



Fővárosi Ítéletábla

7.Pf.20.614/2022/10/II.

A Fővárosi Ítéletábla dr. Varga Erzsébet ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes1 (felperes és I. r. alperes címe) felperesnek – dr. Csizmás Artúr István ügyvéd (I.r.alperesi ügyvéd címe) által képviselt I.r.alperes neve (felperes és I. r. alperes címe) I. rendű, dr. Mészáros Ferenc ügyvéd (II.r. alperesi ügyvéd címe.) által képviselt II.r. alperes neve (II. r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2022. május 5. napján kelt 27.P.20.150/2021/27. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és annak türése kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy a települési szám helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperes tulajdonként nyilvántartott 1/2 hányadára adásvétel jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A hivatal mint ingatlanügyi hatóság megkeresését kiegészíti azzal, hogy a települési szám helyrajzi számú ingatlan I.r.alperes neve (születési neve: név3, született: születési hely/ideje, anyja neve: név név) I. rendű alperes tulajdonként nyilvántartott 1/2 hányadára adásvétel jogcímén jegyezze be felperes1 (születési neve: név név, született: település, születési ideje, anyja neve: név4) felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperes az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint kereseti illetéket megfizetni az állam javára az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 2.000.000 (Kétmillió) forint fellebbezési illeték az állam terhéen marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes és I. r. alperes címe szám alatt lévő szám helyrajzi számú ingatlanra (perbeli ingatlan) az I. rendű alperes és házastársa, I. r. alperes házastársa tulajdonjoga egymás között 1/2 – 1/2 arányban 1996. szeptember 20-i hatállyal adásvétel jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

[2] A felperes 2006. április 5-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a tulajdonát képező települési szám1 helyrajzi számú ingatlant 25.600.000 forint vételár ellenében.

[3] Az I. rendű alperes 2006. április 5-én kelt okiratban elismerte, hogy a perbeli ingatlan foglalójaként 5.500.000 forintot átvett.

[4] A felperes vevőként, az I. rendű alperes és házastársa, I. r. alperes házastársa eladóként a 2006. június 14-én kelt „adásvételi előszerződés” elnevezésű okiratban a perbeli ingatlan terheit megjelölve rögzítették: a vevő annak aláírásakor kifizet 25.000.000 forintot az ingatlanra; az ingatlan lakottan került megvételre; a lakó I.r.alperes neve vállalja a tető átalakítását, a ház tatarozását, a csatornázás költségeit. Az aznap kelt elismervény szerint az I. rendű alperes a perbeli ingatlan vételáraként – különböző korábbi időpontokban – mindösszesen 19.270.000 forintot átvett. A felperes a perbeli ingatlan birtokába lépett, az előszerződés megkötése óta megszakítás nélkül ott lakik. Végleges adásvételi szerződés megkötésére, és a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor.

[5] I. r. alperes házastársának a perbeli ingatlan 1/2 hányadán fennálló tulajdonjogát 2019. augusztus 10-i hatállyal törölték, egyidejűleg erre a tulajdoni hányadra árverési vétel jogcímén bejegyezték a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

[6] A 2021. február 10-én kelt szerződéssel az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni illetőségére holtig tartó haszonélvezeti jogot alapított a felperes javára.

[7] A II. rendű alperes részéről közös tulajdon megszüntetése iránt indított perben a települési Járásbíróság 2021. május 31-én meghozott 6.P.20.952/2020/24. számú ítéletével a perbeli ingatlanon az I-II. rendű alperesek között fennálló közös tulajdont megszüntette, és az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát 17.000.000 forint megváltási ár ellenében a II. rendű alperes tulajdonába adta, akit a megváltási ár 30 napon belüli megfizetésére kötelezett.

[8] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonjogát elsődlegesen adásvétel, másodlagosan jogcímes elbirtoklás címén megszerezte; kérte tulajdonjoga bejegyzésének tûrésére kötelezni az I-II. rendû alpereseket. Harmadlagosan a II. rendû alperessel szemben érvényesített keresetével a Ptk. 5:68. §-a alapján annak megállapítását kérte, hogy jogalap nélküli gazdagodás jogcímén megszerezte annak 1/2 tulajdoni hányadát.

[9] Követelése jogcímeiként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:35. §-ára, 5:37. §-ára és 5:45. §-ára hivatkozott.

[10] Előadása szerint 2006. június 14-én adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra, annak vételárát 25.000.000 forintban határozták meg, amelyet hiánytalanul megfizetett: 5.500.000 forintot foglalóként, 19.270.000 forintot vételárként adott át az eladóknak, a fennmaradó 230.000 forintot pedig értékes antik bútor tulajdonukba adásával egyenlítette ki. Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a perbeli ingatlan birtokába lépett, szakadatlanul használja, a terheit viseli, valamint 2006-2015 évek között 1.675.208 forint értékben beruházásokat végzett. A tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási átvezetésére azért nem került sor, mert a perbeli ingatlan tehermentesítése – újabb és újabb terhelések folytán – elmaradt.

[11] Az I. rendű alperes a vele szemben érvényesített elsődleges és másodlagos kereset teljesítését nem ellenezte, felperes követeléseit elismerte.

[12] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében az elsődleges és másodlagos kereset elutasítását, a harmadlagos kereset visszautasítását kérte.

[13] Érvelése szerint az adásvételi előszerződés és az átvételi elismervények valótlan tartalmú okiratok, ezt alátámasztja, hogy sem az árverés, sem a közös tulajdon megszüntetése iránti perben nem merült fel a felperes tulajdonszerzése. A vételár kifizetésének ellentmond, hogy a szerződéskötést követően nem történt meg a perbeli ingatlan tehermentesítése és életszerűtlen, hogy a felperes 15 évet várt a tulajdonjogi igénye érvényesítésével. Álláspontja szerint a valótlan, rosszhiszemű jogügylettel, valamint a haszonélvezeti jog alapításával a felperes családjának a célja az időhúzás, a fedezetelvonás, a tulajdonosi jogai megsértése.

[14] A keresettel elsődlegesen érvényesített jog elbírálása a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) hatálya alá tartozik. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 29. §-a és a régi Ptk. 117. §-a alapján a 2006. június 14-i szerződés nem minősül adásvételnek, mert nem tartalmazza a régi Ptk. 205. §-ában előírt kölcsönös és egybehangzó, a tulajdonjog átruházására vonatkozó jognyilatkozatot, továbbá nélkülözi a kötelező alaki kellékeket, amelyeket a vételár teljesítése nem pótolhat. A szerződés a régi Ptk. 208. §-a alapján előszerződésnek sem minősül, mert nem tartalmazza annak a szándéknak a kinyilvánítását, hogy a felek a későbbiekben végleges adásvételi

szerződést kötnek. Az előszerződés egyébként csak kötelmi igényt keletkeztet, amelyre az irányadó ötéves elévülési idő eltelt, ezért a követelés bírósági úton nem érvényesíthető. A felperes tulajdonjogának bejegyzése a perbeli ingatlanon folyamatosan fennálló terhek miatt lehetetlen, amely szerződést megszüntető ok; legfeljebb az eladókkal szemben lehet megtérítési igénye.

[15] Álláspontja szerint a jogcímes elbirtoklás feltételei sem állnak fenn, az előszerződés nem felel meg a Ptk. 5:45. §-ában foglaltaknak, továbbá az elbirtoklást megszakította a közös tulajdon megszüntetése iránti per megindítása, valamint az, hogy 2006-2020 évek között az I. rendű alperes és I. r. alperes házastársa a perbeli ingatlant – rendelkezési jogukkal élve – többször megterheltek.

[16] A harmadlagos kereset visszautasítását arra hivatkozással kérte, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 185. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt törvényi feltételek nem teljesültek.

[17] Az elsőfokú bíróság 26. sorszámú végzésével – a harmadlagos kereset előterjesztésére tekintettel – a felperes keresetváltoztatást tartalmazó nyilatkozatát visszautasította, azzal az indokolással, hogy nem felel meg a Pp. 185. § (2) bekezdésében foglaltaknak.

[18] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 300.000 forint perköltséget, továbbá – felhívásra – 1.500.000 forint kereseti illetéket az állam javára.

[19] Álláspontja szerint az elsődleges kereseti kérelem elbírálására a régi Ptk. szabályait kellett alkalmazni, figyelemmel a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké). 50. § (1) bekezdésében foglaltakra, a felperes azonban – tájékoztatása ellenére – érvényesített jogát a Ptk. rendelkezéseire alapította. A 2006. június 14-én kelt okiratban foglaltakat az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés (PED) alkalmazásával értelmezve arra jutott, hogy a szerződő felek között nem jött létre előszerződés, mert nem tartalmazta az arra vonatkozó megállapodásukat, hogy mely időpontig kerül sor az adásvételi szerződés megkötésére. Az okirat közokirati, illetve teljes bizonyító erejű magánokirati forma hiányában nem felel meg az Inyvtv. 29. §-ában foglaltaknak, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére előírt alakszerű követelményeknek. Tartalmi hiányossága, hogy nem tartalmazza a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítást, önmagában a szerződő felek pozícióinak a feltüntetéséből, abból, hogy a vevő az ingatlanért 25.000.000 forint kifizetését vállalta, nem következik az arra vonatkozó megállapodás, hogy az eladók ennek fejében vállalják az ingatlan tulajdonjogának az átruházását, és hozzájárulnak a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez [rég Ptk. 117. § (3) bekezdés]. Mindezt a felperes nem rendelkezik olyan szerződéses jogcímmel, amely alapján tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérhetné.

[20] Utalt arra is, hogy a szerződésben nem rögzítették az ingatlant terhelő tartozások rendezésének módját és határidejét, továbbá a vételár kifizetésének ideje, módja is ellentmondásos, nem nyert kétségmentes bizonyítást az ellenszolgáltatás teljesítése. Kifejtette: a Ptk. 5:168. § (4) bekezdésére figyelemmel a felperes a II. rendű alperessel szemben nem érvényesítheti a követelését. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alkalmatlan okirat alapján és bejegyzési engedély hiányában a felperes csupán kötelmi igényt terjeszthetett volna elő, ennek igényérvényesítési határideje azonban az elévülésre tekintettel lejárt.

[21] A másodlagos kereseti kérelem elbírálása körében kifejtette: mivel nem jött létre az előszerződés, a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését sem kérheti. A felperes mindvégig tudatában volt a perbeli ingatlant terhelő jelzálogjogoknak, annak, hogy nem tulajdonos; a tartozások kiegyenlítése céljából valamennyi pénzt adott ugyan a lányának és a vejének, de az okirat keletkezése óta nem gondoskodott a végleges adásvételi szerződés megkötéséről, és tulajdonjoga bejegyzéséről. Mivel tisztában volt azzal, hogy a bejegyzett terhekre figyelemmel a tulajdonjogot nem szerezheti meg, a sajátjakénti birtoklás sem valósult meg, továbbá nem bizonyított az ellenszolgáltatás teljes kiegyenlítése. Tekintve, hogy a Ptk. 5:45. §-ában foglalt törvényi feltételek nem állnak fenn, ezért a másodlagos kereset elutasításának volt helye.

[22] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte.

[23] A hatályon kívül helyezés iránti kérelmében a harmadlagos kereseti kérelem elbírálásának a mellőzését sérelmezve arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság 26. sorszámú végzése a Pp. 185. § (3) bekezdésébe, a Pp. 218. § (1) és (2) bekezdéseibe és a Pp. 351. § (5) bekezdésébe ütközött. Az elsőfokú bíróság a végzést a 2022. április 5-i tárgyaláson hozta meg, és indokolás nélkül hirdette ki, ezt követően a tárgyalást berekesztette. Az ítélet kihirdetését 2002. május 5. napjára tűzte ki, és csak ezen a napon került sor a sérelmezett végzést tartalmazó tárgyalási jegyzőkönyv megküldésére, amely indokolást nem tartalmazott.

[24] Érvelése szerint az elsődleges kereseti kérelem elutasítása téves, az elsőfokú bíróság a Pp. 110. § (3) bekezdésébe és az XXV. számú PED előírásaiba ütközően járt el, amikor az előszerződésnek nevezett okiratot a tartalma, a szerződő felek tanúbizonyítással igazolt akarata alapján nem adásvételi szerződésnek minősítette. Téves annak megállapítása is, hogy nem igazolta az ellenszolgáltatás teljesítését, a becsatolt okiratok, a tanúbizonyítás eredménye és az I. rendű alperes elismerése a vételár hiánytalan megfizetését bizonyította. A jogügylet a vételár megfizetésével teljesedésbe ment, a szerződéskötéssel egyidejűleg a perbeli ingatlan birtokába lépett, azóta azt szakadatlanul használja. Tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása a szerződés érvényességét, hatályosságát nem befolyásolja, az ingatlan-nyilvántartási eljárás ugyanis csupán közigazgatási aktus.

[25] Véleménye szerint a másodlagos kereset elutasítása is téves, az elsőfokú bíróság indokolása ellentmondásos, mert megállapította a szerződés alaki követelményeknek meg nem felelését, amely nem érvényességi ok, illetőleg a jogviszony létre nem jöttét és szerződés

hiányában azt, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem kérhető. Fenntartotta, hogy a perbeli ingatlant sajátjaként birtokolta, mindvégig tudatában volt a tulajdonjog megszerzésének, amit a beruházásai is igazolnak.

[26] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elzárta a bizonyítástól azzal, hogy indokolatlanul mellőzte név5 tanúkénti meghallgatását, annak ellenére, hogy az elsődleges és másodlagos kereseti kérelem elbírálása körében is jelentőséggel bír a vételár teljesítése. Nevezett tanú a vételár kifizetésének részleteire, a jogügylet teljességbe menetelére tudott volna nyilatkozni.

[27] Az I. rendű alperes – a felperes elsődleges és másodlagos keresetét továbbra sem vitatva – nem ellenezte a fellebbezésben foglaltaknak megfelelő másodfokú határozat meghozatalát.

[28] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, a felperes másodfokú perköltségében marasztalását kérte.

[29] Álláspontja szerint a fellebbezési érvelés alaptalan, a befejezetlen okirat tartalmi és alaki hiányosságai miatt nem alkalmas tulajdonjog átruházására, az elnevezése is előszerződés, amelyből nem dologi jogi, legfeljebb kötelmi igény keletkezik. A jogügylet további ismert akadálya volt, hogy a perbeli ingatlant több eljárás alá vonták, a tulajdonjog nem volt forgalomképes. I. r. alperes házastársa a tanúvallomásában előadta, hogy a perbeli ingatlan tehermentesítését követően került volna sor a tulajdonjog átruházására, ezzel egyező nyilatkozatot tett a felperes is. Ezek alapján az elsőfokú bíróság nem állapíthatta meg az adásvételi szerződés teljességbe menetelét, azt sem, hogy a felek között egyáltalán adásvételi szerződés jött létre. Ellentétes az Inytv. rendelkezéseivel és a Ptk. 5:178. § (6) bekezdésével az a fellebbezési érvelés, miszerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés csupán közigazgatási aktus. Az elsőfokú bíróság helytállóan vont le következtetést a vételár kiegyenlítésének a bizonyítatlanságára is.

[30] Véleménye szerint a 26. sorszámú végzés nem jogszabálysértő, a felperes 2021 szeptemberében nyújtotta be a keresetlevelet, a harmadlagos kereseti kérelmét tartalmazó keresetváltoztatást viszont nyolc hónappal később, okirati bizonyítékok csatolása nélkül szóban terjesztette elő, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan következtetett arra, hogy a keresetváltoztatás nem felelt meg a Pp. 185. § (2) bekezdésében foglaltaknak. A harmadlagos kereset visszautasítása nem eredményezett ítélt dolgot, a felperes nincs elzárva attól, hogy bírósági úton érvényesítse az igényét.

[31] Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott, jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 358. § (5) bekezdés].

[32] A Pp. 376.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében a Fővárosi Ítéltábla tárgyaláson bírálta el a fellebbezést, amely részben megalapozott.

[33] A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányuló elsődleges fellebbezési kérelmében a látszólagos tárgyi keresethalmazatban érvényesített kereseti kérelmek közül a harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában meghozott 26. sorszámú – a keresetváltoztatását tartalmazó nyilatkozatot visszautasító – végzést támadta, ezért a hatályon kívül helyezés iránti kérelem az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmeket elutasító ítéleti döntés – sorrendiség elvének is megfelelő – érdemi felülbírálatát nem akadályozta.

[34] Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt – a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján – részben megváltoztatta.

[35] Az elsődleges kereset körében a Fővárosi Ítéltábla rámutat a következőkre.

[36] A régi Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A tulajdonjog átruházásához tehát nem elegendő a szerződés megkötése, hanem ahhoz be is kell jegyezni a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba; a bejegyzés az eladó engedélye alapján történhet.

[37] A felperes elsődleges kereseti kérelme a perbeli ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén, a 2006. június 14-i szerződéssel való megszerzésére alapított, tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igény; az eladói szolgáltatás teljesítésének a követelése ténylegesen a bejegyzési engedély pótlása iránti kérelem, amelynek szükségképpen tényalapja az adásvételi szerződés létrejötte. Ebből következően az elsődleges kereseti kérelem elbírálása körében elsőként azt kellett vizsgálni, hogy a 2006. június 14-én kelt, adásvételi előszerződésként nevesített okirat alakilag és tartalmilag megfelel-e az adásvételi szerződéssel szemben támasztott törvényi követelményeknek.

[38] A régi Ptk. 365. § (3) bekezdése ingatlan adásvételének érvényességét a szerződés írásba foglalásához köti, ugyanakkor nem rendelkezik arról, hogy azt milyen tartalommal kell írásba foglalni; okirati kényszer esetén a régi Ptk. 218. § (1) bekezdése a szerződés lényeges tartalmának az írásba foglalását teszi kötelezővé, a régi Ptk. 365. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés lényeges tartalma dolog tulajdonjogának vételár fejében való átruházása.

[39] A felperes érvelése szerint létrejött ügylet jogi minősítése körében irányadó, az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú PED I. pontja elengedhetetlen és egyben elégséges érvényességi kellékként írja elő, hogy az írásbeli szerződés tartalmazza a feleknek, a vétel tárgyának, a vételárnak a megjelölését, valamint az ingatlan átruházását célzó akaratnyilvánítást. Az írásba foglalásán túl az adásvételi szerződésnek nem érvényességi kelléke, hogy a tulajdon-átruházást tartalmazó okirat alkalmas legyen a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére, a XXV. számú PED II. pontja szerint a szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a felek a megállapodásukat közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják.

[40] A Fővárosi Ítéltábla – elsőfokú bíróságtól eltérő – álláspontja szerint a 2006. június 14-én írásba foglalt és a szerződő felek által aláírt okirat alakilag megfelelő és a lényeges, minimális tartalmi elemek tekintetében sem hiányos, megfelel a XXV. számú PED előírásainak: abban megjelölték a felek szerződéses jogállását – a felperes a vevő, az I. rendű alperes és I. r. alperes házastársa az eladók –, a perbeli ingatlan helyrajzi számának és címének feltüntetésével beazonosítható módon a vétel tárgyát, a vételár összegét – 25.000.000 forint –, továbbá a „... lakottan került megvételre” megfogalmazással azt, hogy közöttük adásvétel történt. Ezzel – és a szerződés megnevezésével – a felek kifejezésre juttatták a tulajdonjog átruházását célzó szándékukat.

[41] A Fővárosi Ítéltábla súlyozottan értékelte, hogy az adásvételi szerződés a mindennapi életben rendkívül gyakran előforduló szerződéstípus, az abban használt, jogi jelentőséghez jutó kifejezések tartalma közismert. Ennélfogva a szerződési akarat legegyszerűbb megfogalmazása elfogadott, az okirat egészének tartalmából kiindulva kell megítélni, hogy abban a felek kifejezésre juttatták-e a tulajdonjog-átruházási szándékukat.

[42] Tekintve, hogy a régi Ptk. 205.§ (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, a jogi minősítése szempontjából nem az elnevezésének, hanem a tartalmának van jelentősége. A 2006. június 14-i okirat nem tartalmaz utalást a szerződés későbbi időpontban való megkötésére, az előszerződés létrehozására irányuló szándéknak ellentmond a „lakottan került megvételre” múlt idejű megfogalmazás, valamint a vételár okirat aláírásával egyidejű megfizetésének a rögzítése. Mindezért arra helyesen jutott az elsőfokú bíróság, hogy a szerződő felek között nem előszerződés jött létre, viszont elmaradt a szerződés tényleges tartalmának megfelelő jogkövetkezmények levonása.

[43] Az adásvételi előszerződés – a kifejtettek szerint – adásvételi szerződést takar, annak létrejötte folytán a továbbiakban azt kellett vizsgálni, hogy a bejegyzési engedély pótlása iránti követelés jogszerűen érvényesíthető-e az I. és II. rendű alperesekkel szemben.

[44] Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során az elsődleges keresettel érvényesített követelést – a vételár teljes összegének a kifizetésére kiterjedően – elismerte; érdemi védekezés hiányában vele szemben nem volt helye a kereset elutasításának [Pp. 342. § (1) bekezdés]. Mindez az elsődleges keresetnek való részbeni helyt adást vont maga után; a

Fővárosi Ítéltábla e tekintetben az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta és megkereste az ingatlanügyi hatóságot a felperes 1/2 tulajdoni hányadára kiterjedő tulajdonjogoknak a bejegyzése iránt. Az I. rendű alperessel szemben érvényesített elsődleges kereset teljesítése szükségtelenné tette a vele szemben érvényesített másodlagos kereset elbírálását.

[45] A felperessel szerződő másik eladó, I. r. alperes házastársa, nem azonos a II. rendű alperessel, aki a perbeli ingatlanak a korábban I. r. alperes házastársa tulajdonaként nyilvántartott 1/2 részét az adásvételi szerződés megkötését követően, 2019-ben, a Ptk. ötödik könyv X. fejezetében szabályozott hatósági árverés útján szerezte meg. A Ptk. 5:41. § (1), (3) és a (4) bekezdései értelmében a tulajdonjog megszerzésének ez a formája eredeti jogszerzés, ebből következően II. rendű alperes nem jogutódja I. r. alperes házastársának, a kötelezettségei nem terhelik; értelemszerűen a II. rendű alperest 2006. június 14-i szerződésben foglaltak sem kötik, a vevő tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezése, mint eladói szolgáltatás teljesítése tőle nem várható el.

[46] Tekintettel arra, hogy nem áll fenn olyan anyagi jogi viszony, amely alapján a felperes a II. rendű alperestől a bejegyzési engedély kiadását követelhetné, az elsődleges keresetet a II. rendű alperes passzív perbeli legitimációja hiányában el kellett utasítani.

[47] A keresetet megalapozó jogviszony hiányában a II. rendű alperessel szemben nem áll fenn olyan követelés, amelynek az elévülése vizsgálható lenne, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolásából mellőzi a II. rendű alperes elévülési kifogásának a megalapozottságára vonatkozó okfejtést.

[48] Az elsődleges kereset II. rendű alperessel szembeni elutasítása folytán át kellett térni az eshetőlegesen érvényesített másodlagos kereseti kérelem vizsgálatára; e követelés alaptalansága körében elfoglalt ítéleti álláspontot a Fővárosi Ítéltábla ugyancsak eltérő indokkal osztotta.

[49] Az adásvételi szerződés – az előzőekben kifejtettek szerint – érvényesen létrejött, azonban az Inyvt. 29.§-a értelmében nem volt alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre; ez a körülmény, valamint a perbeli ingatlan szakadatlan, a Ptk. hatálybalépésekor is fennálló birtoklása alapot szolgáltatott a felperesnek arra, hogy a Ptk. 5:45. §-ában szabályozott jogcímes elbirtoklásra hivatkozva, a Ptk. 5:37. §-a alapján ingatlan-nyilvántartási igényt érvényesítsen.

[50] A kereset teljesítését azonban meggátolja a Ptk. 5:175. § (1) bekezdésében szabályozott törvényi tilalom, amely szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy szerzett jogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az őt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű szerzővel szemben.

[51] A II. rendű alperes a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát hatósági árverés útján, visszerhesen szerezte meg, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került,

a jóhiszemű szerzését kétségessé tevő peradat nem merült fel, ezért vele szemben a Ptk. 5:175.§ (1) bekezdése indokolta a másodlagos kereset elutasítását.

[52] Áttérve a harmadlagos keresetre a Fővárosi Ítéltábla rámutat: az elsőfokú bíróság nem sértette meg az eljárási szabályokat, amikor azt érdemben nem vizsgálta, hanem 26. sorszámú végzésével visszautasította felperes keresetváltoztatását tartalmazó nyilatkozatát.

[53] Fellebbezésében a felperes a Pp. 381. § alkalmazását a Pp. 185. § (3) bekezdése, a Pp. 218. § (1), (2) bekezdései, valamint a Pp. 351. § (5) bekezdése megsértésére hivatkozással kérte, nem adott elő érvelést a keresetváltoztatása megfelelőségére.

[54] Az elsőfokú bíróság a 26. sorszámú végzés meghozatala során a Pp. 185. § (3) bekezdésében előírt indokolási kötelezettségének a visszautasításra alapot adó jogszabályhely, a Pp. 185. § (2) bekezdésének a megjelölésével eleget tett, a keresetváltoztatás visszautasításának indokaként rögzítette, hogy a nyilatkozat nem a keresetlevélre vonatkozó szabályoknak megfelelően került előterjesztésre.

[55] A Pp. 218. § (1), (2) bekezdései a Pp. XIII. fejezetében szabályozott érdemi tárgyalási szakban történő keresetváltoztatás vizsgálatának a rendjét rögzítik, a 26. sorszámú végzés viszont a Pp. XII. fejezetében szabályozott perfelvételi szakban meghozott határozat, amelyre a Pp. 185. § (1)-(4) bekezdéseiben foglaltak az irányadók.

[56] Az eljárás irataiból kitűnően az elsőfokú bíróság a 26. sorszámú végzését a 2022. április 5. napján megtartott perfelvételi tárgyaláson hozta meg, és a tárgyaláson jelen lévő jogi képviselőkkel – köztük a felperes jogi képviselőjével – a Pp. 351. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kihirdetéssel közölte. A 26. sorszámú végzés nem tartozik a Pp. 351. § (2) bekezdésében szabályozott azon esetkörbe, amikor a bíróságnak kézbesítés útján kell közölnie határozatát a felekkel, ezért a Pp. 351.§ (5) bekezdését – amely az indokolás kézbesítését írja elő – az elsőfokú bíróság nem sértette meg.

[57] A felperes részben eredményes fellebbezése az elsőfokú eljárásban kialakult pernyertességét kizárólag az I. rendű alperessel szemben módosította, aki azonban a perre okot nem szolgáltatott, a felperes a jogelismerő nyilatkozatot tevő I. rendű alperessel szemben nem is támasztott perköltségigényt.

[58] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a rendelkező részben foglaltak szerint – részben megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta azt, azzal a pontosítással, hogy a felperes által le nem rótt 1.500.000 forint kereseti illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 78. § (4) bekezdésének megfelelően a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

[59] A polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés e) pontja alapján a Fővárosi Ítéltábla tájékoztatja a felperest arról, hogy az 1.500.000 forint kereseti illeték megfizetéséről szóló közleményben fel kell tüntetnie az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a saját adóazonosító számát.

[60] A felperes fellebbezése az I. rendű alperessel szemben vezetett eredményre, de tőle nem igényelte fellebbezési költségeinek a megtérítését.

[61] A részben sikertelen fellebbezése következményeként a felperes a Pp. 383. § (5) bekezdése, valamint a másodfokú eljárásban is irányadó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a II. rendű alperes másodfokú perköltségét, amely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (Ükr.) 3. § (5) és (6) bekezdései alkalmazásával megállapított, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazodó mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból áll.

[62] A felperes az elsőfokú ítélet meghozatalát követően teljes személyes költségmentességben részesült, ezért a Fővárosi Ítéltábla az Itv. 39. § (1) bekezdése és 46. § (1) bekezdése alapján számított fellebbezési eljárási illeték viseléséről a Pp. 102. § (6) bekezdése alkalmazásával határozott.

Budapest, 2023. március 1.

Dr. Csordás Csilla s.k.

Levek Istvánné dr. s.k.

Dr. Karaszi Margarita s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: