

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.748/2009/9.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Péterfy Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Péterfy Gabriella ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Hegedűs D. Andrea ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen szerződés érvényességének a megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 17.P.XI.20.226/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 57.Pf.638.597/2007/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 15 napon belül 50 000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az alperesek jogelődje 1992. január 23-án adásvételi szerződéssel megvásárolta a kerületi önkormányzattól a perbeli ingatlant. A vételár megfizetésére az alperesi jogelőd részletfizetést vállalt. A vételár biztosítására az önkormányzat elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint jelzálogjogot jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperesi jogelőd 1994. április 25-én adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra vonatkozóan a felperesekkel. A vételárat 1 950 000 forintban állapították meg azzal, hogy abból 150 000 forintot a szerződés megkötésekor kellett volna a felpereseknek átadniuk, mint foglalót, a fennmaradó összeget pedig a felperesek banki és munkáltatói kölcsönökből 1994. június 31. (helyesen június 30.) napjáig vállalták megfizetni. Az adásvételi szerződés 3. pontjában az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy

a felperesek által az OTP útján kifizetett összegből az ingatlant 1994. június 30-ig tehermentesíti. A szerződés 6. pontja tartalmazta, hogy a felperesek a vételár teljes kifizetése előtt jogosulttá válnak a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére. A felperesek a foglalót nem adták át, vételárrészletet pedig 1994. május 23. napjáig, amikor is az alperesi jogelőd elhunyt, nem fizettek.

Az alperesi jogelőd örökösei az alperesek. 2004. január 15-én az alperesek a hagyatéki tárgyaláson egyezségeket kötöttek, amelynek értelmében a perbeli ingatlan tulajdonjogát teljes egészében a II.r. alperes szerezte meg 1/2 részben öröklés, 1/2 részben ajándékozás jogcímén. Az ingatlanban a II.r. alperes lakik.

Az alperesek, mint törvényes örökösök már az örökhagyó halálát követően megtagadták az adásvételi szerződés teljesítését és a felperesekkel szemben pert indítottak az adásvételi szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt. A bíróság álláspontja szerint a szerződés létrejöttéhez a jelzálogjog jogosultjának a hozzájárulása is szükséges lett volna a Ptk. 215. § (1) bekezdése értelmében. A felperesek megkeresték a kerületi önkormányzatot és a vételárrésztartozás átvállalásához hozzájárulást kértek, ezt azonban az önkormányzat az 1998. március 10-én kelt levelében elutasította. Erre tekintettel az eljáró bíróság megállapította, hogy az alperesi jogelőd és a felperesek közötti szerződés a Ptk. 215. § (1) bekezdésében foglalt hozzájárulás hiányában nem jött létre. A fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben helybenhagyta. A felperesek felülvizsgálati kérelme alapján a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2001. június 28-án kelt határozatával a másodfokú bíróság részítéletét hatályában fenntartotta.

A felperesek 2000. szeptemberében ismételten megkeresték a kerületi önkormányzatot, hozzájárulását kérték az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez és vállalták az addig felhalmozódott vételárhátralék kifizetését. 2000. október 9-én 199 278 forintot megfizettek, erre tekintettel az önkormányzat kiadta a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges hozzájárulását. Ennek birtokában a felperesek 2003-ban az 1994. április 25-i szerződés alapján a tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztették. A felperesek nem tájékoztatták az önkormányzatot a korábban a szerződésre vonatkozóan született jogerős ítélet tartalmáról.

A felperesek tulajdonjogának bejegyzésére tekintettel a 2004. január 15-én kelt hagyatékátadó végzés alapján a II.r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a

földhivatal elutasította azzal, hogy az örökhagyó az ingatlan-nyilvántartás szerint a halálakor már nem volt az ingatlan tulajdonosa.

A felperesek a 2005. január 19-én benyújtott kereseti kérelmükben annak megállapítását kérték, hogy az 1994. április 25-i adásvételi szerződés érvényes, ennek megfelelően az alperesek kötelesek az ingatlant a birtokukba bocsátani. Előadták, hogy a korábbi jogerős ítélet az önkormányzat hozzájárulásának hiányában állapította meg, hogy a szerződés nem jött létre, de azt is tartalmazta, hogy a felek az önkormányzat nyilatkozataig kötve vannak a szerződési ajánlatukhoz. Ez az alperesi jogutódokra is vonatkozik. Időközben beszerezték az önkormányzat hozzájárulását, erre tekintettel a szerződés a szerződéskötés időpontjára visszamenőleges hatállyal létrejött. Hivatkoztak arra, hogy a korábbi jogi képviselőjük már 1997-ben felajánlotta az alperesek részére a teljesítést, így a kötelezetti késedelem nem állapítható meg. 2006. január 10-én az önkormányzatnak kifizetett 199 278 forint levonásba helyezésével 1 750 722 forint vételárat bírósági letétbe helyeztek.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a felperesek keresete nem felel meg a Ptk. 123. § (2) bekezdésében foglaltaknak, emellett a szerződés érvényességének megállapítására irányuló felperesi kereset a Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján elévült. Utaltak arra is, hogy a per tárgya ítélt dolog, mert a korábbi jogerős ítélet megállapította, hogy a szerződés nem jött létre.

Az alperesek viszontkeresetet is előterjesztettek, amelyben a felperesek tulajdonjogának időközben történt bejegyzésére tekintettel a korábbi jogerős ítélet alapján az eredeti állapot helyreállítását kérték. Másodlagosan, ha a bíróság a felperesek keresetének helyt adna, a vételár bíróság által történő módosítását kérték a Ptk. 241. §-ára alapítottan. Előadták, hogy az 1994. évi vételár megfizetése a felperesek részéről az alperesek lényeges érdekeit sértené.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának a II.r. alperes javára, eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő bejegyzésére, a felperesek tulajdonjogának egyidejű törlésével. A felpereseket mindezek tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá a II.r. alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I.r. felperes részére 306 655 forintot és annak 2000. október 9. napjától járó törvényes késedelmi kamatait. Rendelkezett arról, hogy a bírósági letétben elhelyezett összeget a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala utalja vissza az I.r. felperes részére. Emellett kötelezte a felpereseket,

mint egyetemleges kötelezetteket a perköltség és az illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása leszögezi, hogy ingatlan adásvételi szerződés nem jöhet létre érvényesen abban az esetben, ha az ingatlanon elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn, illetve a jelzálogjog jogosultja ahhoz nem járul hozzá. Az ilyen jóváhagyást igénylő megállapodások megkötésével függő jogi helyzet jön létre. Az ügyletkötő felek a szerződéses akaratkijelentéseikhez kötve vannak. A kötöttség addig áll fenn, amíg a megállapodás létrejöttéhez szükséges nyilatkozatot az arra jogosult nem teszi meg, vagy azt meg nem tagadja.

A bíróság álláspontja szerint a felperesi igény nem évült el, erre tekintettel a kérelemmel érdemben foglalkozott. Megállapította az is, hogy a felperesi kereset megfelel a Pp. 123. § (2) bekezdésében írt feltételeknek, mivel a felperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzésre került, így marasztalást nem kérhettek. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban téves a felperesek azon érvelése, hogy a felek ajánlati kötöttsége a korábban meghozott jogerős ítéletet követően is változatlanul fennállt volna és ezáltal az általuk utólagosan beszerzett önkormányzati jóváhagyás a szerződést 1994. április 25. napjára visszamenőlegesen létrehozta volna. Az elsőfokú bíróság szerint azáltal, hogy a bíróság jogerősen elbírált a felpereseknek a szerződés érvényességére irányuló kereseti kérelmét és ezt a döntést a Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság részítéletével hatályában fenntartotta, a felek ajánlati kötöttsége megszűnt, és így megszűnt közöttük a szerződés teljesítésére irányuló kötelezettség is. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a szerződés létrejöttéhez az is szükséges lenne, hogy a jóváhagyás megtörténtekor a feleknek az egyező akaratnyilvánításon alapuló megállapodása még fennálljon, a jelen ügyben azonban az utólagos jóváhagyás beszerzésének időpontjában az alperesek részéről eladási szándék már nem állt fenn.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság - korábban a szerződés létre nem jöttét megállapító jogerős ítélet folyamányaként - helytadott az alperesek viszontkeresetének figyelemmel arra, hogy a felperesek tulajdonjogát időközben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A viszontkereset alapján rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról és a felperesek tulajdonjogának törléséről, valamint a hagyatéki eljárásban kötött egyezsége tekintettel a II.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek és az alperesek is fellebbezéssel éltek. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság

ítéletét részben megváltoztatta és a II.r. alperes által az I.r. felperes részére fizetendő tőkeösszeget 199 278 forintra és annak az elsőfokú ítéletben meghatározott késedelmi kamataira leszállította. A másodfokú bíróság elfogadta az alperesek fellebbezésében foglaltakat, vagyis azt, hogy a II.r. alperes marasztalásának összegét a bíróság a felperesek által ténylegesen kifizetett 199 278 forintra szállítsa le figyelemmel arra, hogy a felperesek maguk is ezt az összeget jelölték meg keresetükben. A másodfokú bíróság a földhivatali megkeresést akként pontosította, hogy a II.r. alperes javára a tulajdonjogot - az alperesi jogelőd eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő közbenső tulajdonszerzésével - 1/2 részben törvényes öröklés, 1/2 részben ajándékozás jogcímén rendelte el bejegyezni. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és a felpereseket kötelezte a másodfokú perköltség és a le nem rótt illeték megfizetésére.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az önkormányzat 1998. március 10-i levele kifejezetten tartalmazta a jelzálogjog jogosultjának azon nyilatkozatát, hogy ingatlaneladás esetén nem járul hozzá a vételár átvállalásához, a vételárhátralékot az eladónak ki kell fizetnie. Az önkormányzat tehát nem adta meg a hozzájárulást az alperesi jogelőd és a felperesek szerződéséhez abban a formában, ahogy az megkötésre került. Ezzel a válasszal a függő jogi helyzet megszűnt és az ügyletkötő felek, illetve jogutódjaik szabadultak az ajánlati kötöttségtől. A korábbi ügyben hozott jogerős részítélet erre tekintettel jutott arra a következtetésre, hogy a felek között szerződés nem jött létre. A korábbi perben a szerződés létre nem jöttének jogkövetkezményeit a bíróság azért nem alkalmazta, mert nem volt erre irányuló kereseti vagy viszontkereseti kérelem. Ebből azonban nem vonható le az a következtetés, hogy függő jogi helyzet maradt volna fenn. A felperesek által később beszerzett önkormányzati hozzájárulás tehát nem szolgálhat alapul a szerződés létrejöttének megállapításához.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak megváltoztatását és a keresetnek történő helytadást kérték. Másodlagosan mindkét ítélet hatályon kívül helyezésére és új eljárás lefolytatására irányuló kérelmet terjesztettek elő. Előadták, hogy a szerződés szerint az eladó feladata lett volna az ingatlan tehermentesítése, erre neki volt gyakorlati lehetősége, hiszen ő állt jogviszonyban a jelzálogjog jogosultjával. A jogelőd, illetve az alperesek nem tettek semmit a tehermentesítés érdekében, ezért a Ptk. 370. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a felperesek kísérelték meg ezt, azonban az önkormányzat illetékes szerve félreértelmezte a felperesek levelét. A felperesek ugyanis nem akarták átvállalni az alperesi jogelődnek engedélyezett részletekben való fizetést, hanem

egyösszegű teljesítéssel kívánták volna elérni a jelzálogjog törlését. Az önkormányzat illetékes szerve nem tagadta meg a hozzájárulást a szerződéshez, hanem csak a vételárhátralék átvállalását nem engedélyezte. A korábban eljáró bíróság az önkormányzat említett levele alapján állapította meg, hogy az önkormányzat nem adta meg a Ptk. 215. §-a szerinti hozzájárulását és ezáltal a felek szabadultak a kötelemtől. Valójában ilyen nyilatkozatot az önkormányzat nem tett, az alperesek pedig a szerződéstől nem álltak el, így a felperesek jogosultak a szerződés teljesítését kérni. Erre megnyílt a joguk, amikor beszerezték a szerződést illetően az önkormányzat hozzájárulását. A felperesek a felülvizsgálati kérelemhez csatolták az ingatlanértékesítési osztály volt vezetője nyilatkozatát, amelyben nevezett összefoglalja az ügyel kapcsolatos ismereteit.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Utaltak arra, hogy a felpereseknek 1994. június 30. napjáig kellett volna megfizetniük a teljes vételárat. A felperesek sem a szerződés aláírásakor, sem az említett határidőig egyetlen forintot sem fizettek meg az alperesi jogelődnek. A vételárat 13 évvel később, csak bírói felhívásra helyezték letétbe.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben mindenben egyetért a jogerős ítéletben kifejtettekkel, amely szerint az alperesek által a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 6.P.XI.21.817/1995. szám alatt indított perben az önkormányzat a Ptk. 215. §-ában foglalt nyilatkozatát nemleges formában megtette, ezáltal a felek ajánlati kötöttsége megszűnt.

A felülvizsgálati kérelemben a felperesek arra hivatkoznak, hogy az önkormányzat nem tagadta meg a szerződésben való hozzájárulást, csak a vételár részletekben történő teljesítésének átvállalásához nem adtak hozzájárulást, amit nem is kértek a felperesek. A felperesek keresete (2. oldal második bekezdés) ennek ellentmond. A felperesek alaptalanul hivatkoznak arra is, hogy a teljesítéssel az alperesi jogelődnek kellett volna előljárnia, neki kellett volna először tehermentesítenie az ingatlant. A szerződés ezzel szemben azt tartalmazza, hogy az alperesi jogelőd a felperesek által rendelkezésre bocsátott OTP kölcsönből köteles eleget tenni a tehermentesítési kötelezettségének. A felperesek azonban az alperesi jogelőd életében sem foglaltat nem adtak át, sem vételárelőleget nem fizettek.

A Bíróság 1999. március 9-én kelt 57.Pf.26.632/1998/4. számú részítélete jogerősen megállapította, hogy a szerződés a fentiekre tekintettel nem jött létre. A felperesek jelen kereseti kérelmükben az 1994. április 25-i adásvételi szerződés létrejöttének megállapítását kérték arra tekintettel, hogy az önkormányzat 2000 szeptemberében hozzájárult a tartozásátvállaláshoz, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez. Jogszerűen utaltak arra az eljáró bíróságok, hogy az önkormányzat ez utóbbi nyilatkozatának a kifejtettek alapján már nincs jogi jelentősége. Az 1994. április 25-i szerződéssel kapcsolatosan már jogerős bírósági döntés született, amely a felek ajánlati kötöttségét megszüntette, így az évekkel későbbi, a szerződést jóváhagyó önkormányzati nyilatkozat a szerződés visszamenőleges létrejöttét nem eredményezheti.

A felperesek a felülvizsgálati kérelemben az alperesek magatartását kifogásolják, ugyanakkor az ügyben megállapítható, hogy a felperesek a tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat téves tájékoztatásával jegyeztették be anélkül, hogy az alperesi jogelődnek, vagy az alpereseknek az ingatlan vételárát megfizették volna.

A felperesek által a felülvizsgálati kérelemhez csatolt nyilatkozatot a Legfelsőbb Bíróság nem vizsgálta a Pp. 275. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel.

A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet nem találta jogszabálysértőnek, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy fizessék meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak, a jogi képvisellel felmerült perköltséget.

Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2009. november 10.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.