

A Debreceni Ítéltábla a Szécsényiné Dr. Márföldi Katalin ügyvéd (CÍME) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek -, a Dr. Kardos László ügyvéd (CÍME) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I.r., a Dr. Bugya József ügyvéd (CÍME) által képviselt II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., a Magyar Államkincstár (III.rendű alperes címe; ügyintéző: Dr. Nyíriné Dr. Baranyai Beáta jogtanácsos - címe) által képviselt Magyar Állam III.r. alperes ellen, jognyilatkozat pótlása iránt indított perében, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2011. október 3. napján kelt 3.P.21.009/2011/11. számú ítélete ellen, az I.r. alperes által 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja és kötelezi, hogy az államnak külön felhívásra - az abban foglalt időben és módon - fizessen meg 216 000 (Kettőszáztizenhatezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket, míg a fennmaradó 216 000 (Kettőszáztizenhatezer) Ft-ot az állam viseli.

Az elsőfokú perben felmerült költségeiket a felek egyebekben maguk viselik.

Az ítéltábla kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra - az abban foglalt időben és módon - fizessen meg 18 000 (Tizennyolcezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Egyebekben a másodfokú eljárásban felmerült perköltséget a felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A felperes és az I.r. alperes (a továbbiakban: peres felek) házastársak voltak. 2009. október 1. napján - peren kívül - egyezséget kötöttek, amelyben megállapodtak - többek között - arról, hogy megszüntetik a **HRSZ.** helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdonukat, oly módon, hogy a felperes 7 200 000 Ft megváltási ár megfizetése ellenében magához váltja az I.r. alperes tulajdoni illetőségét. A felperes vállalta továbbá, hogy az ingatlanra felvett, a felek közös hiteltartozását átvállalja és viseli a felek közös, a Magyar Államkincstár felé fennálló tartozását. A felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a szerződésmódosítások érdekében együttműködnek, és az egyezségkötéstől számított hat hónapon belül a jelzálogjog jogosultjainál eljárnak. Rögzítették azt is, hogy az egyezség érvényességéhez a jelzálogjog jogosultak hozzájárulása szükséges.

Az I.r. alperes az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a megváltási ár teljes kiegyenlítéséig fenntartotta, de az egyezség aláírásával minden további külön nyilatkozat nélkül hozzájárult ahhoz, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó igénye az ingatlan

tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön, a vételár teljes kiegyenlítéséig, házastársi közös vagyon megosztása címén.

A felek megállapodtak abban is, hogy ha a felperes hibájából a megváltás megghiúsul, úgy az I.r. alperest megilleti az elállás joga és ebben az esetben az eredeti állapotot helyre kell állítani, a teljesítések visszajárnak és az ingatlant a felek közösen értékesítik, erre az esetre azonban a birtokba lépéstől a felperes által elvégzett munkák ellenértére nincs megtérítési igénye a felperesnek az alperessel szemben.

A felek rögzítették azt is, hogy szükség esetén az ingatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó okiratot külön is elkészítik, a jelen egyezségben foglalt azonos tartalommal.

A felperes a megváltási árat két részletben, 2009. december 31. napján 4 200 000 Ft, illetve 2010. március 31. napján 3 000 000 Ft összegben megfizette.

A felperes jogi képviselője 2009. november 4. napján a ...i Körzeti Földhivatalhoz benyújtott kérelmében a perbeli **HRSZ.** helyrajzi számú ingatlannak az I.r. alperes tulajdonát képező 1/2 tulajdoni illetőségére nézve a felperes tulajdonjoga bejegyzésének hat hónapos időtartamra függőben tartását kérte, a kérelme mellékleteként csatolt 2009. október 1. napján kötött egyezségre hivatkozással.

Ai Körzeti Földhivatal a 2009. november 27. napján kelt HATÁROZAT 1 számú határozatával a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította, arra hivatkozással, hogy a felperes jogi képviselője képviseleti jogosultságát nem igazolta, a szerződésből pedig nem derül ki az ügyletkötői minőség, továbbá felhívta a figyelmet arra, hogy ellentmondó a bejegyzés iránti kérelem és a csatolt okirat együttes tartalma, mivel a jogi képviselő a kérelmében tulajdonjog bejegyzését kérte, a megjegyzés rovatban megjelölte, hogy a tulajdonjog bejegyzésének hat hónapos időtartamra való függőben tartását kéri, míg ezzel szemben az okirat 5. pontjában tulajdonjog-fenntartást jelölt meg, illetve azt, hogy I.rendű alperes neve minden további külön nyilatkozat nélkül hozzájárul ahhoz, hogy felperes neve tulajdonjog-bejegyzésre vonatkozó igénye az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön a vételár teljes kiegyenlítéséig.

A felperes állítása szerint az I.r. alperes a megváltási ár megfizetését követően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot nem írta alá, a tulajdonjogáról nem volt hajlandó lemondani.

A felperes álláspontja szerint az I.r. alperes azzal, hogy a közös tulajdon megszüntetéséről szóló okirat aláírását jogtalanul megtagadta, a Ptk. 5.§ (3) bekezdése szerinti joggal való visszaélést követett el, mely nyomós magánérdeket sért.

Keresetében kérte, hogy a bíróság a Ptk. 295.§-a alapján pótolja az I.r. alperes nyilatkozatát, az alábbi tartalommal:

„I.rendű alperes neve minden további külön nyilatkozat nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonát képező 1/2 tulajdoni hányad tulajdonjoga felperes neve javára bejegyzésre kerüljön 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba, házastársi közös vagyon megosztása jogcímén, tekintettel arra, hogy felperes neve a megváltási árat hiánytalanul megfizette.”

„Hozzájárul ahhoz, hogy felperes neve tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó igénye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, kéri a bejegyzés függőben tartását a

jelzálogjog, illetve elidegenítési- és terhelési tilalom jogosultjainak, de legfeljebb a jogszabály által biztosított hat hónap időtartamra."

Kérte a II.r., III.r. alperesnek mindezek tűrésre kötelezését.

Módosított, másodlagos kereseti kérelmében a felek közötti megállapodás, mint előszerződés alapján az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésre is alkalmas tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés létrehozását kérte. Bejelentette, hogy a hitel átvállalása és az állami támogatással összefüggő igénye rendezése folyamatban van. Akként nyilatkozott, hogy a hitelátvállaláshoz szükséges az ingatlan befejezése, a használatba vételi engedély becsatolása.

Állította, hogy az I.r. alperes arra tekintettel tagadta meg a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat aláírását (a közös tulajdont megszüntető okirat aláírását), hogy a felperes az aláírt egyezségben álláspontja szerint arra is kötelezettséget vállalt, hogy az alperest akkor is megilleti az elállási jog, ha a bank a hitelvállaláshoz nem járul hozzá és abban az esetben sem számolhatja el jelen per felperese a befejező munkálatok értékét az esetleges értékesítés során.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdonszerzése érdekében együttműködött, az egyezség tartalmának megfelelő szerződés elkészítését kérte, melynek aláírására bármikor készen mutatkozott. Előadta, hogy a felperes magatartása miatt nem került sor bejegyezhető okirat elkészítésére. Álláspontja szerint a felperes kötelezettséget vállalt arra is, hogy a II.r. alperes jelzálogjogának alapjául szolgáló kötelmi jogviszony tartalmát a bank hozzájárulásával megváltoztatja, kizárólag adósként a felperes szerepel, melyre mindezidáig nem került sor.

A II.r. alperes nem ellenezte a felperes keresetének a teljesítését, abban az esetben, amennyiben az I.r. alperes tulajdoni hányadát a felperes az ingatlan-nyilvántartásba az I.r. alperes tulajdoni hányadára bejegyzett jelzálogjogával, továbbá elidegenítési- és terhelési tilalmával terhelten szerzi meg. Megjegyezte, hogy a felperes a hitel teljes összegét átvállalhatta, a felek részéről módosító hitelkérelem benyújtására van szükség, jövedelemigazolással és a felek házasságát felbontó jogerős ítélet csatolásával. A teljes hitelösszeg átvállalásának hiányában ugyanis, ha a közös tulajdon megszüntetésre kerül, az I.r. alperes adósi minőségben mindenképpen a hitelkötelemben marad.

A III.r. alperes a támogatás visszafizetése, vagy a terhek átjegyzésének vállalása esetén a kereseti kérelmet nem ellenezte, ellenkező esetben annak elutasítását kérte.

A felperes az elsőfokú eljárás során csatolta a 2010. április 9. napján kelt „Szerződés ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről, házastársi közös vagyon megosztásáról” megnevezésű szerződés-tervezetet, amelyben a felek rögzítették, hogy a hitelátvállalásának akadályát képezi, hogy az ingatlanra a használatba vételi engedély - a készülségi fok hiánya miatt - még nem került kiadásra. A tervezet szerint a felperes kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon fennálló munkálatokat a továbbiakban befejezi, az ingatlanra a használatba vételi engedélyt megkéri és ezt követően elhárul a hitelátvállalás akadályait. A szerződés-tervezet rögzítette azt is, hogy a felperes kötelezettséget vállal arra, hogy hat hónapon belül intézkedik arra vonatkozóan, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló terhek kötelezettje kizárólag ő maga legyen,

megszünteti a hitelek és az állami támogatások vonatkozásában az I.r. alperes kötelezettségét.

A szerződés-tervezet az elállásra vonatkozóan rendelkezést nem tartalmazott.

A Megyei Jogú Város Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság az HATÁROZAT 2 számú határozatával az ingatlanra a végleges használatba-vételi engedélyt megadta, a határozat 2010. október 27. napján jogerőre emelkedett.

Az I.r. alperes készen mutatkozott a közös ügyintézésre, de az volt az álláspontja, hogy a II.r., III.r. alperes hozzájárulása hiányában a megállapodás nem válhat hatályossá.

Az elsőfokú bíróság a/10. számú határozatával a pert a Pp. 157.§ a) pontja alapján - figyelemmel a 130.§ (1) bekezdés f) pontjában foglaltakra is - megszüntette, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 15 napon belül 80 000 Ft perindítással kapcsolatos költséget, míg a II.r, III.r. alperesek javára perköltség megállapítását mellőzte. Az elsőfokú bíróság végzése ellen a felperes fellebbezéssel élt, majd 2010. november 12. napján kérelmet terjesztett elő az eljárás szünetelése iránt, arra hivatkozással, hogy a hitel átvállalása, illetve a kincstár felé fennálló kötelezettség lebonyolítása a feleken kívül álló okból elhúzódik, azonban remény van arra, hogy a felek a vitás ügyüket a bankjogi ügyintézés lebonyolítását követően békés úton rendezni tudják.

A Debreceni Ítéltábla a 2011. április 26. napján kelt/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per tárgyalásának folytatására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy a felperesnek és az I.r. alperesnek a másodfokú eljárásban

6250 Ft - 6250 Ft másodfokú perköltsége merült fel. Az ítéltáblának az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróságnak érdemben kell vizsgálnia a felperes elsődleges kereseti kérelmét, illetve annak megalapozatlansága esetén a másodlagos, a szerződés létrehozására irányuló kereseti kérelmet.

A megismételt eljárásban a felperes a 2011. július 4. napján megtartott tárgyaláson előadta, hogy a II.r. alperes felé a hitelátvállalással összefüggő előkészítő iratokat már 2010. őszén benyújtotta a II.r. alperes részére, azt 2011. májusában megsürgette, azonban arra választ nem kapott.

Az I.r. alperes továbbra sem zárkózott el az eredeti egyezségnek megfelelő jognyilatkozat adásától, elfogadta azt is, hogy milyen feltételek mellett hajlandó a II.r. alperes hozzájárulni a tulajdonközösség megszüntetéséhez, illetve, hogy a II.r. alperes milyen feltételeket támaszt a szociálpolitikai kedvezmény visszafizetéséhez. Vállalta, hogy a megváltási ár átvételét és a tulajdonjog-bejegyzéshez való hozzájáruló nyilatkozatot megteszi a felperes részére. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a tárgyaláson a 2009. október, illetve a 2010. április 9-i szerződés, illetve szerződés-tervezetek értelmezése körében keletkezett vita a felek között, mely véleményeltérés abban állt, hogy „az első egyezségi okmány még azt tartalmazta, hogyha a megváltás megghiúsul a felperes részéről, úgy az alperest az elállás joga illeti meg és ezt követően az eredeti állapotot állítják helyre ennek megfelelően. Ugyanakkor a valós I.r. alperesi szerződéskötési akarat az, hogy attól a pillanattól kezdve, ahogy a kölcsönt folyósító pénzintézettel, illetve a kincstárral a felperes a megállapodást megkötö, ő szabadul ezen kötelezettség alól, azaz elismeri, hogy az elállás

joga nem illeti meg". A felperesnek az volt az álláspontja, hogy a megváltási ár átvételétől az elállás joga az alperest már nem illeti meg, tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése egymás közötti viszonyban megvalósult. Az elsőfokú bíróság rögzítette azt is, hogy az elállási jog és az ún. megváltási ár tartalmi értelmezése tekintetében a vita a felek, illetve jogi képviselőik között személyeskedővé vált.

A felperes 2011. szeptember 19. napján bejelentette és igazolta, hogy ai Körzeti Földhivatal a hozzá 2011. július 27. napján beérkezett kérelem alapján az **HATÁROZAT 3.** számú határozatával a **HRSZ.** helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára vagyontársaság megszüntetése címén bejegyezte a felperes tulajdonjogát az I.r. alperes 1/2 tulajdoni hányadára is, a III. szám alatt fenntartotta a II.r. alperes javára a jelzálogjogot, továbbá az elidegenítési- és terhelési tilalmat 2 400 000 Ft lakásépítési kedvezmény és 5 000 000 Ft hitel, valamint a III.r. alperes javára 1 840 000 Ft gyermekvállalás nem teljesítése esetén visszafizetendő összeg biztosítására. A határozat indokolása szerint a tulajdonjog bejegyzésére a Nyíregyházán, 2009. október 1. napján kelt egyezség, a 2011. július 4. napján kelt bejegyzési engedély (I.r.), a II.r. alperes 2011. augusztus 10. napján kelt hozzájáruló nyilatkozata, a III.r. alperes 2011. augusztus 30. napján kelt nyilatkozata és bejegyzése alapján került sor.

Az I.r. alperes 2011. július 12-i keltezéssel adta meg a tulajdonjog bejegyzésére való nyilatkozatot azzal, hogy „a tulajdonszerző jogosult jelen adásvételi szerződés tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy a felek az ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján közösen kérik a földhivatali eljárás függőben tartását, a tulajdonjogot átruházó által, a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Jelen nyilatkozat aláírásával a Nyíregyházán, 2009. október 1. napján kelt egyezségben foglalt nyilatkozatokat (egyezségben foglaltakat) a fent rögzített függőben tartásra vonatkozó kivételével fenntartom."

Ehhez kapcsolódik az ugyancsak 2011. július 4-i keltezésű nyilatkozat, melyet az I.r. alperes a perbeli képviselője, mint szerződést készítő ügyvéd előtt tett, amelyben nyilatkozik arról, hogy „2009. október 1. napján a **HRSZ.** helyrajzi szám alatt ingatlan vonatkozásában házastársi közös vagyont megszüntető szerződést kötött a felperessel, mint tulajdonossal. A felperes a megváltási árat maradéktalanul megfizette, erre tekintettel a jelen nyilatkozat aláírásával feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a **HRSZ.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanra a felperes 1/2 eszmei hányadban, vagyontársaság megszüntetése címén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék, a tulajdonjogát töröljék. Ezzel a nyilatkozattal az ingatlan kizárólagos tulajdonosa a felperes lett". Ezen nyilatkozat aláírásával a 2009. október 1. napján kelt egyezségben foglalt nyilatkozatokat a fent rögzített tulajdonjog-bejegyzésre vonatkozó nyilatkozat kivételével fenntartja.

A felperes a 2011. szeptember 19. napján iktatott beadványában a tulajdonjogának bejegyzésére tekintettel úgy nyilatkozott, hogy a keresetétől eláll, kéri a pernek a Pp. 160.§ (2) bekezdése alapján történő megszüntetését és a kereseti kérelmének megfelelően az I.r. alperes perköltség megfizetésére kötelezését.

Az elsőfokú bíróság a felperes „keresettől való elállást” tartalmazó nyilatkozatát azzal a felhívással küldte meg az alpereseknek, hogy 8 napon belül nyilatkozzanak, hogy hozzájárulnak a per tárgyaláson kívül történő megszüntetéséhez, nyilatkozzanak, hogy a felperessel szemben igénylik-e a perindítással kapcsolatos költségek megfizetését és ha igen, azt milyen összegben jelölik meg. Tájékoztatta a feleket, hogy amennyiben a fenti határidő alatt nyilatkozatot nem tesznek, úgy a Pp. 157.§ (1) bekezdés f) pontja alapján - figyelemmel a Pp.160.§-ában foglaltakra is - a felperesi kereseti kérelmének megfelelően fog dönteni.

Az I.r. alperes a per tárgyaláson kívül történő megszüntetéséhez hozzájárult, kérte a felperes költségeiben történő marasztalását, melynek megállapításához csatolta az ügyvédi megbízási szerződést, melyben a megbízás díja 300 000 Ft-ban került meghatározásra. Előadta, hogy a perre okot nem adott, a felperes 2011. augusztus 10. napjáig jutott oda, hogy az PÉNZINTÉZET-vel megkötötte a módosított hitelszerződést, melynek aláírásával került abba a helyzetbe, hogy az ingatlanon kizárólagos tulajdonjogot szerezzen. Saját mulasztásának eredménye vezetett el a kialakult helyzethez.

A II.r. alperes nyilatkozatot nem tett, a III.r. alperes a per tárgyaláson kívül történő megszüntetéséhez hozzájárult, költségigényt nem támasztott.

A felperes a 2011. október 3. napján megtartott tárgyaláson - melyen az I.r., II.r., III.r. alperesek képviselői szabályszerű idézésre nem jelentek meg - az elsőfokú bíróságnak a Pp.3.§ (2) bekezdésére történő kioktatását követően az I.r. alperessel szembeni igényét akként módosította, hogy a vele szemben korábban már megjelölt megbízási szerződésben foglalt perköltség megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest. Előadta, hogy téves az I.r. alperes az az érvelése, hogy nem adott okot a perre, ugyanis csak a legutóbbi 2011. július 4. napi tárgyalást követően gyorsultak fel azok az események, amelyek végül oda vezettek, hogy az I.r. alperes a hivatkozott nyilatkozatokat megtette, ezt követően került a felperes abba a helyzetbe, hogy a II.r. alperessel új hitelszerződést kössön és ezt követően tudott nyilatkozni a III.r. alperes is a szociálpolitikai kedvezményrel kapcsolatban.

A földhivatali bejegyzés a 2009. október 1. napján kötött egyezsége, a 2011. augusztus 4-i bejegyzési engedélyen és az ezt követő pénzügyi hozzájáruló nyilatkozatokon alapul.

Az elsőfokú bíróság a 11. sorszámú ítéletével kötelezte az I.r. alperes, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 300 000 Ft perköltséget, amely áfa-t nem tartalmaz. Megállapította, hogy a feljegyzett eljárási illeték az állam terhén maradt.

Döntését azzal indokolta, hogy a felperes leszállított kereseti kérelme alapján kizárólag abban kellett állást foglalnia, hogy az I.r. alperes okot adott-e a perre, vagy szükségtelen volt a perindítás, mely kérdést igenlően döntött el. Álláspontja szerint a felperes a 2009. október 1. napján kötött megállapodásban foglaltakat teljesítette, az I.r. alperes tulajdoni illetősége ellenértékét megfizette, annak tényét az I.r. alperes nem vitatta. A kifizetés után az eredeti megállapodásnak megfelelően a felperes joggal igényelhetette a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását, mely alapján tudott a felperes a II.r., III.r. alperesekkel való megállapodás megkötése érdekében eljárni, melynek hiányában a felperes az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében hatályos és eredményes lépéseket nem tehetett. Az I.r. alperes ezt a nyilatkozatot pedig csupán a per során adta ki, így a felperes igénye eredményre vezetett bírósági döntés nélküli.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I.r. alperes a polgári jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során nem az általa vállalt kölcsönös együttműködésnek megfelelően járt el, ezért a felperes keresete - leszállított kereseti igénye - megalapozott volt, a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a perköltség megfizetésére ezért az I.r. alperest kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I.r. alperes fellebbezett, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a per megszüntetését és a felperes eljárási költségben történő marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság határozata és eljárása több okból is jogszálysértő.

Hiányolta, hogy az elsőfokú bíróság a per megszüntetéséről a felperes erre irányuló kérelme ellenére nem határozott és nem rendelkezett a kereset indításával felmerülő költségei megtérítéséről sem. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság érdemi döntésének eljárásjogi feltételei nem állnak fenn, az elsőfokú bíróság az észrevételezési joga gyakorlása nélkül állapította ugyanis azt meg, hogy megtagadta a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat aláírását, melynek ellenkezőjét tanúkkal és okiratokkal is igazolta volna. Álláspontja az volt, hogy a felperes tulajdonszerzése elől 2011. nyarára hárultak el az akadályok, akkor jutott a felperes hitelügyintézésé arra a szintre, hogy a II.r., III.r. alperes a hitelszerződések módosításához hozzájáruljon. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében keresetmódosításként értelmezte a felperes elálló nyilatkozatát, ugyanakkor a keresetmódosítást vele nem közölte, a per kimenetelére ezért a tárgyaláson történő jelenlétének hiánya - mely a bíróság 2010. szeptember 20. napján kelt végzésén alapult - kihatott.

A II.r. és III.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélet tábla az I.r. alperes fellebbezését „A polgári perrendtartásról” szóló, többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 256/A.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján, tárgyaláson kívül bírálta el.

Az I.r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Az ítélet tábla mindenekelőtt az I.r. alperes eljárási kifogását vizsgálta, amelyet részben talált alaposnak.

A felperes 2011. szeptember 19. napján benyújtott, a per megszüntetésére és az I.r. alperes eljárási költségben történő marasztalására irányuló kérelmét az elsőfokú bíróság előbb tévesen, alakszerű megjelölése alapján bírálta el, ennek megfelelően a 8. sorszámú végzésével felhívta az alpereseket a per megszüntetéséhez történő hozzájárulásuk beszerzése érdekében.

A Pp. 3.§ (2) bekezdésének második mondata kimondja, hogy a bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

Az elsőfokú bíróság maga is észlelte tévedését - a kérelem téves értelmezését - ezért a 2011. október 3. napján megtartott tárgyaláson kioktatta a jelenlévő felperest a Pp. 3.§ (2) bekezdésében foglaltakra és a felperes elálló nyilatkozatát - tartalma szerint - kereset-

leszállításnak minősítette. Ez okból pedig - helyesen - a per megszüntetése okafogyottá vált.

A tárgyaláson az alperesek szabályszerű idézés ellenére, de a per megszüntetésében bízva nem jelentek meg, ezért az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a tárgyalás elhalasztásával - a tárgyalási jegyzőkönyv megküldésével - biztosítja az alperesek, adott esetben különösen az I.r. alperes eljárási jogai gyakorlását. Ily módon az I.r. alperes nyilatkozhatott volna a felperes leszállított keresetére és előterjeszthette volna esetleges bizonyítási indítványait.

Az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértése jóllehet súlyos volt, de az eljárás megismétlését nem tette szükségessé, mivel az ítéletábra rendelkezésére álltak a felek perbeli nyilatkozatai, az általuk korábban csatolt okiratok, amelyek alapján érdeksérelem nélkül biztosítható volt az elsőfokú határozat felülbírálata.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes leszállított keresetének elbírálása szempontjából annak volt ügydöntő jelentősége, hogy az I.r. alperes okot adott-e a perre, avagy sem.

Az elsőfokú bíróság igenlően döntötte el ezt a kérdést, amikor megállapította, hogy a felperes a szerződést az I.r. alperes tekintetében teljesítette, ugyanakkor a II.r. és III.r. alperesek irányában csak akkor tudott eljárni, amikor az I.r. alperes a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot kiadja, melyre csupán utóbb, a perben került sor, mellyel a felperes igénye bírósági döntés nélkül is eredményre vezetett.

Az ítéletábra maradéktalanul nem osztotta az elsőfokú bíróság érvelését.

A felperes a Ptk. 295.§ (1) bekezdésére alapította a keresetét, az I.r. alperes kötelezettségének alapjául szolgáló szerződésként a felek által 2009. október 1. napján kötött egyezséget jelölve meg.

Ezen szerződésben a felek a közös tulajdonukat képező **HRSZ.** helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdonukat megszüntették akként, hogy a felperes vállalta a II.r. alperes felé fennálló hitel és a gyermekvállalás nemteljesítése miatt a 2. gyermekre igénybe vett lakásépítési kedvezményt megelőlegező kölcsön átvállalását, továbbá az I.r. alperes részére 7 200 000 Ft megváltási ár kettő részletben történő megfizetését. Az I.r. alperes kijelentette, hogy az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes megváltási ár kiegyenlítéséig fenntartja, ugyanakkor a felek a megváltás megghiúsulása esetén biztosították a javára a szerződéstől való elállás jogát.

Tény, hogy a felperes a megváltási árat megfizette az I.r. alperes részére, ő azonban a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot nem adta ki. A felek között a tényleges jogvita azonban az elállási jog gyakorlásának eltérő megítélésében állt, a szerződésben ugyanis a felek a megváltási ár kiegyenlítésének időpontjához kötötték a tulajdonjog fenntartását, az elállás joga azonban az I.r. alperest a „megváltás” megghiúsulása esetén illette meg, amely nemcsak a megváltási ár megfizetését, hanem a hiteltartozások átvállalásának kötelezettségének is bent foglalta. Utóbbi akadályát képezte azonban az, hogy a használatba vételi engedély kiadása a felperes részéről további munkálatok elvégzését feltételezte, mely akadály csupán 2010. október 27. napján hárult el.

A használatba vételi engedély hiányában a jelzálogjog és elidegenítési- és terhelési tilalom jogosultjainak hozzájárulása reálisan nem volt beszerezhető a függőben tartásra

rendelkezésre álló hat hónap alatt, ezért a perbeli engedélyek kiadása az I.r. alperest csak a szerződés szerinti elállási garanciája mellett biztosította, amely garancia terjedelmét azonban a felperes továbbra is vitatta.

Az I.r. alperes erre vonatkozó konszenzus, illetve kellő biztosíték hiányában zárkózott el a hozzájáruló nyilatkozat aláírásától, amely a jogszabály szerinti hat hónap alatt a „megváltás” megíúsulása folytán szükségképpen az alperes szerződéstől való elállását eredményezte volna a felperesre kedvezőtlen elszámolás mellett.

A használatbavételi engedély kiadását követően a hitelügyintézés felgyorsult, az I.r. alperes részéről előbb a függőben tartásra vonatkozó, majd az ugyanazon napra dátumozott hozzájáruló nyilatkozat kiadásával - az I.r., II.r. alperes hozzájárulásával - a felperes tulajdonszerzése realizálódott.

Mindezek alapján megállapítható, hogy bár az I.r. alperes tényszerűen megtagadta a hivatkozott jognyilatkozatok kiadását, annak tényleges oka a felek egyezségkötés kori szerződési akaratának nem egyértelmű megfogalmazásában keresendő, ami további jogvitát generált a felek között. A felek kölcsönös együttműködése esetén a szerződés értelmezésében megnyilvánuló vita tisztázható lett volna, ami a használatbavételi engedély megszerzése után lerövidítette volna a hitelügyintézt.

Megjegyzzi az ítéltábla, hogy az I.r. alperes joggal zárkózott el a 2010. április 9-i közös tulajdont megszüntető szerződés aláírásától is, mert az elállási joga vonatkozásában rendelkezést nem tartalmazott.

A fentiekre figyelemmel megállapítható, hogy a felek (a felperes és az I.r. alperes) a polgári jogok gyakorlása során nem a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve jártak el, ezért közöttük a pernyertesség-pervesztesség aránya egyenlőnek tekinthető.

Ez okból a felperes költségeinek megfizetésére nem az I.r. alperes köteles, hanem a feljegyzett kereseti illeték megosztása mellett a felek költségeiket maguk viselik. Az ítéltábla ezért a Pp. 253.§ (2) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, kötelezte a felperest a feljegyzett 432 000 Ft kereseti illeték fele összegének, 216 000 Ft-nak az állam javára történő megfizetésére, azzal, hogy a fennmaradó 216 000 Ft-ot az I.r. alperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) és 14.§ rendelkezése szerint az állam viseli, egyebekben mindegyik fél viseli a saját költségét.

Az I.r. alperes a másodfokú perben - a per főtárgyát illetően - pernyertes lett, ezért az ítéltábla a feljegyzett 18 000 Ft fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a felperest kötelezte, ugyanakkor az I.r. alperes javára másodfokú perköltséget nem állapított meg, értékelve azt a körülményt, hogy a per főtárgyával azonos összegű (300 000 Ft) elsőfokú perköltségigényét nem találta alaposnak.

Debrecen, 2012. április 3.

Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. a tanács elnöke - előadó bíró, Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

-kiadó-