



SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA

Az ügy száma:

Gf.II.30.111/2020/11.

A felperes:

felperes neve. (címe.)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Hidasi Gábor)

Az alperes:

alperes (cím1.)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Stefánkovits Ildikó ügyvéd

A per tárgya:

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, törlése, adásvételi szerződés érvénytelenség megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és a fellebbezett határozat száma:

Szolnoki Törvényszék 6.G.20.580/2019/26.

A fellebbezést benyújtó fél, a fellebbezés száma:

A felperes, 6.G.20.580/2019/27.

Í T É L E T

Az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 607 500 (hatszázhétezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget, továbbá a Magyar Államnak az adóhatóság külön felhívására 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A tényállás

[1] A felperes mint eladó és az alperes mint vevő között 2018. július 2. napján adásvételi szerződés jött létre a felperes által a Helység2/3/5/6 kerület 1 belterület hrsz 1. hrsz-ú, természetben az irányítószám 1 Helység2/3/5/6 kerület 1 Helység6 cím1., irányítószám 1 Helység2/3/5/6, kerület 1 Helység6 cím2-1. szám alatt lévő telken megépítésre kerülő társasházi lakás tulajdonjogának átruházására.

[2] A szerződés 7. pontja részletesen körülírta a szerződés tárgyát, feltüntetve az alaprajzon való megjelölését, várható helyrajzi számát és alapterületét. Kitért arra is, hogy az „az alapító okirat hatályos szövege szerint természetben a irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím1; irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím2-1. épület 1. szám alatt található, az alábbi építményrészeket magában foglaló „lakás” megjelölésű társasházi ingatlan”.

[3] A szerződés 11. pontjában meghatározták a vételárat, annak alperes általi megfizetésének ütemezését – külön megjelölve a telekhányadra és a felépítésre eső vételárrészt – azzal, hogy az utolsó vételár részlet 2018. augusztus 31. napjáig esedékes.

[4] A szerződés 14. pontja az alábbiakat rögzítette:

[5] „Eladó a társasházi ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig kifejezetten fenntartja. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő javára a társasházi ingatlan tulajdonjog-fenntartással történt eladása vétel jogcímén feljegyzésre kerüljön. Felek közösen kérik a Földhivatalt, hogy az ingatlanon alapított társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényét a Földhivatal kerület 1-i ingatlan-nyilvántartásában hrsz 1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím1.; irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím2. szám alatt található ingatlan tulajdoni lapjára, az egész ingatlan 438/100000 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában jegyezze fel.”

[6] A szerződés 15. pontja rögzítette, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó letétbe helyezte az ellenjegyző ügyvédnél a bejegyzési engedélyt, amelyben hozzájárul a vevő társasházi ingatlanon keletkezett 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén való bejegyzéséhez. A bejegyzési engedély benyújtását a teljes vételár megfizetéséhez kötötték, részletezve a felek ezzel kapcsolatos kötelezettségeit.

[7] A felperes az ugyancsak 2018. július 2. napján kelt „Hozzájáruló nyilatkozat” elnevezésű okiratban (a továbbiakban: bejegyzési engedély) hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban hrsz 1. hrsz-on nyilvántartott, természetben irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím1.; irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím2-1. szám alatt várhatóan 31267/A/274. hrsz-on nyilvántartásba vételre kerülő, a tervdokumentációban B.VII/78. számmal jelölt, természetben a irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím1.; irányítószám 1 Helység2/3/5/6, Helység6 cím2-1. épület 1. szám alatt található „lakás” megjelölésű társasházi ingatlan, a társasházi közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 438/100000 tulajdoni hányad, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek alapján a földhivatal a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlanra vétel jogcímén bejegyezze.

[8] Rögzítették, arra a nem várt esetre, amennyiben a társasház bármely oknál fogva 2018. december 31. napjáig nem kerül bejegyzésre, hozzájárulását adta ahhoz, hogy az ingatlanok a 438/100000 osztatlan közös tulajdoni részesültségére vonatkozóan kerüljön a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel címén bejegyzésre az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

[9] Helység2/3/5/6 kormányhivatal 1-a 10261/1/2018. számú határozatával a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényét az ingatlan tulajdoni lapjára az egész ingatlanhoz viszonyított 438/10000 tulajdoni hányadra a épület 2. számú, várhatóan hrsz 2. hrsz-ú lakás kapcsán feljegyezte.

[10] A vételár kiegyenlítését követően benyújtott bejegyzési engedély alapján a fenti ingatlanügyi hatóság 2018. november 14. napján kelt 128701/2/18. számú határozatával az alperes tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyezte II/123. sorszám alatt az ingatlan 2628/600000 tulajdoni hányadára, egyidejűleg a 3/447. sorszám alatti tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényét törölte.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[11] A felperes keresetében kérte az adásvételi szerződés tulajdonjog-fenntartással történő eladásról és e tény ingatlan-nyilvántartási feljegyzésről szóló 14. pontja érvénytelenségének megállapítását, a Helység2/3/5/6, belterület hrsz 1. számú tulajdoni lapjáról az alperes 2628/600000 tulajdoni hányadáról az alperes tulajdonjoga törlését és ezzel egyidejűleg tulajdonjoga visszajegyzését, az alperes ennek türéseire kötelezését. Állítása szerint a 14. pontban rögzített tulajdonjog-fenntartással történő eladás kikötése a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 5:167. §-a, 6:216. § (1) – (3) bekezdése, 6:95. §-a, 6:107. §-a, 6:108. § (1) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 32. § (1) bekezdése, 51. § (1) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet (Inyvtv. Vhr.) 32. § (1) bekezdése alapján érvénytelen. Előadta, a felek szándéka a jövőben létrehozandó társasházi lakás 1/1 tulajdonjogának átruházására irányult. Az Inyvtv. Vhr. 32. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényét eladott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet feljegyezni. Ehhez képest a szerződés 14. pontja az ingatlan eszmei hányadára vonatkozóan tartalmaz a tulajdonjog-fenntartással való eladásra

vonatkozó kikötést, ami lehetetlen szolgáltatásra irányul. A tulajdonjog-fenntartással történő eladás feljegyzése nem vonatkozhat osztatlan közös tulajdoni hányadra, mert az nem tárgya az adásvételi szerződésnek.

[12] A „Hozzájáruló nyilatkozat”-ban szereplő bejegyzési engedély érvelése szerint a Ptk. 5:167. §-ába, 5:178. § (2) bekezdésébe, 6:95. §-ába, 6:107. § (1) bekezdésébe, 6:108. § (1) bekezdésébe, az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésébe, 51. § (1) bekezdésébe és Inyvtv. 29. §-ba ütközik, ezért az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján az alperes tulajdonjoga törlésének van helye. Előadta továbbá, hogy a bejegyzési engedély időbeli feltételt, 2018. december 31. napját rögzíti, az alperes azonban e határidőt megelőzően bejegyeztette tulajdonjogát. Érvénytelen továbbá amiatt is, mert eltér a szerződés tárgyától, mert míg az adásvételi szerződésben lakásingatlan tulajdonjoga került átruházásra, a bejegyzési engedély osztatlan közös tulajdoni hányad kapcsán rendelkezik az eladó hozzájárulásáról.

[13] Az alperes megváltoztatott ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 176. § (1) bekezdés b) pontjára alapítottnan. Érdemi védekezése a kereset elutasítására irányult. Előadta, az adásvételi szerződés tárgya az ott megjelölt társasházi lakásingatlan, amely azonban a szerződéskötés időpontjában a társasház alapítás hiányában osztatlan közös tulajdonként volt meghatározható, vagyis a felperes álláspontjától eltérően az adásvétel tárgya és bejegyzett tulajdoni hányada megegyező.

Az elsőfokú ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 750 000 Ft perköltséget. Részletesen kifejtett indokai szerint nem látott lehetőséget a per megszüntetésére, ezért a keresetet érdemben vizsgálta. Álláspontja szerint téves a felperesnek az az érvelése, hogy az Inyvtv. Vhr. 32. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak önálló egész lakásingatlan esetében van lehetőség. Annak a felperesi előadásnak, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba csak a már kész társasházi lakásingatlan vonatkozásában kerüljön bejegyzésre, ellentmond a szerződés több pontja (11., 16.), amelyekből egyértelműen kitűnik, a felek szándéka arra irányult, hogy az alperes tulajdonjogot szerezzen a társasházi bejegyzést megelőzően osztatlan közös tulajdoni illetőségen. Rámutatott, a 11. pontból egyértelmű, hogy az utolsó vételár-részlet kifizetését a felek nem a lakás átadásához, hanem ettől függetlenül egy időponthoz, 2018. augusztus 31. napjához kötötték. A 15. pont pedig a szerződést ellenjegyző ügyvéd kötelezettségévé tette a tulajdonjog bejegyeztetését a vételár egészének kiegyenlítése után, vagyis a felek szándéka arra irányult, hogy a tulajdonjogot az alperes attól függetlenül megszerezze, hogy a felperes mikor tesz eleget a lakás átadására vonatkozó kötelezettségének. Rámutatott, a szerződés 7. pontja pontosan meghatározta, hogy melyik társasházi lakásingatlan felel meg annak a tulajdoni illetőségnek, amelyhez a felperes az alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájárulását adta.

A fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem

[15] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását és az alperes költségjegyzékben felszámított perköltségében való marasztalását kérte.

[16] A másodfokú bíróságtól a Pp. 369. § (1) bekezdése és (3) bekezdés a), c), d) pontjai szerinti felülbírálati jogkör gyakorlását kérte.

[17] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás téves és iratellenes. Ezzel az elsőfokú bíróság megsértette a keresete alapjául megjelölt anyagi jogszabályokat, továbbá a Pp. 265. § (1) bekezdését, Pp. 279. § (1) bekezdését, a Pp. 325. § (3) bekezdését. Döntése ellentétes a XXV. számú PED-ben, a Kúria ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoportjának összefoglaló véleményében, valamint a BH2019. 11.316. számú eseti döntésében foglaltakkal. Részletezte az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással kapcsolatos kifogásait, rögzítette az általa helyesnek tekintett tényállást. Tévesnek minősítette az elsőfokú bíróság elfoglalt jogi álláspontját. Ismertette az álláspontja szerint a keresetét alátámasztó elsőfokú eljárásban is kifejtett jogi érveit.

[18] A másodfokú eljárásban kérelmet terjesztett elő a jelen per tárgyalásának a Kúria előtt a jelen per tényállásával és tárgyával egyező, a Fővárosi Törvényszék 43.Pf.638.850/2019/13. számú ítélete ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem jogerős elbírálásáig. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a pertárgy értéke a jelen perben az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 39. § (3) bekezdés a) pontja alapján meg nem határozható, korábbi beadványaiban a per tárgyának értékét tévesen határozta meg. Hangsúlyozta, az adásvételi szerződés tárgya a lakásingatlan tulajdonjoga, nem pedig a közös tulajdoni hányad, a közös tulajdoni hányadnak nincs a szerződésben meghatározott ellenértéke, a szerződésben a vételára sem került feltüntetésre. A jelen per tárgya nem az alperes tulajdoni igényének elbírálása. A pert nem az adásvételi szerződés érvénytelenségére vagy megszűnésére alapította, csupán azt állította, hogy tulajdonjoga egy nyilvánvalóan érvénytelen bejegyzési engedélyre visszavezethető módon tévesen került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, vagyis a pertárgy értéke nem lehet azonos az alperes által megvásárolni kívánt lakás értékével. Utalt arra, ezzel azonos álláspontra helyezkedett a Kúria a Pfv.20.709/2016/6. számú ítéletében.

[19] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, részletesen reflektálva a valamennyi fellebbezési érvre. Kérte a felfüggesztés iránti kérelem elutasítását. Téves a felperes pertárgyértékkel kapcsolatos álláspontja, utalt arra, hogy az adásvétel tárgya egységes ingatlan, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog nyilvántartásának formája osztatlan közös tulajdon, vagy társasházi lakás, illetve attól is független, hogy a felperes hol tart a kifizetéssel.

Az ítéltábla döntésének indokai

[20] Az ítéltábla mindenekelőtt rámutat arra, hogy alaptalan a felperes eljárás felfüggesztése iránti kérelme. A Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Pp.) 123. § (2) bekezdése alapján a bíróság az írásbeli ellenkérelem – vagy annak hiányában beszámítás – előterjesztését követően a peres eljárást akkor is felfüggesztheti, ha a per eldöntése olyan kérdés előzetes elbírálásától függ, amelynek tárgyában közigazgatási per, más polgári per, vagy a bíróság hatáskörébe tartozó más közigazgatási vagy polgári eljárás már folyamatban van. E rendelkezés alapján tehát az eljárás felfüggesztésének prejudikális, azaz előkérdés eldöntése érdekében van helye. Az azonban, hogy a Kúria a perbelivel megegyező tárgyú perben milyen döntést hoz, a jelen per eldöntésének nem előkérdése. E tény legfeljebb célszerűségi megfontolásból tenné lehetővé a felfüggesztést, célszerűségi okok azonban nem vezethetnek az eljárás felfüggesztésére (BDT2016. 3606, BDT2001. 486, BH1991. 35). Az eljárás felfüggesztésére a Pp. 36. fejezetének 123-127. §-ában felsorolt esetekben kerülhet sor. A felperes által a másodfokú tárgyaláson hivatkozott indok, nevezetesen, hogy a Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott határozata kötelező erővel bír az alsóbb szintű bíróságokra, ezen jogszabályi felsorolásban nem szerepel. Mindezen túl téves is az ezzel kapcsolatos álláspont. Az Alaptörvény 25. cikk

(3) bekezdése és a bíróságok szervezetről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. tv. (Bszi) 42. § (1) bekezdése alapján az alsóbb szintű bíróságok számára a Kúria jogegységi határozata kötelező, az egyedi ügyben hozott döntés azonban nem. Nincs jogszabályi akadálya annak, hogy az alsóbb szintű bíróság adott jogkérdésben a Kúriától eltérő álláspontot foglaljon el. Nem zárja ki ezt a Pp. 2020. április 1. napjától hatályos módosított 346. § (5) bekezdése sem. E rendelkezés csupán azt mondja ki, hogy a bíróságnak határozata jogi indokolásában meg kell jelölnie azokat az okokat is, amelyek miatt valamely jogkérdésben eltért a Kúriának a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozatától. Erre tekintettel az ítéltábla érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

[21] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából releváns tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, abból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le, ezért az ítéltábla érdemi döntésével – indokainak alábbiak szerinti kiegészítésével – egyetért.

[22] Az ítéltábla előrebocsátja a jelen jogvita elbírálása szempontjából közömbös a felperes perindítást megelőzően tanúsított magatartása, a jó- illetve rosszhiszemősége, továbbá nincs jelentősége annak sem, hogy a perbeli szerződés fogyasztói szerződésnek minősül-e. Nem vizsgálhatja továbbá az ítéltábla, hogy az ingatlanügyi hatóság az Inytv. és az Inytv. Vhr. rendelkezéseinek megfelelően járt-e el a bejegyzési (közigazgatási) eljárás során. A jelen per tárgyát – ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította – a szerződés 14. pontjában foglalt kikötés és a bejegyzési engedély polgári jogi érvénytelenségének a vizsgálata, nem pedig az, hogy a bejegyzési (közigazgatási) eljárás során az ingatlanügyi hatóságok helyes döntést hoztak-e, mert az közigazgatási perre tartozik.

[23] A perben nem volt vitatott, hogy a felek szándéka lakásingatlan tulajdonjogának átruházására irányult, ezt igazolja a szerződés 7. pontja. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

[24] Az átruházással való tulajdonszerzéshez két különálló ügylet: kötelmi szerződés és dologi jogi jogügylet egyaránt szükséges.

[25] A kötelmi (elkötelező) szerződés az, amely a szerződő felek között jogokat és kötelezettségeket keletkeztet. A jogváltozás létesítésére irányuló kötelezettségvállalás azonban a tulajdonátruházáshoz nem elégséges, ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bekerülő jog érvényesen létrejöjjön, szükséges a dologi (rendelkező) ügylet, amely a bejegyzési engedély kiadása. A perbeli esetben a kötelmi szerződés az adásvételi szerződés. Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére, és a dolog átvételére köteles [Ptk. 6:215. § (1) bekezdés]. Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni [6:215. § (2) bekezdés].

[26] A felek között az adásvételi szerződés a felek kölcsönös egybehangzó akaratnyilvánításával létrejött, amely tartalmazta az adásvételi szerződés valamennyi lényeges tartalmi elemét [Ptk. 6:663. § (1) és (2) bekezdés]. A szerződés tárgyát annak 7. pontja egyértelműen meghatározta, körülírta, hogy a majdan megalakuló társasház mely lakására irányul a peres felek tulajdonátruházásra vonatkozó akarata. Megalapozottan hivatkozott tehát a felperes arra, hogy a tulajdonátruházásra vállalt kötelezettség nem eszmei tulajdoni hányadra vonatkozott.

[27] Tény, hogy a szerződéskötés időpontjában a szerződés tárgya még nem létezett (a lakásépítés nem fejeződött be, társasházalapítás nem történt meg), ez azonban nem érinti a

felperes szerződéses kötelezettségvállalásának érvényességét. Az érvénytelenségi oknak a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia, ezért a szerződés a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése alapján, mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló, akkor semmis, ha a szolgáltatás teljesítése már a szerződés megkötésekor fennálló akadály miatt fogalmilag kizárt. Abban az esetben azonban, ha a szerződés megkötésétől a teljesítésig terjedő időtartam alatt a kötelezett a szolgáltatás szerződésszerű teljesítésének feltételeit megteremtheti, a szerződés érvényesen létrejön, mert nem irányul lehetetlen szolgáltatásra. Ettől eltérő kérdés, hogy a megállapodás nem teljesítése szerződésszegést valósít meg (BDT2004. 1044).

[28] A Ptk. 6:216. §-ában szabályozott tulajdonjog-fenntartása a dolog tulajdonjogának adásvétel útján történő eladásához kapcsolódó intézmény. A tulajdonjog-fenntartás az ingó, vagy ingatlan dologra adásvételi szerződést kötő eladó jogosultsága. Eszerint az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja [Ptk. 6:216. § (1) bekezdés]. Célja, ha a vevő nem fizeti ki a vételárat, az eladó tulajdonos maradjon akkor is, ha egyébként a tulajdonátruházási szabályok szerinti a tulajdon megszerzéséhez szükséges valamennyi feltétel teljesült. A Ptk. 6:216. § (3) bekezdése szerint az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni.

[29] A szerződés 14. pontja a felperes szerint lehetetlen szolgáltatásra irányult, mert az az egész ingatlan 438/100000-ed arányú tulajdoni hányadára vonatkozott, tárgy eltért az adásvételétől, amely konkrétan megjelölt társasházi lakás, ezáltal ez a szerződési kikötés a Ptk. 6:107. §-a alapján semmis. A felperesnek ez az álláspontja téves. A felek tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó, fentiekben írt jogszabályi rendelkezések szerinti megállapodását a 14. pontban foglalt kikötés első és második mondata tartalmazza. Az pedig egyértelműen a szerződés 7. pontjában meghatározott „társasházi ingatlanra”, a részletesen körülírt lakásra vonatkozik.

[30] A tulajdonjog-fenntartás tehát az eladott ingatlanra – a 7. pont szerinti lakásra – vonatkozott. Mindezen túl megjegyzi az ítéltábla, hogy a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése szerinti érvénytelenségi ok lehetetlen szolgáltatásra vonatkozó kötelezettségvállalás esetén eredményezi a szerződés semmisségét, a tulajdonjog-fenntartással történő eladás kikötése azonban szolgáltatásra vonatkozó kötelezettségvállalást nem tartalmaz.

[31] Nem tartalmaz továbbá érthetetlen, vagy egymásnak ellentmondó kikötést sem, ezért érvénytelensége a Ptk. 6:107. § (2) bekezdése alapján sem állapítható meg.

[32] A felperes arra is hivatkozott, hogy a szerződési kikötés a Ptk. 6:95. §-a alapján is semmis, mert jogszabályba ütközik. Ezzel összefüggésben az Inyvtv. és a Inyvtv. Vhr. több rendelkezését is megjelölte, a fellebbezéséből is kitűnően azonban e jogszabályi rendelkezések a tulajdonjog-fenntartás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaznak, azok esetleges megsértése a bejegyzési közigazgatási eljárásban orvoslandó, ahogyan arra az ítéltábla a fentiekben már utalt, a jelen eljárás tárgya pedig a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége. Az tehát, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat szenvedett-e olyan tartalmi vagy alaki hiányosságban, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelennek minősült is, ehhez képest a tulajdonjog-fenntartás ténye nem volt feljegyezhető, jelen perben nem volt vizsgálható.

[33] A Ptk. 6:95. §-a értelmében azonban a jogszabályba ütköző szerződés csak akkor semmis, ha a jogszabály ezt külön kimondja, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása. Az Inyvtv. és a Inyvtv. Vhr. hivatkozott rendelkezései kapcsán azonban ez nem állapítható meg.

[34] A felperes további keresete az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont szerinti törlési kereset, amelyet a „Hozzájáruló nyilatkozat” elnevezésű okiratban rögzített

bejegyzési engedély érvénytelenségére alapított. A bejegyzési engedély mint dologi (rendelkező) ügylet, jognyilatkozat, azaz joghatás kiváltására irányuló akaratnyilatkozat [Ptk. 6:4. § (1) bekezdés], amelynek érvénytelenségére a Ptk. 6:9. §-a szerint a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni. A bejegyzés a fentiekben kifejtettek szerint nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, és ezáltal nem érvénytelen a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése alapján, mert a tulajdonjog a társasház bejegyzésével az albetétek megnyitásával átvezethető az ott konkrétan körülírt lakásingatlanra.

[35] A (2) bekezdésben megjelölt érvénytelenségi ok sem áll fenn. Lényeges ugyanis, hogy e rendelkezés alapján az ugyanazon jogügyletben szereplő érthetetlen vagy egymásnak ellentmondó kikötések minősülnek semmisnek, ezért csak az önálló dologi jogi ügylet, a bejegyzési engedély kikötései vizsgálhatók, azok vonatkozásában a semmisségi ok nem áll fenn. A bejegyzési engedély második bekezdése nem áll ellentmondásban az első bekezdéssel, azt rögzíti, hogy 2018. december 31. napján a bejegyzés akkor is megtörténik, ha ezen időpontig nem kerül sor a társasház bejegyzésére. E bekezdés tehát a bejegyzést jövőbeni bizonytalan eseményhez, feltételhez kötötte, nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely ezt kizárná, vagy tiltaná.

[36] A felperesnek a bejegyzési engedély jogszabályba ütközésre alapított érvénytelenségével kapcsolatos érvei megegyezők a tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó kikötés érvénytelensége kapcsán előadottakkal. Lényegét tekintve az ingatlanügyi hatóság bejegyzési eljárását kifogásolta. A fentiekben kifejtettek szerint azonban erre jelen eljárásban nincs törvényi lehetőség, továbbá a hivatkozott jogszabályi rendelkezések megsértése a jogügylet polgári jogi érvénytelenségét nem eredményezik.

[37] Mindezek alapján a bejegyzési engedély érvénytelensége hiányában a tulajdonjog, az alperes tulajdonjogának törlése nem lehetséges.

[38] A felperes fellebbezése eredménytelennek bizonyult, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 389. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[39] Az eredménytelenül fellebbező felperest az ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint megállapított, a Pp. 81. § (5) bekezdése szerint felszámított másodfokú perköltségének megfizetésére. A felperes a másodfokú eljárásban fellebbezési illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési jog kedvezményében részesült, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 74. §-a alapján alkalmazandó Pp. 101. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket. A felperes érvelésével ellentétben a jelen perben a perérték a szerződésben kikötött vételárral azonos összeg, 33 834 000 Ft. Annyiban helytálló a felperes álláspontja, hogy a szerződés 14. pontjának érvénytelenségét érintő kikötés kapcsán a perérték nem meghatározható, az e keresethez kapcsolódóan az illetékalap az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pontja alapján 600 000 Ft. A törlési perrel a felperes azonban azt kívánta elérni, hogy a perbeli ingatlan kapcsán tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzésre kerüljön, ezért a pertárgy értéke a Pp. 21. § (1) bekezdése alapján számítandó, amely az adásvételi szerződésben megjelölt ellenértéke, azaz 33 834 000 Ft. Ennek alapján pedig a pertárgy értéke és egyben az illetékszámítás alapja is ez az összeg.

Dr. Béri András sk.

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.

Dr. Lengyel Nóra sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró