

Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.21.827/2012/2.

A Fővárosi Ítéltábla a Márton Ügyvédi Iroda által képviselt (fél címe 2) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a SALLAY Ügyvédi Iroda által képviselt (fél címe 3) által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) I. rendű és a II.rendű alperes neve II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében - amely perbe dr. ... jogtanácsos által képviselt Felperesi beavatkozó (fél címe 1) az I-II. rendű felperesek pernyertessége érdekében beavatkozott - a Budapest Környéki Törvényszék 2012. március 27. napján kelt 27.P.29.133/2010/20. számú - 23. sorszám alatt kijavított - ítélete ellen az I. rendű felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 1.060.000 (Egymillió-hatvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes 2010. június 11-e óta felszámolás alatt áll. A felszámolás megkezdését megelőzően, 2009. január 14-én eladóként adásvételi szerződést kötött az I-II. rendű felperesekkel mint vevőkkel, amely szerint 26.500.000 forint vételár ellenében eladta részükre a ... utcában lévő ... helyrajzi számú lakóházas ingatlant. Abban állapodtak meg, hogy a vevők a teljes vételárát 2009. január 31-éig átutalják az okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára, részben a „sajáterő”, részben a beavatkozótól igényelt kölcsön felhasználásával. Az eladó hozzájárult a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és vállalta, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg négy eredeti példányban elkészítendő, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt bejegyzési engedélyt ad a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. Az ingatlan birtokba adásának határidejét 2009. január 30.

napjában határozták meg. Rögzítették, hogy a szerződést csak közös megegyezéssel és „kizárólag írásban” módosíthatják. Az eladó képviselőjében ... ügyvezető írta alá a szerződést. A II. rendű felperes 2009. január 21-én 3.550.000 forintot, valamint 15.000.000 forintot utalt át az okiratszerkesztő ügyvéd számlájára. Ezt az összeget a 2009. január 15-én megkötött hitel- és zálogszerződés alapján a beavatkozó folyósította az I-II. rendű felperesek részére. A felperesek részéről további befizetés nem történt az ügyvédi letéti számlára. A tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének, majd az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának bejegyzésre irányuló kérelmet a földhivatal elutasította.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben a Ptk. 117. § (1) és (3) bekezdései alapján az ingatlan személyenkénti 1/2 hányadára kiterjedően, vétel jogcímén tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének túrésára kérték kötelezni az I-II. rendű alpereseket. Előadták, hogy a teljes vételárat kiegyenlítették, de ennek ellenére az okiratszerkesztő ügyvéd nem nyújtotta be a földhivatalhoz a bejegyzési engedélyt, holott azt az eladó megadta. Így teljesen kiszolgáltatott helyzetbe kerültek, mivel az I. rendű alperes megtagadta az ingatlan birtokbaadását, holott a vételárhoz felvett kölcsön megközelíti a 20.000.000 forintot, és a banknak nincsen fedezete.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta, hogy a felperesek hiánytalanul kiegyenlítették a vételárat, állítása szerint a sajátérőként megjelölt vételárrészt a vevők nem teljesítették. Kétségbevonta a bejegyzési engedély felszámolási eljárást megelőző kiadását, mivel erre és az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésének az elmaradása miatt nem került sor.

A beavatkozó az I-II. rendű felperesek pernyertességét támogatta, és a kereset teljesítését kérte. Előadta, hogy a kölcsön folyósítására azt követően került sor, miután a vevők igazolták az önerő teljesítését. Ennek igazolására fénymásolatban csatolta az I. rendű alperes ügyvezetőjének a 2009. január 19-ei nyilatkozatát, miszerint a vevők a „szerződésben vállalt valamennyi önerő fizetési kötelezettségüknek eleget tettek”.

Az I-II. rendű felperesek és a II. rendű alperes között a per az elsőfokú eljárás során megszűntetésre került.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 300.000 forint perköltséget, míg az államnak felhívásra 900.000 forint eljárási illetéket. Döntése jogi indokolása szerint azt vizsgálta, hogy teljesültek-e a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a feltételei. Az adásvételi szerződés rendelkezései szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 29. §-ában szabályozott bejegyzési engedélyt az eladó a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg volt köteles kiadni. A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a vételárat megfizették. Erre az ügyvezető tanúvallomása nem volt alkalmas, mivel

ellentmondásban állt az I. rendű felperes személyes előadásával, aki úgy nyilatkozott, hogy a szerződéskötést követően készpénzben fizette meg az önerő részleteit. Tőle eltérően ... úgy emlékezett, hogy már a szerződés aláírása előtt megtörtént a teljesítés, de arra nem adott magyarázatot, hogy ennek tényét miért nem foglalták bele a szerződésbe. Erre figyelemmel az ügyvezető írásbeli nyilatkozatának valóságtartalma kétséges, hiszen elismerése ellenére az I-II. rendű felperesek nem léphettek az ingatlan birtokába. A körülmények is az önerő teljesítésének az elmaradására utalnak, mivel életszerűtlen, hogy az I. rendű felperes ne emlékezzen 7.950.000 forint megfizetésének az idejére és módjára, és hogy ne rendelkezék okirattal a teljesítésről. Rámutatott, hogy az adásvételi szerződés szerint a teljes vételárat az ügyvéd letéti számlájára kellett volna megfizetni, és mivel arra mindössze 18.550.000 forint érkezett, erre az összegre korlátozódik a teljesítés bizonyítottsága. Ezzel magyarázható, hogy a földhivatali iratok között nem lelhető fel a bejegyzési engedély, mivel a vételár megfizetésének a hiányában azt az I. rendű alperes a felszámolási eljárás megindulása előtt nem adta ki.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű felperes jelentet be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és kereset teljesítését, másodlagosan hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte a bizonyítékokat, így hibásan jutott arra a következtetésre, hogy nem bizonyított a vételár hiánytalan teljesítése. A beavatkozóhoz becsatolt ügyvezetői nyilatkozat ugyanis eloszlatta a tanúvallomásokkal kapcsolatos kétségeket, mivel abban az eladó képviselőjére jogosult személy elismerte az önerő maradéktalan megfizetését. Ennek tényét alátámasztotta az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása, aki megerősítette, hogy a banki gyakorlat szerint a hitel folyósítására csak az önerő megfizetése után kerülhetett sor. Az önerő teljesítéséről kiadott ügyvezetői nyilatkozat viszont megalapozta a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadását. Az okiratszerkesztő ügyvéd a bemutatott bejegyzési engedélyt megtekintve elismerte, hogy azt ő készítette és ellenjegyezte. Ez az eljárás összhangban áll a hitelszerződés 5.3. pontjával, amely szerint az önerő előzetes megfizetése volt a hitel folyósításának a feltétele. A bejegyzési engedély pedig azért nem található meg a földhivatali iratoknál, mert azt nem a földhivatalhoz, hanem a hitelbírálati eljárás során a beavatkozóhoz került becsatolásra. Ebből következően az elsőfokú bíróság alaptalanul állapította meg, hogy az I. rendű alperes nem adta ki a bejegyzési engedélyt, holott ezt az okiratot a beavatkozó bemutatta. A kifejtettek szerint az okiratok és a tanúvallomások egybevetett értékelése kétségtelenül bizonyítja, hogy a vételárat hiánytalanul megfizették, ezért jogszerűen tart igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.

A beavatkozó csatlakozott az I. rendű felperes által előadottakhoz.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett az a rendelkezése, amellyel a II. rendű felperes keresetét elutasította [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezt a rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla felülbírált nem érintette.

Az I. rendű felperes fellebbezése alaptalan.

A Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla először a hatályon kívül helyezés indokoltságát vizsgálta. Erre okot adó lényeges eljárási szabálysértést azonban az I. rendű felperes nem jelölt meg, és ilyet a Fővárosi Ítéltábla sem észlelt, vagyis elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nem volt szükség.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért okfejtését csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

Az I. rendű felperes lényegében arra alapította fellebbezését, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte a bizonyítékokat, nem tulajdonított kellő jelentőséget a tanúvallomásoknak, és indokolatlanul mellőzte a vételár teljesítését igazoló okiratokat. Ez az érvelés azonban nem helytálló, mivel az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt eljárási szabálynak megfelelően a maguk összességében értékelte a bizonyítékokat és azok egybevetése alapján okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy nem bizonyítják a vételár hiánytalan megfizetését.

A Ptk. 277. § (1) bekezdése szerint a szerződéseket tartalmuknak megfelelően a megszabott helyen és időben kell teljesíteni. Az adásvételi szerződésben a felek a vételár teljesítésének a helyét és idejét is szabályozták: annak teljes összegét az okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára kellett volna átutalni legkésőbb 2009. január 31. napjáig. Az I-II. rendű felperesek azt állították, hogy a szerződéses kikötéstől eltérő módon teljesítettek, és az I. rendű felperes a vételárból 7.950.000 forintot készpénzben adott át az I. rendű alperes ügyvezetőjének. Ennek bizonyítása az I-II. rendű felpereseket terhelte, az általuk megjelölt bizonyítékok azonban - amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - nem támasztották alá az önerő készpénzben történt megfizetését.

Az I-II. rendű felperesek két okirati bizonyítékra hivatkoztak: az I. rendű alperes ügyvezetőjének fénymásolatban csatolt írásbeli nyilatkozatára, és az ugyancsak fénymásolatban bemutatott 2009. január 15-ei bejegyzési engedélyre [9. sorszámú jegyzőkönyv]. Az I. rendű alperes az okiratok hitelességét kétségbe vonta, ezért a Pp. 191. § (1) bekezdése értelmében nem lett volna mellőzhető az eredeti példányok bemutatása, amelyre azonban nem került sor, holott az elsőfokú bíróság kifejezetten felhívta a beavatkozót az eredeti ügyvezetői nyilatkozat csatolására [18. sorszámú jegyzőkönyv]. Az utóbbi okirat tekintetében ... kihallgatása során megerősítette, hogy a gépírással elkészített nyilatkozatot ő írta alá [18. sorszámú

jegyzőkönyv]. Ez a magánokirat azonban nem minősül teljes bizonyító erejűnek, mivel alakilag nem felel meg a Pp. 196. § (1) bekezdésében foglalt előírásoknak. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az I. rendű felperes és az ügyvezető egymásnak ellentmondó előadása alapján arra a következtetésre jutott, hogy az okirathoz nem fűződik bizonyító erő [Pp. 199. §-a]. Az önerő teljesítését elismerő írásbeli nyilatkozat valóságtartalmát ugyanis megdöntötte, hogy az I. rendű felperes és az ügyvezető másképp emlékeztek a történetekre. ... akként, hogy az önerő részletekben való megfizetése már az építkezés alatt befejeződött [18. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldala]. Az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása szerint azonban az eladott lakások már 100%-osan elkészültek akkor, amikor az adásvételi szerződést megkötötték, amelyben viszont egyértelműen rögzítették, hogy annak aláírásáig a vevők részéről vételár előleg megfizetésére nem került sor. Mindezen ellentmondásos körülményekre figyelemmel - amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette - a 2009. január 19-ei keltezésű ügyvezetői nyilatkozat nem alkalmas az önerő megfizetése tényének bizonyítására.

Az előzőekben kifejtettek vonatkoznak a 2011. szeptember 6-ai tárgyaláson fénymásolatban felmutatott bejegyzési engedély bizonyító erejének a hiányára is. Az adásvételi szerződéssel összevetve ez az okirat eleve alkalmatlan a bizonyításra, hiszen a szerződésben a felek úgy rendelkeztek, miszerint a bejegyzési engedély kiadására a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg kerülhet sor. Ebből következően a bejegyzési engedély 2009. január 15-ei keltezése arra utal, hogy a vevők részéről a vételár teljesítése ekkora befejeződött, vagyis e tekintetben az okirat nyilvánvalóan valótlan, hiszen a bankkölcsönből teljesített vételár átutalására csak később, 2009. január 21-én került sor.

Az I. rendű felperes a fellebbezési eljárás során arra is alaptalanul hivatkozott, hogy a bejegyzési engedély eredeti példánya benyújtásra került a földhivatalhoz. Ez az állítása a földhivatali határozatok tartalma alapján levont következtetésén alapult, holott e tekintetben nem volt szükség logikai úton levont következtetésre, mivel földhivatali iratokat az elsőfokú bíróság beszerezte [12. sorszám alatt csatolt iratcsomag]. Az I. rendű felperes nem volt akadályozva abban, hogy teljes terjedelmében megtekintse a földhivatali iratokat, melyből tájékozódhatott volna arról, hogy a bejegyzési engedély egyáltalán nem került benyújtásra a földhivatalhoz.

A kifejtettek szerint az I. rendű felperes nem bizonyította, hogy az I. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződésből eredő vevői kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, és a vételárat az önrészre kiterjedően hiánytalanul kiegyenlítette. Erre figyelemmel az adásvételi szerződés alapján nem tarthat igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a Pp. 253. § (4) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű felperesnek meg kell térítenie az I. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeit. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5), (6) bekezdései alapján a ténylegesen kifejtett tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1), (3) bekezdései szerint ugyancsak az I. rendű felperesnek kell megfizetnie.

Budapest, 2013. április 10.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró