

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.285/2011/7.szám

A Győri Ítéltábla a Horváthné dr. Molnár Katalin ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Bercsenyi Erika ügyvéd által képviselt **I.r.** és a dr. Szabó János Ügyvédi Iroda által képviselt **II.r. alperesek** ellen ingatlan visszaszolgáltatására való kötelezés iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2011. március 23. napján kelt 11.G.20.693/2010/14. szám alatti ítélete ellen az I.r. alperes által 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésére irányuló ítéleti rendelkezés tűrésére az I.r. alperest is kötelezi.

Köteles az I.r. alperes megfizetni az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 900.000,- (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, a felperesnek pedig 15 napon belül 1.000.000,- (Egymillió) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megkereste a földhivatalt, hogy a "**Helység**"1 belterületén hrsz-on felvett, ténylegesen "**Helység**"1, ... utca alatti ingatlan tekintetében az I.r. alperes tulajdonjogát törölje és eredeti állapot helyreállítása jogcímén az ingatlanra a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza. A II.r. alperest ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 2.500.000,-Ft perköltséget, továbbá az államnak felhívásra 900.000,-Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság a 2009. június 2-án benyújtott hitelezői kérelem alapján a 2010. március 17-én jogerőre emelkedett 5.Fpk.08-09-000391/7. számú végzésében a felperes fizetéseképtelenségét megállapította és felszámolását főeljárásként elrendelte. A felszámolási eljárás közzétételére 2010. április 13-án került sor. A per tárgyát képező "**Helység**"1 hrsz-ú ingatlan a felperes tulajdonában állt. A felperes, mint bérbeadó, az I.r. alperes pedig mint bérbevevő 2009. január 5-én az ingatlanra bérleti szerződést kötöttek. Ebben az I.r.alperes javára az ingatlanra 2010. február 5-ig terjedő időszakra vételi jogot engedtek azzal, hogy a vételár bruttó 200.000.000,-Ft. Megállapították a vételi jog gyakorlására alapot adó feltételeket és megállapodtak abban, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a vevő bruttó 150.000.000,-Ft-ot

a jelzálogjog jogosultjának fizet meg, az egy éves előre megfizetett bérleti díjat 43.200.000,- Ft összegben a vételárból leszámítják és a fennmaradó 6.800.000,-Ft-ot a vevő a vételi jog gyakorlását követő 30 napon belül fizeti meg az eladónak.

A perben nem álló harmadik személy 2009. április 3-án tájékoztatta a felperest, hogy a felperessel szemben fennálló 156.600.000,-Ft tőke és kamataiból álló követelését 2009. április 2-án az I.r. alperesre engedményezte. Az I.r. alperes 2009. április 10-én bejelentette a felperesnek, hogy gyakorolja vételi jogát és közölte, hogy a bruttó 200.000.000,-Ft-os vételárat az engedményezési szerződéssel megszerzett követelésnek a beszámítása útján egyenlíti ki. Az I.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az elsőfokú bíróság az I.r. alperes illetékességi kifogását alaptalannak ítélte. Rámutatott, hogy a Cstv. 40. §-ának rendelkezésein alapuló kereseti kérelem tekintetében a felszámolást lefolytató bíróság hatásköre és kizárólagos illetékessége megállapítható.

A kereset érdemét tekintve hangsúlyozta, hogy az I.r. alperes 2009. április 10-én élt a vételi jogával, a felperes nem a vételi jogot biztosító szerződést támadta, de erre nem is volt szükség, hisz az opciós szerződés esetén elvállik a szerződéskötés és a teljesítés. A vételi jog gyakorlása, így a teljesítés 2009. április 10-én történt, a felszámolás iránti kérelem benyújtására 2009. június 2-án, a felszámolási eljárás közzétételére 2010. április 13-án került sor, tehát a felperes a jogszabályban írt határidőn belül indította meg keresetét. A Cstv. 40. §. (2) bekezdésében írt jogszabályi feltételek fennállnak, a felperes gyümölcskereskedelemmel foglalkozott, így a nagy értékű ingatlan átruházása nem minősül a rendes gazdálkodás körébe tartozó szolgáltatásnak. Azzal pedig, hogy az I.r.alperes a felperes ingatlanát megszerezte, a többi hitelezővel szemben előnyben részesült, enélkül ugyanis az I.r. alperesnek a követelését a felszámolási eljárás során kellett volna érvényesítenie.

Utalt még arra az elsőfokú bíróság, hogy a vételi jog gyakorlásának a felek által szerződésben meghatározott feltételei sem álltak fenn, és a vételár kifizetése sem a megállapodás szerint történt. Erre figyelemmel a felperes nevében a felszámoló jogszerűen követelte vissza a felperes által nyújtott szolgáltatást a Cstv. 40. §. (2) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság a felperes javára járó ügyvédi munkadíj összegét a pertárgyérték, továbbá a kifejtett ügyvédi munka figyelembevételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdésre utalással állapította meg.

Az I.r. alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, harmadlagosan pedig az I.r. alperest perköltségben marasztaló rendelkezés megváltoztatását, az összeg mérséklését kérte. Megítélése szerint az ítélet megalapozatlan. A felperesnek nem pusztán az opciós nyilatkozatot, hanem az annak alapját képező vételi jogot alapító szerződést is meg kellett volna támadnia. A szerződés megkötésére 2009. január 5-én került sor, a 18/2010. (XI.8.) KK vélemény szerint a bejegyzéshez fűződő jog hatálya a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjában áll be. A tulajdonjog visszaható hatállyal a vételi jog alapításának széljegyzése időpontjával szállt át. A visszakövetelésre nyitva álló határidőn tehát kívül esik a tulajdonváltás. A vételi jogot alapító szerződést kellett volna a felperesnek megtámadnia, a szerződéskötés azonban a Cstv. 40. §. (2) bekezdésében foglalt 60 napos határidőn kívül esik.

A fellebbezésében előadta, hogy érdemi védekezést a perben nem tudott előterjeszteni. Körülményeiből kifolyólag önhibán kívül az elsőfokú eljárás során jogi képviselő nélkül maradt, így nem tudta igazolni, hogy az opciós nyilatkozat feltételei fennálltak és azzal jogszerűen élt. Ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg, hogy a vételi jog gyakorlásának feltételei nem álltak fenn. Ennek a megalapozatlanságnak a feloldása csak további bizonyítás útján lehetséges.

A perköltség körében hangsúlyozta, hogy a kifejtett tényleges ügyvédi munka nem áll arányban a 2.500.000,-Ft-os díjazással, a felperesi oldalról pár beadvány született, mindössze 3 tárgyalás volt. Utalt arra is, hogy a megállapított ügyvédi munkadíj az I.r. alperes teljesítőképességét is meghaladja.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy az adásvétel az egyoldalú nyilatkozat megadásával jött létre és ez hozta létre a tulajdonosváltást. Az opciós szerződés alapján tehát a teljesítésre 2009. április 10-én került sor, tehát a kereseti kérelem határidőben került előterjesztésre. Az I.r. alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy nem volt lehetősége részletes védekezést előterjeszteni. Utalt a Pp. 126. §. (3) és a 141. §. (6) bekezdésében írott rendelkezésekre. Megalapozatlannak ítélete az ügyvédi munkadíj összegét támadó fellebbezési kérelmet is.

A II.r. alperes az ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy az opciós jog gyakorlásával az I.r. alperes, mint hitelező előnyben részesítése bekövetkezett, a többi hitelező pedig hátrányt szenvedett.

Az I.r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást és a beszerzett peradatok okszerű mérlegelése útján megállapított tényállásból helyes jogi következtetést vont le. Döntésével és indokaival az ítélet tábla egyetértett, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

A felperes keresetében nem az opciós szerződést támadta, hanem az opciós jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés teljesítése körében a felperes által nyújtott szolgáltatást, azaz az érintett ingatlan tulajdonjogát követelte vissza. A Cstv. 40. §. (2) bekezdése - az abban foglalt feltételek együttes fennállása esetén - éppen annak a lehetőségét hivatott biztosítani, hogy a felszámoló az adós nevében az ügylet érvényességének vitatása nélkül, illetve az érvénytelenség hiányában is visszakövetelhesse a nyújtott szolgáltatást. A perbeli esetben a felperes ennek megfelelően az opciós szerződésen alapuló vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés teljesítését követelte vissza. Annyiban tehát az elsőfokú bíróság által kifejtett álláspont pontosítandó, hogy a vételi jog gyakorlásával létrejövő adásvételi szerződésen alapuló átruházás nem az opciós, hanem az adásvételi szerződés teljesítését jelenti.

A felperes részéről a teljesítés a tulajdonjog átruházásával, azaz - a Ptk. 117. §. (3) bekezdésére figyelemmel - a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével valósult meg. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése konstitutív hatályú, és ahogy az I.r. alperes fellebbezésében a Legfelsőbb Bíróság 18/2010. (XI.8.) KK

véleményére egyébként helyesen utalva kifejtette, a bejegyzéshez fűződő jog hatálya a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjával következik be. A peradatok részét képező tulajdoni lap tanúsága szerint az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem 2009. május 11-én érkezett a fölhivatalhoz. A tulajdonjog változás tehát ezen időpontra visszaható hatállyal, nem pedig - szemben az I.r. alperes fellebbezésében kifejtettekkel - a vételi jog bejegyzése iránti kérelem iktatásának időpontjával következett be. A szerződés teljesítésének időpontja - de a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozat megtételének időpontja is - a Cstv. 40. §. (2) bekezdésében írt 60 napos határidőn belül van.

A felperes eredményes igényérvényesítéséhez szükséges azon további jogszabályi feltétel is igazolást nyert, hogy a szolgáltatás egy hitelező, mégpedig az I.r. alperes előnyben részesítésével járt. A Cstv. 40. §. (2) bekezdésének ezen objektív feltételét alátámasztják azok a körülmények, hogy az I.r. alperes a felszámolási eljáráson kívül beszámítással hozzájutott a felperessel szembeni követeléseit teljes ellenértékéhez, mégpedig a többi hitelező hátrányára. Utóbbit az elsőfokú eljárás során csatolt hitelezői igényösszesítő (13/F/1 alatti irat), továbbá a fellebbezési eljárás során csatolt közbenső mérleg, beszámoló jelentés és vagyonfelosztási javaslat (Gf.7/F/1 alatt csatolt iratok) egyértelműen bizonyítják. Ezek az okiratok az elsőfokú eljárás befejezését követően keletkeztek, így a felperes ezekre alapított hivatkozása nem ütközik a Pp. 235. §. (1) bekezdésének eljárásjogi rendelkezéseibe.

Az okiratok egyértelműen alátámasztják, hogy a per tárgyát képező szolgáltatás, tehát a nagy értékű ingatlan tulajdonának átruházása nélkül, az ingatlan felszámolási eljárás során való értékesítésével további hitelezői igények legalábbis részbeni kielégítésére nyílt volna lehetőség.

Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság atekintetben is, hogy a gyümölcskereskedelemmel foglalkozó felperes részéről a nagy értékű ingatlan átruházása nem minősül a rendes gazdálkodás körébe tartozó szolgáltatásnak.

A fentiekre tekintettel tehát - ahogy arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - a felperes eredményes igényérvényesítéséhez szükséges, a Cstv. 40. §. (2) bekezdésében meghatározott feltételek maradéktalanul megvalósultak. A jogvita megalapozott eldöntése tehát - a fellebbezésben foglaltakkal szemben - nem tette indokolttá további bizonyítás lefolytatását, az elsőfokú ítélet további bizonyítás hiányában is megalapozott, ezen túlmenően pedig az I.r. alperes az elsőfokú eljárás során jogi képviselővel vett részt, érdemi védekezésének előadására eljárási lehetősége volt, az elsőfokú bíróság részéről eljárási szabálysértés nem valósult meg.

A kifejtettkre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján érdemben helybenhagyta, csupán arra figyelemmel pontosította, hogy a szolgáltatás felperesnek való visszaadása a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésével valósul meg, az erre irányuló felperesi kereseti kérelem marasztalási keresetnek minősül, a keresetnek helyt adó döntés tehát marasztalásra irányuló ítéleti rendelkezést - az I.r. alperes tűrésre kötelezését - követel meg.

Az ítélőtábla a perköltséget érintő fellebbezési kérelmet is megalapozatlannak ítélte, e körben csupán utal arra, hogy az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés c.) pontja szerint megállapítható - ÁFA-t is magában foglaló - ügyvédi munkadíjat

a (6) bekezdésben foglaltak alapján több mint 50 %-kal mérsékelte, az elsőfokú eljárásra megállapított ügyvédi munkadíj további leszállítása az ítélet tábla megítélése szerint sem volt indokolt.

Az ítélet tábla az eredménytelenül fellebbező I.r. alperest a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára, a másodfokú eljárásra megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltségnek pedig a felperes javára való megfizetésére. Utóbbi a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés c.) pontjában és (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapítható összegnek a (6) bekezdés alapján való, a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányos mérséklése útján határozta meg.

A II.r. alperes ugyan formálisan - mint tőrésre kötelezett fél - a felperessel szemben pervesztes lett, de nem indokolt a perköltségben való marasztalása a felperes javára. Az I.r. alperes és a II.r. alperes - mint azonos perbeli pozíciót elfoglaló felek - egymás közti viszonylatában pedig annak ellenére sem volt helye a perköltség viseléséről való rendelkezésnek, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes fellebbezésével szemben az ítélet helybenhagyását kérte.

Győr, 2012. április 25. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

. Sarmon Hedvig sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: