

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.328/2012/4.

A Fővárosi Ítéltábla pártfogó ügyvéd által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - ügyvéd - ügygondnok által képviselt **I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű, **II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű, **III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű, **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű és **V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe)** V. rendű alperesek ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében Pest Megyei Bíróság 2011. november 14. napján kelt 13.P.22.238/2009/26. számú ítélete ellen a felperes 2012. január 9. napján 27. sorszámon előterjesztett és 2012. február 2. napján 29. sorszámon megindokolt fellebbezése folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

A teljes egészében a felperest terhelő pártfogó ügyvédi díjat és a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes 2007. február 5. napján előterjesztett, utóbb többször módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 7.250.000 Ft, ennek 2007. december 31. napjától járó törvényes kamata megfizetésére a XY hrsz-ú, természetben XY. szám alatt található ingatlanra 2006. május 23. napján megkötött adásvételi szerződés teljesítése címén. Annak megállapítását is kérte, hogy az I., illetve a II. és III. rendű alperesek között ugyanerre az ingatlanra létrejött adásvételi szerződés semmis, miután elidegenítési és terhelési tilalom ellenére kötötték meg, és a jogosult nem adta a hozzájárulását az ügyletnek. Kérte az illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresését a II. és III. rendű alperesek tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzését célzó széljegy törlése iránt.

Előadta, hogy az I. rendű alperessel érvényes adásvételi szerződést kötött annak ellenére, hogy az ingatlan elidegenítési és terhelési tilalom alatt állt, mert annak jogosultja a szerződéshez hozzájárulhatott volna. A felperessel megkötött szerződés időben megelőzte a II. és III. rendű alperesekkel megkötött szerződést, így ez utóbbi nem eredményezhette a II. és III. rendű alperes tulajdonszerzését. Az I., II. és III. rendű alperes közötti szerződés azért érvénytelen, mert csak tulajdonostól lehet szerezni (Ptk. 117. § (1) bekezdés), másrészt lehetetlen szolgáltatásra irányult (Ptk. 227. § (2) bekezdés), hiszen az I. rendű alperes akkor már nem volt jogosult a tulajdonjog átruházására. A IV. és V. rendű alperesekkel szembeni keresetétől elállt, mert perben állásuk szükségtelen.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy jóhiszeműen járt el, amit igazol, hogy ügyvéd által ellenjegyzett szerződést kötött. Nem vitatta a kétszeres eladás tényét, de vitatta, hogy a felperessel megkötött szerződés érvényes és hatályos lenne, mert ehhez a tehermentesítésnek meg kellett volna történni.

A II. és III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a szerződéskötéskor megkapták az ingatlan kulcsait, és a II. rendű alperes folyamatosan járt ki, és mérte fel, hogy milyen munkákat kell elvégezni. Az ingatlant birtokba vették, de a felperes feljelentést tett, ezért a kulcsokat az I. rendű alperesnek visszaadták, az adásvételből ki akartak lépni, minthogy az ingatlan per alatt van.

A IV. és V.r. alperesek a perben nem nyilatkoztak.

A Pest Megyei Bíróság 2011. november 14. napján meghozott 13.P.22.238/2009/26. számú ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 7.250.000 Ft-ot, annak 2007. december 31. napjától a kifizetés napjáig minden késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát és 6.250 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperes pártfogó ügyvédjének díját 373.500 Ft-ban állapította meg. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 373.500 Ft pártfogó ügyvédi díjat. Felhívta a Pest Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy a megállapított pártfogó ügyvédi díjat az ítélet jogerőre emelkedését követően utalja ki az ellátmány terhére **K.P.** ügyvéd részére. Az I. rendű alperes ügygondnokának díját 30.000 Ft-ban állapította meg. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 30.000 Ft ügygondnoki díjat. Felhívta a Pest Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy a megállapított ügygondnoki díjat az ítélet jogerőre emelkedését követően utalja ki az ellátmány terhére **Zs.G.** ügyvéd részére. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 360.000 Ft le nem rótt eljárási illetéket, míg a le nem rótt illeték ezt meghaladó részéről akként rendelkezett, hogy az állam viseli.

Ítéletének indokolásában ismertette a Ptk. 365. § (1) bekezdését, majd kifejtette, hogy a felperes a módosított szerződésben meghatározott 14.000.000 Ft vételárból 7.250.000 Ft-ot fizetett meg az I. rendű alperesnek. A további vételár teljesítéséhez az ingatlanra terhelendő hitelt kívánt felvenni, de ilyen hitel felvételére az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések miatt nem volt mód, minthogy az I. rendű alperes vállalása ellenére a már megfizetett vételárból a tehermentesítést nem teljesítette. A szerződés teljesítése megghiúsult, az I. rendű alperes köteles a már megfizetett vételárat a felperesnek visszafizetni. Ezen alapult az I. rendű alperes marasztalása. A felperes további kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy az I., II. és III. rendű alperesek között 2007. január 15. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. A Pp. 123. §-a szabályozza a megállapítási kereset feltételeit, azonban a felperes felhívás ellenére nem határozta meg azt a jogát, amelynek megóvása a megállapítás iránti kérelmét megalapozná. Az I. rendű alperest az elsőfokú bíróság kötelezte a vételárrész visszafizetésére, ezzel rendelkezett a szerződéskötés előtti állapot helyreállításáról. A felperes a szerződés teljesítésére irányuló kérelmét már nem tartotta fenn, így nincs jogi érdekeltsége a későbbi szerződés érvénytelenségének megállapítására. Az az érvelés, hogy a semmisség megállapítása az alperesekkel szemben előterjesztendő kártérítési kereset előfeltétele, nem alapozza meg a megállapítási keresetet. Ha ugyanis további marasztalásnak volna helye, megállapítási kereset már ez okból nem terjeszthető elő.

A perköltség tárgyában történő rendelkezésnél az elsőfokú bíróság értékelte, hogy a felperes személyes költségmentességben részesült. A felperesnek perrel felmerült költsége a tulajdoni lap kiváltásával összefüggő 6.250 Ft díj. Egyebekben figyelembe véve a pernyerési arányt a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (3) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerint határozott a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díja tárgyában azzal, hogy a jogszabályok nem biztosítanak általán érvényesítésére vonatkozó lehetőséget, ezért az erre irányuló kérelmet alaptalannak találta. Az I. rendű alperes képviselőjét ellátó ügygondnok díjának viseléséről a Pp. 76. § (2) bekezdése alapján döntött.

A felperes a keresetét elutasító rendelkezés ellen terjesztett elő fellebbezést. Előadta, hogy több elkülönülő, de nem vagylagos kereseti kérelme közül az elsőfokú bíróság csak a marasztalás iránti kérelmét bírálta el, noha a kereseti kérelmei tényleges keresethalmazot alkottak. Az elutasító rendelkezés megalapozatlan, mert az alperesek közötti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresete tekintetében egyrészt fennállt a Pp. 123. §-ában szabályozott mindkét törvényi feltétel, a jogvédelem szükségessége és a teljesítés kizártsága. Marasztalást jelenleg nem kérhet, miután az I. rendű alperes teljesítése a kár bekövetkezését kizárná. A kár a követelés behajthatatlansága megállapításából következne. A jogmegóvási szükséglet annyiban áll fenn, hogy a követelés behajthatatlansága esetén kártérítésként a II. és III. rendű alperesekkel szemben kívánja a követelését érvényesíteni, és ennek jogalapját már a jelen perben szükséges megállapítani, figyelemmel arra, hogy minden érintett fél perben áll, és a ténybeli alapok azonosak. A kereset (ténylegesen a szerződés) érvénytelensége tárgyában fenntartotta az első fokon előterjesztett nyilatkozatait. A

szerződő felek akként kötöttek adásvételi szerződést, hogy az ügylettel érintett ingatlanra az I. rendű alperes a tulajdonjogát fenntartotta. A tulajdonjog bejegyzése tárgyában előterjesztett kérelmet elutasító határozat ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, így az nem volt jogerős.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az I. és III. rendű alperesek a fellebbezési eljárásban nem nyilatkoztak.

Az I. rendű alperes az őt marasztaló rendelkezés ellen nem fellebbezett, e tekintetben az elsőfokú bíróság ítélete jogerőre emelkedett (Pp. 228. § (4) bekezdés). A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet keresetet elutasító rendelkezéseit bírálta felül.

A felperes fellebbezése a következők szerint nem alapos.

A másodfokú bíróság előjáróban rögzíti, hogy a felperes a IV. és V. rendű alperesekkel szembeni keresetétől elállt (2011. március 2. napján előterjesztett 19. és 2011. július 8. napján előterjesztett 22. sorszámú irat). Az elsőfokú bíróság 23. sorszám alatt a IV. és V. rendű alpereseket felhívta az elállással kapcsolatos hozzájáruló nyilatkozat megtételére, de a IV. és V.r. alperesek - ahogy a per egész tartama alatt -, úgy e felhívásra sem nyilatkoztak. Mindazonáltal a nyilatkozat elmaradása nem akadályozta a per megszüntetésének. Mivel pedig a felperesnek elállása folytán a IV. és V. rendű alperesekkel szemben már nem volt kereseti kérelme, viszont a megszüntetés tárgyában az elsőfokú bíróság még nem döntött, ítélete a Pp. 213. § (2) bekezdése szerinti részítéletnek minősül.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg.

Az elsőfokú bíróság jogerősen marasztalta az I. rendű alperest a felperessel megkötött adásvételi szerződés alapján okirattal bizonyítottan felvett vételár visszafizetésére. Ez már nem képezhetette a másodfokú vizsgálat tárgyát.

A felperes elutasított kereseti kérelme az I., II. és III. rendű alperesek között ugyanarra az ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása volt, mellyel összefüggésben az elsőfokú bíróság helyesen döntött akként, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában szabályozott feltételei hiányoznak. A felperes a megállapítás szükségességét arra alapozta, hogy amennyiben az I. rendű alperes nem teljesít, úgy a behajthatatlanság esetén a kárért a II. és III. rendű alperes felelne. A kártérítési felelősség megállapíthatóságához azonban nem szükséges annak megállapítása, hogy az I., II. és III. rendű alperesek közötti szerződés érvénytelen, hanem annak a bizonyítása terhelte volna a felperest, hogy az I. rendű alperessel való szerződéskötés során a II. és III. rendű alperes tanúsított-e olyan jogellenes és felróható magatartást, amivel összefüggésben a felperest meghatározott összegű kár érte. A törvényi feltételek

hiányában az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott körben a felperes megállapításra irányuló keresetét megalapozottan utasította el.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson hivatkozott a 2012. május 26. napjától hatályos Ptk. 239/A. § (1) bekezdésére, miszerint a fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné. E rendelkezés értelmezése viszont nem jelent mást, mint hogy a szerződésben részes felet illeti meg ez a megállapítási kereseti kérelemre való jogosultság, a szerződésben nem részes személynek ez az újonnan beiktatott rendelkezés nem biztosít jogot, márpedig a felperes az I., II. és III. rendű alperesek közötti szerződésben nem volt szerződő fél.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a pernyertes alperesi oldalon megtérítésre jogosító költség nem volt, az I. rendű alperes képviselőjére kirendelt ügygondnok a másodfokú bíróság tárgyalásán nem jelent meg, írásbeli nyilatkozatot sem tett. E tárgyban tehát rendelkezni nem kellett. A felperes számára engedélyezett költségmentesség (Pp. 84. § (1) bekezdés a) pont) folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli. A pártfogó ügyvéd díjára vonatkozó rendelkezés a Pp. 87. § (2) bekezdésén alapult.

Budapest, 2012. november 15.

Dr. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna s.k.
előadó bíró

Dr. Bleier Judit s.k.
bíró

a kiadmány hitelül:
Udud Sándorné
bíróügyi ügyintéző