állítja, hogy tulajdonostársától kapta. A felperest semmi sem gátolta, hogy az elsőfokú eljárásban a tulajdonostársakkal egyeztessen és tőlük iratot kapjon, így a nyilatkozat csatolására és az új tény állítására a Pp. 373. § (2) bekezdését sértő módon került sor. Egyebekben a nyilatkozat is egyértelmű a tekintetben, hogy azt a hitelező a vállalkozónak adta ki, tehát annak címzettje nem a felperes, ezért arra jogot nem alapíthat. Tévesen hivatkozik a felperes arra is, hogy önmagában a következő, 2014. május 28-i tehermentesítési nyilatkozat is elegendő a törléshez. A háromoldalú megállapodás ugyanis az azt megelőző egyoldalú jognyilatkozatok novációja, ami a régi kötelezettséget megszüntette, annak helyébe a felek új megállapodása lép.

Alapítván állította a felperes azt is, hogy teljesítésével a teljesített részben a zálogjog megszűnt. A felperes tulajdonát képező tulajdoni hányad nem csak a tulajdoni hányadnak megfelelő lakás értékének erejéig terhelt jelzálogjogokkal, hanem a teljes hiteltartozás erejéig. Amennyiben – egyébiránt tévesen – a felperesi lakást mégis önálló zálogtárgynak tekintjük, abban az esetben is a felperes részteljesítése kizárólag a zálogkötelezettek egymás közti

viszonyában bírna relevanciával az rPtk. 253. §-a alapján, mivel ha a zálogjog több zálogtárgyat terhel, kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál. A felperes részteljesítése a követelést maradéktalanul nem elégítette ki, ezért a követelés nem szűnt meg. Kétségtelen, hogy nincs törvényi akadálya, hogy a felek a zálogtárgyból történő kielégítés körében megállapodjanak, és a hitelező valóban meghatározta azokat a feltételeket, melyek teljesülése esetén hajlandó a jelzálogjogát a felperes tekintetében megszüntetni és a törlési engedélyt kiadni. A felek megállapodását azonban nem a hitelező egyoldalú nyilatkozatai, hanem a háromoldalú megállapodás tartalmazta, melyek feltételei a mai napig sem teljesültek maradéktalanul, és a háromoldalú megállapodás egyébként is megszűnt. A háromoldalú megállapodásban a felek a vevői tulajdonszerzés tehermentesítését az építkezés befejezéséhez és az albetétesítéshez kötötték. A használatbavételi engedély kiadására 2015. június 30-ig, az albetétesítésre pedig a mai napig nem került sor. Hangsúlyozta, a felperes törlési engedély kiadása iránti joga megszűnt azzal, hogy a hitelező a háromoldalú megállapodást felmondta. A háromoldalú megállapodás nem értelmezhető úgy, hogy a vállalkozó szerződésszegése ellenére a vevők továbbra is követelhetik a vállalt kötelezettség teljesítését a hitelezőtől. Az építkezés befejezése és az albetétesítés feltételeinek teljesülése nélkül a hitelező nem köteles kiadni a törlési engedélyt.

[8] A fellebbezés nem alapos.

[9] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetei teljesítését kérte, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése értelmében jogerőre emelkedett rendelkezése, így azt a másodfokú bíróság teljes egészében bírálta felül.

[10] Az ítéltábla mindenekelőtt hangsúlyozza, a másodfokú bíróságot a fellebbezési eljárásban a fellebbezési kérelem korlátai kötik. Ilyen fellebbezési korlátnak minősülnek a Pp. 370. § (1) bekezdés és 371. § (1) bekezdés b) pontja alapján a fellebbezési kérelem és annak indokai. A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét csak a fellebbezés e korlátai között gyakorolhatja, ezért a felülbírálat tárgyát kizárólag a fellebbezési kérelem és annak indokai képezhették.

[11] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével is egyetértett, annak jogi indokait is túlnyomórészt osztotta a következők szerint.

[12] A felperes jelzálogjog törlése iránti keresetét a háromoldalú megállapodásra, a hitelező egyoldalú nyilatkozataira és az rPtk. 259. § (3) bekezdésére alapította. A fellebbezés érdemét tekintve az ítéltáblának mindenekelőtt abban a kérdésben kellett határoznia, hogy a felek jogviszonyára a régi vagy az új Ptk. rendelkezései irányadóak-e. A Ptké. 49. § (1) bekezdése értelmében a Ptk. zálogjogra vonatkozó rendelkezéseit arra a zálogjogra kell alkalmazni, amelyet a Ptk. hatálybalépését követően kötött zálogszerződéssel alapítottak.

Mivel a perbeli jelzálogjogokat a Ptk. hatályba lépését megelőzően kötött szerződésekkel alapították, ezért a perben az rPtk. szabályai alkalmazandóak a zálogjogi jogviszonyra, mégpedig függetlenül attól, hogy a háromoldalú megállapodást a felek a Ptk. hatályba lépését követően kötötték.

[13] Az rPtk. 259. § (3) bekezdése értelmében a zálogjog akkor szűnik meg, ha a követelés megszűnik. Az rPtk. 251. § (3) bekezdése szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. A zálogjog terjedelme tehát annak járulékos jellegéből adódóan az alapul fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett követeléshez igazodik. A még nem törölt perbeli jelzálogjogok ekként nem a felperes adásvételi szerződésből eredő fizetési kötelezettségét, hanem az alperes kölcsönszerződésekből eredő, összesen 122.200.000 forint követelését biztosítják, és csak e követelések megszűnése esetén szűnnek meg az rPtk. 259. § (3) bekezdése alapján. Mivel nem vitásan a felperes az alperes kölcsönszerződésekből eredő fennálló követelését nem fizette meg, így a zálogjoggal biztosított követelés, és ennek okán a zálogjog nem szűnt meg, ezért a felperes az rPtk. 259. § (3) bekezdése alapján a zálogjog törlését nem kérheti.

[14] Arra ugyanakkor helyesen hivatkozott a felperes fellebbezésében, hogy nincs törvényi akadálya annak, hogy a felek a zálogjog megszüntetése körében a törlési nyilatkozat kiadásának feltételeiben megállapodjanak. A háromoldalú megállapodásból azonban nem vezethető le a felek olyan megállapodása, miszerint pusztán a lakás vételárának megfizetésével az alperesi jogelőd hitelező a törlési engedély kiadására köteles, és ez alapján a zálogjog törlésének elrendelésére a felperes alappal tarthatna igényt. E körben elsőként rögzítendő, a felek háromoldalú megállapodása nem a vevők és a hitelező, valamint a hitelező és a vállalkozó egy okiratba foglalt két külön megállapodása. A megállapodásból – különösen annak II.1. és II.2, II.4., II.7., II.8., valamint II.9. pontjából – egyértelműen megállapítható, a felek szerződéses akarata nem két külön megállapodás megkötésére irányult, kötelezettségeiket egymás szolgáltatásaira figyelemmel vállalták. Mindez azt jelenti, hogy a háromoldalú megállapodás nem bontható szét két külön szerződéses kötelezetre. Ettől függetlenül is minden kétséget kizáróan megállapítható volt, az alperesi jogelőd a törlési engedély kiadását a megállapodásban nem kizárólag az adásvételi szerződésekben rögzített vételár megfizetéséhez kötötte. A felek megállapodását e körben nem csak a szerződés felperes által támadott II.8. pontjának első bekezdése tartalmazza. A szerződés 4. oldalán ugyanis a hitelező kifejezetten a felperes személye tekintetében arra vállalt kötelezettséget, hogy az ott írt 11.800.000 forint átutalását és „az albetétesítést követően, az albetétről” a bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot törölteti. Ezért az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a megállapodás szerint a törlési nyilatkozat feltételét képezte az albetétesítés. Mivel az albetétesítésre, azaz a társasházban lévő lakások önálló ingatlanként történő nyilvántartására a mai napig nem került sor, ezért a felperes a háromoldalú megállapodás alapján nem kérheti a jelzálogjogok törlését, függetlenül attól, hogy a lakás vételárát nem vitatottan megfizette. Ezért a szerződés felmondása a perben relevanciával nem bírt. Hangsúlyozza az ítéltábla, albetétesítés hiányában sem a törlés elrendelésére, sem pedig a törlési engedély kiadására a felperes nem kötelezhető, mégpedig az rPtk. 229. § (2) bekezdésére figyelemmel sem, mivel egyrészt a felek nem a szerződés hatályának beálltát tették függővé az albetétesítéstől, másrészt az nem is hiúsult meg, hiszen a társasház alapítása tekintetében a per a felperes előadása szerint is folyamatban van.

[15] Az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen állapította meg, hogy a felperes a tehermentesítési nyilatkozat alapján sem tarthat alappal igényt a jelzálogjog törlésére. Az rPtk. 199. §-a értelmében egyoldalú nyilatkozatból csak a jogszabályban megállapított esetekben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére. Ebből következően egyoldalú jognyilatkozat kötelmi jogviszonyt csak jogszabályban meghatározott esetben keletkeztet. Jelen perbeli esetben jogszabály az alperesi jogelőd egyik egyoldalú nyilatkozatához – így a másodfokú eljárásban csatolt nyilatkozathoz sem – fűz kötelemkeletkeztető hatást, ezért a felperes annak teljesítését az rPtk. 198. § (1) bekezdése és 300. § (1) bekezdése alapján nem követelheti, így az alperesi jogelőd egyoldalú nyilatkozatai sem vezethettek a jelzálogjogok törlése és az alperes annak tűrésére kötelezés iránti keresetei teljesítéséhez.

[16] Végezetül az alperes fellebbezésében támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a további kereseteit elutasító rendelkezését is. Fellebbezése azonban e tekintetben indokolást nem tartalmazott. Mivel a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét csak a fellebbezés korlátai, így a fellebbezési kérelem és annak indokai mentén gyakorolhatja, így az elsőfokú bíróság ítéletének a további kereseteket elutasító rendelkezését az ítéltábla fellebbezési indokok hiányában nem vizsgálhatta.

[17] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[18] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 364. §-a folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét, melynek összegét az ítéltábla a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján a felszámított díjjal egyező mértékben határozta meg.

Budapest, 2026. május 7.

Dr. Molnár Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szentpáli Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró