

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.394/2013/8. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Gulyás Balázs ügyvéd ügyintézője mellett a Gulyás Balázs Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. Gaál Zsolt (címe) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és a II. rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvényességének megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 12.P.22.000/2012/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett és a Pf.6. sorszám alatt kiegészített fellebbezés, valamint az alperes részéről Pf.3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 762 000 (hétszázhatvankétezer) Ft másodfokú perköltséget, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 8 napon belül rójon le az iratoknál - lelevezés terhe mellett - 182 900 (száznolcvankétezerkilencszáz) Ft csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű alperes tulajdonát képezi a "x-i" "x1" hrsz. alatti ingatlan, amelyre a II. rendű alperes javára 125 423 Euró kölcsön és járulékaik erejéig jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes és az I. rendű alperes 2011. augusztus hó 17. napján adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra vonatkozóan 200 000 000 Ft vételár kikötése mellett. A felperes a szerződéskötéstől számított 15 napon belül vállalt megfizetni 30 000 000 Ft vételárrészt, amelyből az I. rendű alperes köteles az ingatlant tehermentesíteni, míg a hátralékos vételár rész 2012. február hó 15. napjáig esedékes. Az adásvételre az I. rendű alperes tulajdonjogának fenntartásával került sor azzal, hogy ő a teljes vételár kiegyenlítésével

egyidejűleg külön nyilatkozatban adja meg a bejegyzési engedélyt. A felek mindkettőjük oldalán elállási jogot kötöttek ki.

A felek az adásvételi szerződést benyújtották a "**x-i**" Körzeti Földhivatalhoz.

A felperes vételárat egyáltalán nem fizetett.

Az I. rendű alperes 2011. december hó 20. napján a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt írásban elállt a szerződéstől, amit a felperes a másnap kelt nyilatkozatával tudomásul vett és a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás megszüntetéséhez hozzájárult. A nyilatkozat 2012. január hó 30. napján a földhivatalhoz benyújtásra került, amelyet követően - 2012. február hó 17. napján - az I. rendű alperes meghatalmazást adott **dr. C. B.** ügyvédnek arra, hogy az általa megfogalmazott elállási nyilatkozatot megszerkessze, ellenjegyezze és azt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa.

A "**x-i**" Körzeti Földhivatal a 38067/2/2012. iktatószámú és 2012. április hó 2. napján jogerőre emelkedett határozatával a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasította, mert az adásvételi szerződésen és a később becsatolt nyilatkozaton a jogi személy vevő nevében aláíró fél aláírása nem volt nyilvánvalóan azonosítható, és mert az elállásra vonatkozó nyilatkozat nem tartalmazta a jogi képviselő ellenjegyzését.

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy közte és az I. rendű alperes között érvényes adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanra, amire tekintettel annak tulajdonjogát megszerezte. Állította az első vételárrészlet megfizetését, ugyanis a szerződéskötést követően azt szóban úgy módosították, hogy azt az I. rendű alperes tartozásába beszámítják. Ezen kívül nem is került sor a szerződéstől történő elállásra, mert **dr. C. B.** ügyvédnél történő megjelenésekor az I. rendű alperes a személyazonosságát nem igazolta, továbbá a felek megegyezése alapján az okiratot az I. rendű alperes megsemmisítette.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte az elállására hivatkozással. Tagadta az első vételárrészlet megfizetését és a szerződés módosítását.

A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a 13. sorszám alatt meghozott ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 762 000 Ft perköltséget.

Határozatának indokolása szerint az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés a Ptk. 114. §-ának (3) bekezdése értelmében semmis. A szerződés az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor lett volna érvényes, ha ahhoz a II. rendű alperes hozzájárult volna, aminek megtörténte a felperes sem hivatkozott, ezért a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelen.

A II. rendű alperes hozzájárulása esetén is alaptalan lett volna a kereset az I. rendű alperes elállása miatt a Ptk. 319. §-ának (3) és a 320. §-ának (1) bekezdései alapján, figyelemmel arra is, hogy az elállást tartalmazó nyilatkozatot nem kellett ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalni, amely nyilatkozatot a felperes maga is tudomásul vett. Az elállás következtében a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt szerződés az elállásra vonatkozó nyilatkozat visszavonásával nem lép újból hatályba, azaz az elállásra vonatkozó jognyilatkozat nem vonható vissza. Emiatt nincs jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes az elállásra vonatkozó nyilatkozatát megsemmisítette-e.

Az elsőfokú bíróság a fenti indokok alapján a felperes keresetét elutasította és őt a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes javára perköltség fizetésére, míg a le nem rótt kereseti illetéket a felperes személyes illetékmentessége okán az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a keresetének teljesítését, vagyis az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Azzal, hogy az elsőfokú bíróság elutasította **dr. C. B.** tanúkénti kihallgatására vonatkozó indítványát, a tényállás jelentős elemei nem kerültek feltárára, amelyet követően további bizonyítékokat terjeszthetett volna elő. Az első fokú ítélet meghozatala után a vele folytatott személyes egyeztetés alkalmával birtokába került egy, a perbeli ingatlanra vonatkozó 2012. március hó 31. napján kelt érvényes adásvételi szerződés és az állításait igazoló ügyvédi megbízás. Ismételtén kérte **dr. C. B.** tanúkénti kihallgatását. Utóbb csatolta a képviselőjének és egy **Sz. Á.** nevű személynek közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását kérte a per főtárgya tekintetében, továbbá csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, amelyben a javára megállapított perköltséget a jogszabály szerinti mértékre kérte felemleni. Tagadta, hogy a felek között újabb adásvételi szerződés jött volna létre, mert ugyan volt egy ilyen tervezet, ám arra a felperes képviselőjének az aláírása ismeretlen időpontban és körülmények között került rá. Hivatkozott a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésére is.

A felperes ellenkérelmében ellenezte a csatlakozó fellebbezési kérelem teljesítését.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélet tábla a fellebbezést és a csatlakozó fellebbezést egyaránt alaptalannak találta a következők szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, abból megalapozott következtetésre jutott, aminek indokaival is egyetértett az ítélet tábla.

A Pp. 235. §-ának (1) bekezdése értelmében a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az első fokú

határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna.

Még ha el is fogadjuk a felperes azon előadását, hogy az adásvételi szerződés és az ahhoz tartozó ügyvédi megbízási szerződés, mint (okirati) bizonyítékok az első fokú ítélet meghozatala után kerültek a birtokába, ez akkor sem magyarázza, hogy a második adásvételi szerződés tényére az elsőfokú eljárás során miért nem hivatkozott. A bizonyítékok esetleges utólagos előkerülése a tényállítás tekintetében fennálló mulasztását nem teheti meg nem történtté, ezért a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése szerint ezen új körülményre vonatkozó tényállítása nem vehető figyelembe. Arra végképp nincs magyarázat, hogy miért tett az elsőfokú bíróság előtt a fellebbezésében foglaltakkal szöges ellentétben álló tényelődést, ahogy az is magyarázat nélkül álló, hogy miért fogadta el az I. rendű alperesnek a vételár megfizetésének hiányára alapított elállását, ha állítása szerint a szerződésszerűen felajánlott teljesítését éppen az eladó utasította vissza.

Az újabb adásvételi szerződés, mint új bizonyíték azért sem vehető figyelembe, mert az elbírálása esetén sem eredményezhetné a felperesre kedvezőbb határozat meghozatalát. Egyrészt ugyanis az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző volta miatt ez a szerződés is semmis, másrészt pedig a vételár maradéktalan kifizetéséig abban is fenntartásra került az I. rendű alperes tulajdonjoga, így a teljes vételár megfizetése nélkül a felperes az ingatlan tulajdonjogának vindikálására sem jogosult, illetve annak megszerzése sem állapítható meg a földhivatal határozata nélkül, mivel ez esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív, azaz jogot keletkeztető hatályú az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. §-ának (1)-(2) bekezdései szerint.

A felperes képviselőjének közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával összefüggésben ugyancsak utal az ítélet tábla a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésére, mivel nem lett volna akadálya annak, hogy ezt a nyilatkozatot a törvényes képviselő a tárgyaláson előadja, vagy pedig írásban megtegye - pl. már a kereseti tényállítás részeként. **Sz. Á.** nyilatkozata - túl azon, hogy az a per eldöntése szempontjából releváns tény nem is tartalmaz - szintén nem vehető figyelembe a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésében írtak miatt, hiszen az ő tanúkénti kihallgatását a felperes nem kérte az elsőfokú bíróságtól, és a fellebbezési eljárásban előterjesztett kérelmében nem nyilatkozott arról, hogy ez irányú indítványát miért csak most terjeszti elő.

Ha igaz lett volna az első adásvételi szerződés szóbeli módosítására vonatkozó felperesi előadás (miszerint a 30 000 000 Ft-os beszámítással teljesíti), akkor a második adásvételi szerződés már minden bizonnyal ennek megfelelően rendelkezett volna az első vételárrészlet beszámítás útján történő kiegyenlítéséről. Ilyenre azonban nem került sor, hanem változatlanul a 30 000 000 Ft megfizetésében állapodtak meg a szerződő felek, amelyből kellett volna elvégezni az ingatlan tehermentesítését. Erre pedig nyilvánvalóan nem kerülhetett volna sor abban az esetben, ha a tehermentesítéshez szükséges összeg megfizetése helyett pénzmozgás nélküli beszámításra kerül sor, hiszen az nem teremti meg az eladó oldalán a tehermentesítés effektív lehetőségét. Tovább rontja a helyzetet a felperes képviselőjének a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozata, mely szerint a kikötött határidőben felajánlotta az első vételárrészlet megfizetését, ám annak elfogadását az I.

rendű alperes megtagadta - miként fentebb áll: ez nem egyeztethető össze azzal, hogy az I. rendű alperes a vételár megfizetésének elmaradása miatt állt el a szerződéstől, amelyet a felperes elfogadott és hozzájárult a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló földhivatali eljárás megszüntetéséhez. Ezen körülmények miatt nyilvánvaló, hogy a felperes rosszhiszemű pervitelt folytat, hiszen az ügyre vonatkozó több valótlán tény is állított.

Dr. C. B. tanúkénti kihallgatására irányuló felperesi bizonyítási indítvány akadályát képezte, hogy az I. rendű alperes az ügyvédi titoktartás alóli felmentés megadását megtagadta. A fellebbezésben írtakkal ellentétben az elsőfokú bíróság sem elutasította ennek a bizonyítási kérelemnek a teljesítését, amivel az ítélete hatályon kívül helyezésére adott volna okot, hanem a vallomástétel Pp. 170. §-a (1) bekezdésének c) pontja szerinti akadály miatt mellőzte a tanú kihallgatását.

Az I. rendű alperes javára járó ügyvédi munkadíj mérséklését az elsőfokú bíróság indokolni lett volna köteles, ami azonban elmulasztásra került. Ennek ellenére nem látott okot az ítélet tábla az I. rendű alperes javára megítélt perköltség összegének a felemelésére, mivel a felperes által érvényesített követelés után a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja, valamint a 4/A. §-ának (1) bekezdése szerint megítélhető 5 334 000 Ft összegű munkadíj az ügy bonyolultságát, a pertartamot és a kifejtett tevékenységet tekintve eltúlzott lett volna. Megfelelően járt el ezért az elsőfokú bíróság, amikor az I. rendű alperes részére bruttó 762 000 Ft ügyvédi munkadíjat vett számításba.

A fenti indokokra tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) és 254. §-ának (3) bekezdései alapján lényegében annak helyes indokai szerint hagyta helyben.

A felperes a per főtárgyát érintő fellebbezése, míg az I. rendű alperes a perköltségre vonatkozó csatlakozó fellebbezése tekintetében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése értelmében a felperes köteles az I. rendű alperes javára perköltséget fizetni, melynek összegét az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja és (5) bekezdése alapján, de a (6) bekezdés szerint a kifejtett tevékenységhez igazodó mérsékelt, de egyúttal a rendelet 4/A. §-ának (1) bekezdése szerint általános forgalmi adóval növelt összegben határozta meg; a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapul. A II. rendű alperes oldalán költség nem merült fel, ezért erről rendelkezni nem kellett.

A felperes személyes illetékmentessége okán a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. §-a (1) bekezdésének f) pontja és 56. §-ának (1) bekezdése alapján az állam terhén marad. Az I. rendű alperes elmulasztotta leróni a csatlakozó fellebbezés Itv. 46. §-ának (4) bekezdése szerinti illetékét, ezért erre az ítélet tábla az Itv. 74. §-ának (2) bekezdése szerint leletezés terhe mellett kötelezte.

Debrecen, 2013. október hó 10. napján

dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. a tanács elnöke, Dr. Bakó Pál s.k. előadó bíró, Dr. Pribula László s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő