

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.678/2011/9.szám

A Kúria a Móritz Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Móritz Balázs ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. felpereseknek a Dr. Dulai László Ügyvédi Iroda ügyintéző dr. Dulai László ügyvéd által képviselt I. r. és a dr. Vida Ügyvédi Iroda ügyintéző: Vida Orsolya ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvényességének a megállapítása iránt a Fővárosi Bíróság előtt 39.P.633.968/2005. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.671/2011/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. és II. r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 400.000 (Négyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A P+R Kft. kizárólagos tulajdonát képezte a B., X/11/A/7. hrsz-ú 213 m² alapterületű társasházi lakás, valamint a X/11/A/14. hrsz-ú 17 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlan is. A P+R Kft. két önálló lakásként kívánta értékesíteni a lakást oly módon, hogy az egyik rész 120 m², a másik 93 m² legyen. Az ingatlan korábban is két önálló, különböző alapterületű lakás volt. A felperesek úgy nyilatkoztak, hogy a lakás megosztásával létrejövő nagyobb alapterületi ingatlant kívánják megvásárolni.

A felperesek a P+R Kft-vel 2003. április 23-án adásvételi szerződést kötöttek, amelyben megvásároltak a kialakítandó nagyobbik lakás tulajdoni hányadának megfelelően 120/213 tulajdoni hányadot, valamint két tárolót és a 17 m² alapterületű garázs megnevezésű ingatlant, összesen 35.000.000 vételár ellenében. A szerződés megkötésekor a felperesek 3.500.000 forint foglalat fizettek meg a P+R Kft-nek. A hátralékos vételár megfizetésére

2003. augusztus 15-ig vállaltak kötelezettséget. Ennek elmulasztása az eladó részére elállási jogot biztosított. A szerződés 9. pontja tartalmazta, hogy a társasház alapító okiratának módosítását 2003. június 15-ig kezdeményezni kell. A szerződő felek 2003. április 23-án egy tulajdonközösséget megszüntető szerződést is kötöttek, amelyben úgy állapodtak meg, hogy a nagyobbik lakás a felperesek tulajdonába kerül majd 1/2 - 1/2 arányban, míg a kisebbik lakás a megosztást követően az eladó kizárólagos tulajdona lesz.

A szerződéskötést követően megtörtént a lakások leválasztása, a felperesek megkapták a lakásuk kulcsait és az ingatlant birtokbavették. A pontos felmérés után tisztázódott, hogy a nagyobbik lakás tényleges alapterülete 125 m². A felperesek közreműködésével 2003. június 4-én elkészült az alapító okirat módosítása, azt az érintett társasházi ingatlanok tulajdonosainak mindegyike aláírta, kivéve a P+R Kft. képviselőjét. 2003. június 13-án ugyanis a P+R Kft. mint eladó és a M. Kft. mint vevő között adásvételi előszerződés jött létre, amelynek tárgya a teljes 213 m²-es lakásingatlan volt. A P+R Kft. 2003. június 17-én közölte a felperesekkel, hogy az adásvételi szerződéstől eláll, figyelemmel arra, hogy az alapító okirat módosítására a kikötött határidőben június 15-ig nem került sor. Ezt követően a P+R Kft. 2003. június 19-én adásvételi szerződést kötött a M. Kft.-vel, amely szerződés alapján a teljes ingatlant N. I. és családja vette birtokba, aki a vevő érdekeltségi körébe tartozott.

A felperesek 2003. augusztus 14-i előterjesztett kereseti kérelmükben annak megállapítását kérték, hogy az adásvételi szerződésük a Ptk. 365. §-ában foglaltak szerint az eladóval érvényesen létrejött és kérték a tulajdonjoguk bejegyzését az ingatlannyilvántartásba. Jelezték, hogy a 31.500.000 forint vételárat ügyvédi letétbe helyezték és az ingatlanrészek birtokbaadásával egyidejűleg kifizetik. A foglaló összegét az eladó bírói letétbe helyezte.

2004. január 5-én a P+R Kft. a perbeli ingatlannal kapcsolatos vételárkövetelését arra az esetre, ha a bíróság a felperesek keresetének helytadna, a M. Kft.-re engedményezte. A felperesek kiterjesztették a keresetüket erre a cégre is és kérték, hogy a bíróság az alpereseket egyetemlegesen kötelezze az ingatlan birtokbabocsátására, illetve a birtokbavétel tűrésére.

A Fővárosi Bíróság a 2004. március 2-án meghozott 18.P.28.027/2003/19. számú részítéletében megállapította, hogy az eladó és a vevő között 2003. április 23-án létrejött adásvételi szerződésben kikötött elállási jogát a P+R Kft. jogszerűtlenül gyakorolta. Nevezett ugyanis elállási jogát kizárólag arra a tényre alapítva gyakorolta, amely tény a saját magatartása miatt következett be. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság

részítéletét részítéletével helybenhagyta.

A Fővárosi Bíróság 18.P.22.625/2005/10. számú ítéletével az I. r. alperes jognyilatkozatát pótolta az alapító okirat módosítására vonatkozóan és a felperesek tulajdonjogának bejegyzése érdekében megkereste a földhivatalt. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárás során 2006. február 25-én a P+R Kft. törlésre került a cégnyilvántartásból. Vele szemben mint I. r. alperessel szemben a bíróság a pert megszüntette.

2009. március 31-én szétválási szerződés alapján a M. Kft.-ből kivált a II. r. alperes, amelynek vagyonába kerültek a perbeli ingatlanok. A M. Kft. neve pedig időközben MP Kft-re változott 2009. december 29-én. A per tehát a felperesek és I. r. alperesként az MP Kft., II. r. alperesként pedig a MI Kft. között folytatódott. A perbeli lakásingatlan a II. r. alperes tulajdonaként van bejegyezve az ingatlannyilvántartásba.

A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg miszerint egymás között $1/2 - 1/2$ arányban adásvétel jogcímén megszerezték a perbeli lakás 120/213 tulajdoni hányadát, amely valóságban a B., M. utca 35. II. emelet 7. szám alatti lakás bejárattól jobbra található ingatlanrészének felel meg. Kérték továbbá $1/2 - 1/2$ arányban a garázsingatlan tulajdonjoga megszerzésének megállapítását is adásvétel jogcímén. Kérték továbbá, hogy a bíróság az ingatlannyilvántartásban is vezettesse át a tulajdonosváltozást a bejegyzett tulajdonos törlésével együtt. A felperesek használati díj iránti igényt is előterjesztettek.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte, egyebekben csatlakozott a II. r. alperes által előadottakhoz. A II. r. alperes elsődlegesen a per megszüntetésére irányuló kérelmet terjesztett elő. Hivatkozott arra, hogy az I. r. alperes a felperesekkel szemben már 2003. október 7-én keresetet nyújtott be a Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapítottan, így perfüggőség áll fenn. A II. r. alperes érdemben a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy felperesek nem szerezték meg az ingatlan tulajdonjogát, mert a P+R Kft. tulajdonjog fenntartással adta el az ingatlant és azt nem ruházta át a felperesekre a megszűnéséig. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés álláspontja szerint bejegyzésre alkalmatlan, mert a szerződés helytelenül jelöli meg az ingatlan méretét, az a valóságban 125 m². Így a felperesek 125/213 hányadot szereznének meg, nem pedig a szerződés szerinti 120/213 hányadot. Előadta, hogy a felperesek a kulcsokat önként adták vissza a P+R Kft.-nek, így ez kizárja az I. r. alperes rosszhiszeműségét.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek keresete

túlnyomó részben alapos volt. A bíróság megállapította, hogy az I. és II. r. felperesek, valamint az eladó között a perbeli ingatlanokra 2003. április 23-án megkötött adásvételi szerződés érvényesen létrejött és a felperesek megszerezték a lakásingatlan vonatkozásában 60/213 - 60/213 tulajdoni hányad (125,33 m²) arányában a lakás tulajdonjogát, míg a garázs vonatkozásában tulajdonjogot 1/2 - 1/2 arányban szerezték. A bíróság megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot a felperesek tulajdonjogának bejegyzése érdekében azzal, hogy a bejegyzett II. r. alperes 1/1 tulajdoni hányadát 120/213 hányad vonatkozásában törölje a lakásingatlan tekintetében. A bíróság kötelezte a II. r. alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa az I. és II. r. felperesek birtokába az ingatlanokat. Az I. és II. r. alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Ugyanakkor a felpereseket kötelezte arra, hogy 15 napon belül helyezték bírói teljesítési letétbe a 15.530.147 forint összegben megállapított vételárhátralékot, továbbá megkereste a Gazdasági Hivatalt annak érdekében, hogy a teljesítési letétbe helyezett 3.500.000 forint korábbi foglalóösszeget utalja ki az I. r. alperesnek. A felperesek keresetét ezt meghaladóan elutasította és rendelkezett a perköltség viseléséről.

Az eljáró bíróság elsőként a perfüggőség kérdésével foglalkozott. Utalt arra, hogy a felperesek keresetüket 2003. augusztusában benyújtották és mindvégig az általuk között adásvételi szerződés érvényes létrejöttére hivatkoztak. A perfüggőség szempontjából a keresettel érvényesített jognak van jelentősége és mivel ez a per előbb indult, a perindítás hatályai előbb álltak be ebben a perben, ezért a perfüggőséget nem itt, hanem az utóbb indított perben kellett vizsgálni. Erre tekintettel a bíróság a kereseti kérelmet érdemben bírálta el. Megállapította, hogy az eladó és a felperesek között 2003. április 23-án a Ptk. 365. § (1) bekezdésében szabályozott adásvételi szerződés jött létre. A Ptk. 117. § (4) bekezdése értelmében többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokbalépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba bejegyezték. A bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felek tulajdonátruházási szándékkal kötötték meg a szerződést és az eladó eleget is tett a kötelezettségének akkor, amikor az ingatlanrészt a leválasztást követően a felperesek birtokába bocsátotta, a kulcsokat átadta. Jogerős részítélet állapította meg, hogy e szerződéstől a P+R Kft. jogszerűtlenül állt el. Az eladó magatartása lehetetlenítette a felperesek számára az ingatlanrészükbe történő bejutást, ezért adták vissza a kulcsokat. Az alperesek jóhiszeműsége legkésőbb 2004-től erősen megkérdőjelezhető, mert ekkor már rendelkezésre állt az a jogerős részítélet, amely az elállás jogszerűtlenségét megállapította, így az alperesek alappal nem bízhattak abban, hogy

az adásvételi szerződés érvényesen nem jött létre a felperesek és az P+R Kft. között. Ennek ellenére továbbra is birtokukban tartották a felperesek ingatlanrészét. Az I. r. alperes ismerte a felperessel kötött szerződést, így az I. r. alperes jóhiszemű birtokosnak nem tekinthető.

Miután az elsőfokú bíróság szerint a felperesek szerződése érvényes, a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján a felperesek követelhetik a tulajdonjoguk ingatlannyilvántartásba történő bejegyzését adásvétel jogcímén. A Ptk. 98. § és 99. §-a alapján a felperesek megilleti a birtoklás joga is. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság szakértői vélemény alapján használati díjat ítélte meg a felperesek részére az I. r. alperes terhére, valamint megítélte ezen összeg után a középarányos időponttól járó törvényes mértékű késedelmi kamatot is. A bíróság rendelkezett arról, hogy a használati díj összegét a felperesek a Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint beszámíthatják a vételárhátralék összegébe.

A P+R Kft. és az I. r. alperes között engedményezési szerződés jött létre, így az elsőfokú bíróság a vételárhátralékot az I. r. alperes részére rendelte megfizetni. Ugyanakkor a II. r. alperes tartja birtokban az ingatlanrészt, ezért az birtokbaadás kötelezettsége a bíróság szerint a II. r. alperest terheli. Az elsőfokú bíróság szerint a vételárhátralék teljesítése az ügyvédi letétbehelyezéssel már megtörtént, így a II. r. alperesnek kell előbb az ingatlant birtokbaadnia, és ezt követően kerülhet sor az I. r. alperes javára a vételárhátralék kifizetésére. A bíróság az I. r. alperes védekezésével kapcsolatban utalt arra, hogy a hatályon kívül helyezett ítéletében a bíróság már részletesen kifejtette az álláspontját a Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltakra. Az eljáró bíróság nem látta akadályát annak, hogy az alapító okirat módosításával önálló társasházi öröklakásként, külön helyrajzi szám alatt jöjjön majd létre a felperesi ingatlan.

Az I. és II. r. alperesek részéről előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Az I. és II. r. felperesek tulajdonjogának megállapítására vonatkozó rendelkezést a rendelkező részből mellőzte és az I. és II. r. alpereseket annak túrására kötelezte, hogy az I. és II. r. felperesek tulajdonjogát a perbeli lakásingatlanra vonatkozóan a közösből 6234/20000 tulajdoni hányaddal, illetve 60/213 - 60/213 arányban az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. Rendelkezett a garázsingatlan vonatkozásában arról is, hogy a felperesek tulajdonjogát - 1/2 - 1/2 arányban - adásvétel jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék azzal, hogy a közös tulajdonból a garázs 160/20000 tulajdoni hányaddal rendelkezik. A másodfokú bíróság az I. és II. r. felperesek bírói letétbe történő teljesítését követően rendelte el megkeresni a földhivatalt a felperesek tulajdonjogának

bejegyzése iránt, továbbá a birtokbaadás igazolását követően rendelt el intézkedést a letétbe helyezett 3.500.000 forint I. r. alperes részére történő kiutalása iránt is. A másodfokú ítélet tartalmazza, hogy a teljesítéssel az I. és II. r. felperesek kötelesek előljárni.

A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban kiemelte, hogy a felperesek keresetének tartalma az ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére irányult. A felperesek mindvégig az ingatlan többszöri eladása után tulajdonszerzésüket, elsőkénti jóhiszemű birtokbalépésüket állították. A Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a perbeli nyilatkozatokat a tartalmuk szerint kell elbírálni, a kérelem tartalmából pedig az volt a megállapítható, hogy a kereset kezdetétől kezdve a felperesek az I. r. alperes tulajdonszerzését vitatták, az ingatlan újbóli eladását kifogásolták. E kereset tartalmához képest a szükséges bizonyítást a bíróság jogszabálysértés nélkül lefolytatta. Az alperesek nem azért lettek pervesztesek, mert a kereset tartalmához képest nem volt előttük ismeretes az őket terhelő bizonyítási kötelezettség. Nem volt akadálya annak sem, hogy a bíróság más eljárásban, így az I. r. alperes által indított perben felvett bizonyítás anyagát az eljárás a tárgyává tegye és azt a döntéshozatalnál figyelembevegye.

A másodfokú bíróság szerint a Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően a felperesek birtokba léptek. Az ingatlan tervezett megosztására figyelemmel a birtokbalépést mindkét szerződő fél folyamatnak tekintette. A szerződés teljesítésében való együttműködés folyamatát az eladó jogszerűtlen elállása törte meg azzal, hogy az I. r. alperessel kívánt ügyletet kötni a már értékesített ingatlanrész tekintetében is. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen a felperesek tulajdonjogának megállapításával. Ez a kereset ugyanis nem megállapítási kereset volt, hanem ténylegesen a tulajdonjog bejegyzésének tőrését megalapozó kereseti kérelem. A rendelkező részben e megállapítás szükségtelen, azonban ennek szerepeltetése nem jelenti a kereseti kérelmen való túlterjeszkedést. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem ugyanis szükségképpen magában foglalja a tulajdonjog megállapítása iránti kérelmet is.

Az I. és II. r. alperesek az ingatlanrész alapterületével kapcsolatos kérdésekre is alaptalanul hivatkoztak, ugyanis a felperesek keresete meghatározott tulajdoni hányad megszerzésére vonatkozott. A használat majdani rendezése során lehet annak jelentősége, hogy a felperesek a megszerzett tulajdoni hányadnál nagyobb részt használnak-e, illetve ugyancsak a használat rendezésének kérdése az előszoba sorsának rendezése. A felperesi használatba kerülő helyiségcsoport elkülönítése a szakértői vélemény szerint megtörtént.

A teljesítések egyidejűségével kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a birtokbaadási kötelezettség és a vételár követelésére való jogosultság a jelen ügyben két különböző jogi személyt illet meg, ez a körülmény azonban nem szolgálhat a felperesek hátrányára. A másodfokú bíróság éppen a teljesítések egyidejűségét szem előtt tartva módosította az egyes peres feleket terhelő szolgáltatások teljesítésének sorrendiségét.

A másodfokú bíróság szerint a felperesek által fizetendő vételár mértékét az elsőfokú bíróság a használati díj beszámításával helyesen határozta meg. Az I. r. alperes már a javára szóló engedményezés megtörténtétől elfogadhatta volna a vételárat, ennek ellenére a jogelődje szerződösszegése ismeretében is a birtokában tartotta az ingatlant. Emiatt a használati díj megfizetése alól nem mentesülhet és jogelődjének megszűnése miatt nem háríthatja tovább az őt ért kár.

A jogerős ítélettel szemben az I. és II. r. alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését kérték a Pp. 157. § a) pontja és 130. § (1) bekezdésének d) pontja alapján, másodlagosan pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és a felperesek keresetének elutasítására irányuló kérelmet terjesztettek elő.

Az alperesek megismételték azt az állításukat, hogy a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani, mert perfüggőség állt fenn. A pert az I. r. alperessel szemben a 18.P.28087/2003/19/II. számú végzésével az elsőfokú bíróság megszüntette, az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A felperesek a jelen pert az I. r. alperessel szemben csak 2004. január 29-én indították meg, akkor álltak be a perindítás joghatályai, ugyanakkor 2003. október 7-től kezdődően az I. r. alperes és a felperesek között ugyanazon ténybeli alapból már per volt folyamatban. Tény, hogy a felperesek keresetet indítottak a P+R Mandula Kft. ellen 2003. augusztusában, de a keresetüket a Ptk. 117. §-ára csak 2011. január 24-étől kezdődően alapították. Ezzel szemben az I. r. alperes a felperesek ellen ugyanezen jog iránt már 2003. októberében pert indított.

Az alperesek a fellebbezésükben foglaltaknak megfelelően megismételték, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt kötelezettségét, mert nem tájékoztatta a feleket megfelelően a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. A bíróság a Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltakat illetően nem folytatott le bizonyítást a pertartam 8 éve alatt. A kettős eladás tényének tisztázása körében bizonyítás felvételére nem került sor, a bíróság kizárólag egy másik per két tárgyalásának jegyzőkönyve

alapján döntött úgy, hogy erre nincs szükség. Az I. r. alperes által idézni kért tanúk csak részben kerültek meghallgatásra. Az alperesi álláspontot alátámasztó tanúvallomásokat teljesen figyelmen kívül hagyták, így a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat is megsértették. Ennek ellenére tényként állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a P+R Kft. jogellenesen fosztotta meg a felpereseket az ingatlan birtoklásától, illetve az új vevő jóhiszeműsége nem állapítható meg.

Az alperesek fenntartották a fellebbezésükben foglaltakat a tekintetben is, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, megszegte a Pp. 215. §-ában foglaltakat. A felperesek ugyanis a lakásingatlanból 120/213 tulajdoni hányadot szereztek meg, a terület azonban valójában 125,33 m². Az elsőfokú bíróság jogszerűtlenül állapította meg a felpereseket megillető lakásrész nagyságát az ítéletének rendelkező részében. Az elsőfokú bíróság azért is megszegte ezt a rendelkezést, mert a II. r. alperessel szemben is megállapította a felperesek tulajdonszerzését, holott a felperesek a II. r. alperessel szemben tulajdonjogi igényt nem terjesztettek elő. A garázsingatlan vonatkozásában perfeljegyzési kérelem nem volt, így az ingatlanügyi hatóság a II. r. alperes tulajdonjogát a jelen per eldöntésétől nem függő hatállyal jegyezte be az ingatlannyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság ítélete emellett az I. - II. r. alperesek szerint olyan megjelölést tartalmaz, amely a valóságban nem létezik. A leválasztás elmaradására tekintettel az előszobától jobbra található ingatlanrész nem 125,33 m², hanem csak 111,32 m². Ha csak ezt veszik a felperesek birtokba, akkor a jelenleg előszobaként funkcionáló rész társasházi közös tulajdonná válna, holott a II. r. alperes birtokába lévő előszobán keresztül lehet csak megközelíteni a felperesi lakást. Ha pedig a teljes 125,33 m²-t vennék birtokba, akkor nem helytálló „a bejárattól jobbra található ingatlanrész” meghatározás.

Téves az alperesek szerint az elsőfokú ítéletben, hogy a lakások leválasztása megtörtént. Az ítélet tartalma valójában végrehajthatatlan, sem vázrajzzal, sem helyszíni szemlével a bíróságok az ítéletek meghozatala előtt nem tisztázták azt, hogy a per tárgyaként meghatározott ingatlan a természetben hogyan helyezkedik el.

Az alperesek szerint a bíróság tévesen rendelkezett úgy, hogy a vételár összeget az I. r. alperesnek kell megfizetni. Ha mégis, akkor a vételár megfizetésével a felperesek késedelembe estek, ezért annak összege után 2003. augusztus 15-től jár kamat az I. r. alperes javára. A vételár összege a foglalón felüli részben a per teljes tartalma alatt a felperesek rendelkezésére állt. Mindkétfokú bíróság jogszabálysértő módon hagyta figyelmen kívül a Ptk. 287. §

(1) bekezdését, miszerint teljesítési letét kizárólag bírósági letétbehelyezéssel teljesíthető. Az ügyvédi letétbehelyezéssel a vételár nem volt teljesített.

Az I. r. alperes a bíróság álláspontja szerint engedményezés alapján jutott a vételárköveteléshez, így a felperesek csak azokat az ellenköveteléseket számíthatnák be a vételárba, amely az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállt jogalapon keletkeztek. A felperesek az engedményezésről 2005. november 30-án értesültek, tehát legfeljebb az eddig terjedő időszakra járó használati díj beszámítása lett volna jogszerű, figyelembevétel ezen időpontig a késedelmi kamatokat is. Ha a Kúria a fenti érvelést nem fogadná el, az alperesek szerint akkor sem lehet beszámítani a vételárba a 2009. július 15-ét követő időszakra járó használati díjat, mivel az I. r. alperes birtokából a perbeli ingatlanok 2009. július 15-én nem vitásan kikerültek.

Az alperesek álláspontja szerint a felperesek tulajdonjogot nem szerezhettek a perbeli adásvételi szerződés alapján, az ugyanis teljesítés nélkül megszűnt. A felperesek nem rendelkeznek érvényes jogcímmel ahhoz, hogy a Ptk. 117. § (4) bekezdésére hivatkozhassanak. A Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján ugyanis nem a szerződés teljesítését lehet kérni, hanem a teljesített szerződés alapján a tulajdonjog ingatlannyilvántartásba történő bejegyzését. A P+R Kft. jogutód nélkül megszűnt, a társasági törvény idevágó szabályai szerint a megszűnt gazdasági társasággal szemben követelést nem lehet érvényesíteni. A P+R Kft.-vel szemben a bíróság hatályon kívül helyezett ítéletében pótolta a Kft. tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó engedélyét, a Kft. jogutód nélküli megszűnése azonban azzal a következménnyel járt, hogy a felperesek a jognyilatkozat pótlására irányuló keresetüket többé már nem tarthatták fenn az I. r. alperessel szemben. Az I. r. alperessel a felperesek nem álltak jogviszonyban, így az I. r. alperes a P+R Kft. szerződésszegéséért nem tartozik felelősséggel. A bíróság sem pótolhatja a felperesek részére az eladó bejegyzési engedélyét, mert nem létező személy bejegyzési nyilatkozatát ítélettel sincs lehetőség pótolni.

Súlyos eljárási szabálysértést követett el az elsőfokú bíróság azzal is, hogy a peres iratokat a II. r. alperes részére nem küldte meg teljes terjedelmében, illetve a felpereseknek a kártérítési keresettől való elállásához nem szerezte be a Pp. 160. § (1) bekezdése szerint szükséges alperesi hozzájárulást.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Előadták, hogy a perbeli ingatlanok birtokbaadására 2011. november 5-én sor került. Miután a felperesek által fizetendő vételár bírói letétbe helyezése megtörtént, így a bíróság a bírói letét összegét az I. r. alperes részére kifizettetheti.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperesek fenntartották azt az állításukat, hogy a bíróságnak a pert meg kellett volna szüntetnie figyelemmel arra, hogy a felperesek a jelen pert az I. r. alperessel szemben csak 2004. január 29-én indították meg, akkor álltak be a perindítás joghatályai. Ugyanakkor az I. r. alperes és a felperesek között már 2003. október 7-étől folyamatban volt ugyanazon ténybeli alapból a per. A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet ebben a körben nem jogszabálysértő. A felperesek a keresetüket már 2003. augusztusában előterjesztették, ezzel szemben az I. r. alperes 2003. októberében indított pert. A felperesek keresetének tartalma az volt, hogy a bíróság az adásvételi szerződésük érvényes létrejöttét állapítsa meg, a földhivatalt tulajdonjoguk fele - fele arányú bejegyzésére kötelezze, és kötelezze a per alperesét, hogy adja birtokba az ingatlanrészt. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben érdektelen, hogy a felperesek a keresetüket melyik jogszabályhelyre alapították. A kialakult bírói gyakorlat értelmében a bíróság a fél által érvényesített joghoz van kötve, nem az általa megjelölt jogcímhez, így nincs jogi jelentősége annak, hogy a felperesek csak 2011. januárjában jelölték meg a Ptk. 117. §-át.

Az alperesek eljárásjogi kifogásként előadták, hogy a bíróság nem megfelelően tett eleget a tájékoztatási kötelezettségének, illetve nem folytatta le a bizonyítást a kettős eladás tényének tisztázására. A másik bíróság másik perében felvett bizonyítás alapján döntött úgy, hogy erre az újabb bizonyításra nincs szükség. Ebből következően az I. r. alperes által idézni kért tanúk csak részben kerültek meghallgatásra.

A felülvizsgálati kérelemmel szemben a peradatokból megállapítható, hogy az eljáró bíróságok a tájékoztatási kötelezettségüknek megfelelően eleget tettek és a bizonyítási eljárást jogszabályszerűen folytatták le. A Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében a bíróság a bizonyítási indítványhoz nincs kötve. Mellőzi a bizonyítás elrendelését, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. Az (5) bekezdés értelmében a polgári peres eljárásban a szabad bizonyítás elve érvényesül vagyis a bíróság szabadon felhasználhat minden bizonyítékot, amely a tényállás felderítésére alkalmas. Ebből következően nincs jogi akadálya annak, hogy a bíróság más ügyben megállapított, de a jelen ügyben is irányadó tényállás adataira támaszkodjék. Ez kifejezetten elősegíti a perek ésszerű időn belül való befejezését.

Az I. és II. r. alperesek felülvizsgálati kérelmükben több ponton az elsőfokú ítélet megállapításait támadták, így hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen,

amikor a felperesek által megszerzett tulajdoni hányad vonatkozásában a területi mértéket is megjelölte, illetve a II. r. alperessel szemben is megállapította a tulajdonszerzésüket. Utaltak arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem végrehajtható. A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében felülvizsgálati kérelemmel a jogerős ítélettel szemben lehet élni. Az elsőfokú ítélet ellen a felek fellebbezést nyújtottak be, a jogerős ítélet az alperesek által kifogásolt rendelkezéseket nem tartalmazza, így mellőzte az I. és II. r. felperesek tulajdonjogának megállapítását a rendelkező részből, illetve kizárólag azt tartalmazza, hogy a felperesek tulajdonjogát a lakásingatlan vonatkozásában 60/213 - 60/213 arányban kell bejegyezni az ingatlannyilvántartásba.

Az alperesek már a fellebbezésükben is előadták a lakás térmértékével kapcsolatos, illetve az ítélet végrehajthatatlanságára vonatkozó álláspontjukat. Ezzel kapcsolatban a jogerős ítélet helytállóan utal arra, hogy a felperesek az ingatlan tulajdoni hányadát szerezték meg, ettől független a használat rendezésének a kérdése. A Kúria utal az iratoknál elfekvő építési engedély iránti kérelem tartalmára, amelyben a leválasztást megelőzően a tervek szerint 125,33 m²-ként van megjelölve a felperesi lakrész, ezt a tervet az I. r. alperes jogelődjének törvényes képviselője aláírta. A kialakult bírói gyakorlat szerint, ha a fél valamely önálló albetétet képező lakás tulajdonjogát vásárolja is meg, nincs jogi jelentősége annak, hogy a lakás térmértéke az ingatlannyilvántartásba bejegyzettnél valamivel kisebb vagy valamivel nagyobb, a felperesek nem négyzetmétert vásároltak. A perben beszerzett igazságügyi szakvélemény szerint (62. sorszám) a leválasztás a terveknek megfelelően készült el a falsík 1/3 magasságában mérve a felperesek lakrésze 122,33 m², amely a közös előszoba helyiségből közelíthető meg.

A alperesek a felülvizsgálati kérelmükben kifejtették azt az álláspontjukat is, hogy a felperesek a vételár megfizetésével késedelembe estek, ezért 2003. augusztus 15. napjától kamatfizetésre kötelesek az I. r. alperes mint engedményes javára. A felperesek ugyanis nem bírósági letétbe teljesítették a vételárat. A Ptk. 287. § (1) bekezdése szerint a pénz fizetésére, továbbá értékpapír vagy más okirat kiadására irányuló kötelezettséget bírósági letétbehelyezéssel is lehet teljesíteni, ha a jogosult személye bizonytalan, lakóhelye, illetve székhelye ismeretlen, vagy ha a jogosult késedelembe esik. A jelen ügyben azonban az ingatlan eladója nem esett késedelembe, hanem a felperesekkel kötött szerződéstől jogszerűtlenül elállt, a jelen per I. r. alperesének jogelődjével újabb adásvételi szerződést kötött, amelyben az ingatlant még egyszer eladta. Az elállás jogszerűségéről folyó per ideje alatt a vételár bármikor az eladó rendelkezésére állt volna, a felperesek annak felvételét többször

is felajánlották, így kizárólag az alperesek jogelődjei érdekkörébe tartozó okból nem került sor a vételár kifizetésére. Az adásvételi szerződés értelmében a felek egyidejű teljesítésre voltak kötelesek. A felperesek felajánlották a szolgáltatásukat, az alperesek jogelődjének teljesítési kötelezettsége tehát a szerződés szerint beállt, de ennek nem tett eleget még az elállás jogszerűtlenségét megállapító részítélet jogerőre emelkedését követően sem. A felperesek késedelme tehát nem állapítható meg, így a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben a kamatfizetési kötelezettség sem terheli őket.

A Kúria egyetért a jogerős ítéletben a használati díj elszámolására vonatkozó rendelkezésekkel is. Az I. r. alperest nem mentesíti az a tény, hogy a jogelődjének tulajdonosa másik családi vállalkozása tulajdonába adta az ingatlanokat. Az alperesek alaptalanul hivatkoznak arra is, hogy a felperesek tulajdonjoga bejegyzésének elrendelése nem jogszerű rendelkezés. Az alperesek jogelődjének a szerződéstől való elállása jogszerűtlen volt, ezt jogerős bírósági ítélet megállapította, ebből következően a felperesek érvényes kötelmi jogi jogcímmel rendelkeznek ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba bejegyezve megszerezhessék. A korábbi per tárgya volt, hogy az eladó az érvényes szerződés alapján adja ki a bejegyzési engedélyt, ebben a kérdésben jogerős döntés valóban nem született, ahogy arra a felülvizsgálati kérelem is utal. Ugyanakkor a jelen perben előterjesztett kereseti kérelem alapján a kifejtettek szerint a felpereseket a kötelmi jogi igényük alapján, a Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapítottan illeti meg az ingatlannyilvántartási bejegyzés, ehhez nincs szükség sem az alperesek jogelődjének, sem pedig az alpereseknek a bejegyzési engedélyére.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben még egyéb eljárási szabálysértésre is utaltak, amelyeket az elsőfokú bíróság követett el, de a másodfokú bíróság ennek jogkövetkezményeit nem vonta le. A Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében ha a felülvizsgálni kért határozat a jogszabályoknak megfelel, vagy olyan eljárási szabálysértés történt, melynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt, a Kúria megtámadott határozatot hatályában fenntartja. A jelen ügyben az alperesek által megjelölt eljárási szabálysértések esetleges fennállása sem olyan súlyú, amely a jogerős ítélet jogszabályszerűsége megítélését érdemben befolyásolhatná.

A kifejtettek alapján a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem jogszabálysértő.

Az I. II. r. alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett

eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelesek megfizetni a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeiket. Ennek összegét a Kúria 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, 2012. július 3.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő