

Az ingatlan tehermentesítésének – a jelzálogjog által biztosított szerződéses kötelezettségek teljesítésének és a jelzálogjog töröltetésének – eladó általi vállalása nem tekinthető sem lehetetlen feltételnek, sem harmadik személy bejegyzéséhez (jóváhagyásához) kötött jognyilatkozatnak.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk.215.§.(1) bekezdés, 228.§ (3) bekezdés

Győri Ítéltábla Pf.V.20.118/2011/5.szám

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között 2010. február 23-án létrejött adásvételi szerződés 5. pont 3. bekezdése („Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárhátralék kifizetéséig az ingatlant tehermentesíti a jelzálogjog valamint a vételi jog töröltetésével”) érvénytelen. Kötelezte a megyei bíróság az I.r.alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.295.000,- forintot és ezután 2010. augusztus 31. napjától a kifizetés napjáig a Ptk.301.§. szerinti késedelmi kamatot. Kötelezte a felperest, hogy a vételárhátralék kifizetésével egyidejűleg adja ki az I.r. alperes részére a tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot és az 1991.évi XLIX.törvény 38.§.(4) bekezdése alapján a II.r.alperes javára a t.-i 2705/31/A/40.hrsz-ú ingatlanra az A. K. Bank Zrt. javára 721.969.000,- forint és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog törlése érdekében a Tatabányai Körzeti Földhivatalt keresse meg. Kötelezte a megyei bíróság a II.r.alperest, hogy tűrje az I.r. alperes 6.295.000,- forint vételárhátraléka és kamatai kifizetését követően a tatabányai 2705/31/A/40.hrsz-ú ingatlanra a javára bejegyzett 721.969.000,- forint és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjogának törlését.

Ítéletének tényállásában megállapította, hogy felperes és I.r.alperes között 2006. június 9-én megkötött és 2007. június 18. napján módosított előszerződés szerint az I.r.alperes szerződéskötési kötelezettséget vállalt a t.-i 2705/31.hrsz-ú ingatlanon létesítendő társasházban egy darab 85,94 m²-es lakás megvásárlására. Rögzítették a felek, hogy az előszerződésre tekintettel I.r.alperesi vevő 11.400.000,- forintot fizetett meg a felperes részére.

2007. április 6-án projekthitel szerződés jött létre a felperes és II.r. alperes között. Ebben a szerződő felek kikötötték, hogy a vevői befizetéseket – így az I.r.alperes által megfizetett 11.400.000,- forintot is – a II.r.alperesnél vezetett felperesi zárolt bankszámlára kell befizetni. Tényként állapítható meg, hogy az I.r.alperes által teljesített 11.400.000,- forintból csak 4.040.000,- forint került át a fentiekben megjelölt biztosítéki számlára.

2010. február 23-án – az ekkor már felszámolás alatt álló – felperes mint eladó és I.r.alperes mint vevő között adásvételi szerződés jött létre az előszerződés tárgyát képező lakásingatlanra összesen 17.695.000,- forint vételárért, amelyből 11.400.000,- forint már megfizetésre került. A 6.295.000,- forint vételárrészt az I.r.alperesnek 2010. április 23-áig kellett a felperes részére teljesíteni. Az adásvételi szerződés rögzítette, hogy a 2007. április 6-án megkötött projekthitel szerződés alapján az A. K. Bank Zrt.

javára 721.969.000,- forint és járuléki biztosítására jelzálogjog van bejegyezve. Felperesi eladó vállalta, hogy a vételárhátralék kifizetéséig az ingatlant tehermentesíti a jelzálogjog, valamint a vételi jog töröltetésével. Az eladó a vételár teljes összegének kifizetéséig tulajdonjog fenntartó nyilatkozatot tett.

2010. június 3-án kelt szerződésmódosítás értelmében az I.r.alperes a vételárhátralékot 2010. augusztus 31. napjáig volt köteles megfizetni. Az adásvételi szerződés 5.3.pontját a felek azzal egészítették ki, hogy az eladó vállalta az A. K. Bank Zrt. megkeresését a törlési engedély kiadása tárgyában, ennek hiányában pedig vállalta, hogy a szükséges jogi lépéseket megteszi az ingatlan tehermentesítése érdekében.

I.r.alperes a 6.295.000,- forint vételárhátralékot nem fizette meg a felperesnek, ugyanis a felperes a szerződésben vállalt tehermentesítést nem tudta elvégezni. II.r.alperes a javára bejegyzett jelzálogjog törléséhez nem járult hozzá arra hivatkozással, hogy az I.r.alperes által befizetett 11,4 millió forint összegből 7 millió forint vételárrész nem került átutalásra. Az I.r.alperes azonban a vételárhátralékot visszatartotta a jelzálogjog alóli mentesítésig.

A felperes kereseti kérelmében I.r. alperes kötelezését kérte a vételárhátralék és kamatai, valamint perköltség megfizetésére. A Ptk.365.§.(1) bekezdés alapján előadta, hogy II.r.alperes perbenállása kizárólag a jelzálogjog okán szükséges. Arra kérte kötelezni II.r.alperest, hogy tűrje az I.r.alperes vételárhátralékának megfizetését. a Ptk.365.§.(1) bekezdés alapján.

I.r.alperes a kereseti kérelem elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az eladó jogszavatossági kötelezettsége körében vállalta a vételárhátralék teljesítéséig az ingatlan tehermentesítését. Ennek megtörténtéig az I.r.alperes nincs késedelemben. A II.r.alperes jelzálogjogával terhelt ingatlant fedezetként nem tudta felhasználni a vételárhátralék kifizetéséhez szükséges hitel felvételekor.

A II.r.alperes nem ellenezte a felperes keresetének teljesítését. Álláspontja szerint a kereseti kérelem a javára bejegyzett jelzálogjogot nem érinti. Utalt arra, hogy a perbeli lakás nem tartozik a felszámolási vagyonba, mivel az adásvételi előszerződések megkötése és a vételár részbeni kifizetése a felszámolási eljárás megindulása előtt történt, így a Cstv. rendelkezései nem alkalmazhatók.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes és az I.r.alperes közti adásvételi szerződés 5. pontjának 3. bekezdése – „Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárhátralék kifizetéséig az ingatlant tehermentesíti a jelzálogjog valamint a vételi jog töröltetésével” kikötés – a Ptk.215.§.(1) (3) és a 228.§. alapján is semmis.

A felperes az ezen szerződéses pontban vállalt jelzálogjog, valamint vételi jog töröltetést csak abban az esetben tudta volna teljesíteni, ha II.r.alperes ehhez hozzájárul. A Ptk.215.§.(1) bekezdése szerint ha a szerződés (ideértve az egyes szerződési feltételt is) létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése szükséges, ennek megtörténtéig a szerződés nem jön létre. A Ptk.215.§.(3) bekezdése szerinti

beleegyezés hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Jelen esetben tehát a szerződés 5.3. bekezdése II.r.alperes hozzájárulásának hiányában a Ptk.215.§.(1) bekezdése és (3) bekezdése értelmében érvénytelen.

A felperes úgy vállalta a tehermentesítést, mintha az arról való döntés a felperes érdekkörébe tartozna. A döntést azonban II.r.alperesnek kellett meghoznia, így a felek lehetetlen feltételt kötöttek ki, amely a Ptk.228.§-a értelmében semmis.

Mivel nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy ezen szerződési feltétel hiányában a felek az adásvételi szerződést nem kötötték volna meg, ezért az elsőfokú bíróság a részleges érvénytelenség szabályait rendelte alkalmazni a Ptk.239.§.(1) bekezdése szerint.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ingatlan a felszámolási vagyomba tartozik. A Cstv. 38.§.(4) bekezdése szerint az adós ingatlanán fennálló zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. Amennyiben az I.r.alperes a vételárhátralékot megfizeti, úgy a tulajdonjogot megszerzi a felperestől mint eladótól, így II.r.alperes bejegyzett zálogjoga a perbeli ingatlanon a törvény erejénél fogva megszűnik.

A Cstv. 38.§.(4) bekezdése alkalmazásának nem feltétele minden esetben, hogy a felszámoló az ingatlant pályázat vagy árverés útján értékesítse. Jelen ügyben előszerződés jött létre, amely szerződéskötési kötelezettséget teremt. Így a Ptk. rendelkezéseit is figyelembe véve nem járt el jogszabálysértően a felszámoló, amikor az előszerződésben szereplő I.r.alperessel kötötte meg a végleges szerződést. Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli adásvételi szerződéssel szemben a Cstv.49.§.(5) bekezdése alapján keresetet nem nyújtottak be a bíróságon, így a megtámadási jog akkor is elveszne, ha egyébként a felszámoló jogszabályt sértett volna a vagyonértékesítés - I.r.alperessel kötött adásvételi szerződés útján történő - formájával.

Figyelemmel arra, hogy a felperes és az I.r.alperes közti adásvételi szerződés 5. pont 3. bekezdésének érvénytelensége miatt az I.r.alperes a vételárhátralékkal késedelemben van, így az elsőfokú bíróság kötelezte a vételárhátralék késedelmi kamatokkal együtt történő megfizetésére. Ezzel egyidejűleg a felperes köteles a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot kiadni és köteles a Cstv. 38.§.(4) bekezdése alapján a II.r.alperes javára bejegyzett jelzálogjog töröltetéséről is gondoskodni.

Az ítélettel szemben az I.r.alperes élt fellebbezéssel. Kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és felperes keresetének elutasítását. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

Az I.r.alperes álláspontja szerint az elsőfokú ítélet teljes egészében a Pp.215.§-ba ütközik, mivel túlterjeszkedik a felperes kereseti kérelmén és az I.r. alperes ellenkérelmén. A felperes kereseti kérelme kizárólag a vételár megfizetésére irányult a

Ptk.365.§.(1) bekezdése alapján. Egyéb kereseti kérelmet nem terjesztett elő. Így nem kérte az adásvételi szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását sem, ezirányú kérelmet alperesek sem terjesztettek elő. II.r. alperes vonatkozásában a felperes határozott keresetet elő sem terjesztett.

Rámutatott, hogy az elsőfokú döntés ellentmondásos helyzetet eredményezett, mivel az I.r.alperes megszerezhetné a perbeli ingatlan tehermentes tulajdonjogát és ez I.r.alperes érdekében is áll, az ennek alapjául szolgáló ítélet azonban jogszabálysértő.

A felperes a kereseti kérelmét téves jogi álláspontot kialakítva nyújtotta be, perbeli előadásait ezzel összhangban tette, ezért a felperes a perbeli cselekményeket sikertelenül végezte. Ezért a Pp.80.§.(2) bekezdése alapján formális pernyertessége ellenére sem követelhetné volna az I.r.alperes perköltségben és ügyvédi munkadíjban való marasztalását.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A Legfelsőbb Bíróság 2/2010.(VI.28.) PK. vélemény 4. pontjára hivatkozással kifejtette, hogy a bíróságnak a nyilvánvaló semmisséget hivatalból kell észlelnie. Az elsőfokú bíróság ennek jogkövetkezményét vonta le akkor, amikor ítéletében megállapította, hogy az adásvételi szerződés 5. pontjának 3. bekezdése jogszabályba ütközik, így semmis. A részleges érvénytelenségből következően az elsőfokú bíróságnak az egyidejű teljesítésről gondoskodnia kellett, ezért köteleznie kellett a szükséges nyilatkozat kiadására a felperest, illetve tűrésre kellett köteleznie II.r.alperest, mint a jelzálogjog jogosultját. Kifejtette, hogy II.r.alperesnek a Cstv. rendelkezései alapján a jelzálogjog törlésével kapcsolatosan hozzájárulási jogosultsága nincsen. Perben állására és az egyidejű teljesítésre tekintettel a tűrésre kötelezés nem minősül kereseten túl terjeszkedésnek.

A fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételeiben az I.r.alperes kifejtette, hogy a felperes által hivatkozott PK. véleményt az 1/2005.(VI.15.) számú PK.véleménnyel együtt szükséges vizsgálni, amelyből az következik, hogy amennyiben a bíróság semmisségi okot észlel, akkor a Pp.3.§.(3)-(4) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával figyelmeztetési kötelezettsége áll fenn. Az elsőfokú bíróság három súlyos eljárási szabálysértést vétett. Nem tett eleget a Pp. 3.§.(3) – (4) bekezdésein alapuló figyelmeztetési kötelezettségének és elzárta peres feleket a semmisségi okkal kapcsolatos nyilatkozataik és bizonyítási indítványaik megtételétől. A Pp.215.§-ban foglalt korlátot átlépve kereseti kérelem illetőleg ellenkérelem nélkül rendelkezett a semmisség körében. A harmadik súlyos eljárási szabálysértést a Pp.221.§.(1) bekezdésébe foglalt indokolási kötelezettsége elmulasztásával követte el. Amennyiben az ítélet indokolásából kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság miért hagyta figyelmen kívül az 1/2005.(VI.15.) PK.véleményben foglalt figyelmeztetési kötelezettségét, és a felek előzetes nyilatkozatai hiányában miért hozott a semmisség körében döntést, akkor az I.r.alperes fellebbezése erre a körülményre is kiterjedt volna.

A fellebbezés megalapozott.

Az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat helyesen, okszerűen, a Pp.206.§-ban írtaknak megfelelően értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetései azonban nem helytállóak.

Az ítélőtábla nem osztotta az elsőfokú bíróságnak a 2010. február 23-án kelt adásvételi szerződés módosított 5.pont 3. bekezdésének érvénytelenségével kapcsolatos jogi álláspontját.

A felperes az értékesített ingatlan tehermentesítésére a II.r.alperes mint a jelzálogjog jogosultjának – előzetes - hozzájárulása nélkül is vállalhatott kötelezettséget. Amennyiben felperes a II.r.alperessel szemben vállalt szerződéses kötelezettségeit teljesíti - amelyek biztosítására a jelzálogjogot a felperes és II.r.alperes kikötötték - úgy II.r.alperes a jelzálogjog törléséhez hozzájárult volna. Ellenkező esetben a felperes a II.r.alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal biztosított szerződéses kötelezettségeinek teljesítése esetén a jelzálogjog törlését – II.r.alperes hozzájárulásának hiányában – peres eljárás lefolytatásával is kikényszerítheti.

A felperes és I.r. alperes közti szerződés érvényes létrejöttének azonban nem lehet feltétele a II.r.alperesnek a felperes vele szemben vállalt kötelezettségeinek teljesítésétől függő beleegyezése. Ezért az adásvételi szerződés 5.3. pontja nem sérti a Ptk.215.§.(1) bekezdésébe foglaltakat.

Az ingatlan tehermentesítésének felperes általi vállalása, vagyis a jelzálogjog által biztosított szerződéses kötelezettségek teljesítése, majd ezt követően a jelzálogjog töröltetése nem tekinthető az ez irányú kötelezettségvállalás megkötésének időpontjában is lehetetlennek, ezért ez a szerződéses feltétel a Ptk.228.§-ba sem ütközik.

Mivel a részleges érvénytelenség az 5.3.bekezdés tekintetében nem állapítható meg, helyesen hivatkozott I.r.alperes arra, hogy nincs késedelemben és az ingatlan tehermentesítésének megtörténtéig a vételárhátralék kifizetését a felperes alappal nem követelheti, ezért mellőzni kellett a részleges érvénytelenség jogkövetkezményei körében hozott ítéleti rendelkezéseket is.

A fentiekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes kereseti kérelmét elutasította.