

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Szeéphalmi Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Szeéphalmi István ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesek - a „Jenei és Társa” Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jenei Imre ügyvéd fél címe 2) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Csányi, Rátkai és Zala Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Zala László ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, a dr. Szabó Eszter jogtanácsos által képviselt **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. rendű és az **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt indított perében a **K** Törvényszék 2012. október 9. napján kelt, 24.P.20.045/2012/24. számú ítélete ellen a felperes által 26. sorszámon alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyja, míg a perköltségre vonatkozó részében akként változtatja meg, hogy a felperest a Magyar Állam javára terhelő elsőfokú illeték összegét leszállítja 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forintra.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 317.500 (háromszáztizenhét-ezer-ötszáz) forint, míg a II. rendű alperesnek 635.000 (hatszázharmincötezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára, az illetékes állami adóhatóság felhívására 2.400.000 (kettőmillió-négyszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

2008. március 14-én **D.L** a felperesre engedményezte az I. rendű alperessel szemben fennálló 30.000.000 forint kölcsön és járulékai iránti követelését. A felperes és az I. rendű alperes ugyanezen a napon vételi jogot alapító szerződést kötött egymással, melyben az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2011. augusztus 31. napjáig a 30.000.000 forintot megfizeti a felperesnek, e kötelezettségének elmulasztása esetére vételi jogot engedett a felperes számára a

b-i 0000/2 helyrajzi számú ingatlan 150/1000 hányadára, amelynek vételárát 21.500.000 forintban jelölték meg, valamint a **b-i 0000** helyrajzi számú ingatlan 150/1000 hányadára, amelynek vételárát 8.500.000 forintban határozták meg. Megállapodtak abban, hogy a vételárba a felperes jogosult beszámítani az I. rendű alperesnek a vételi jog gyakorlása idejére fennálló tartozását. A vételi jog gyakorlásának határidejét 5 évben kötötték ki. A vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elmaradt.

Ezt követően az I. rendű felszámolás alá került, felszámolását a **Sz** Bíróság Fpk.15-08-001184 számú végzésével 2008. december 9. napjával rendelte el. A felperes a 30.000.000 forint kölcsön és járuléka iránti követelését az I. rendű alperessel szemben a felszámolás során nem érvényesítette.

A felperes 2011. szeptember 28. napján kelt nyilatkozatával közölte az I. rendű alperessel, hogy a vételi jogával élni kíván mindkét ingatlan vonatkozásában oly módon, hogy az I. rendű alperes fennálló, 30.000.000 forint összegű tartozását a két ingatlan vételárába beszámítja. A **B** Körzeti Földhivatal azonban elutasította a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét 2011. október 14. napján kelt, 37145/2011. számú határozatával mindkét ingatlan vonatkozásában. A **S** Kormányhivatal 30619/2011. számú határozatával az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta, az indokolása kiegészítése mellett.

A perbeli ingatlanokra a II. rendű alperest jelzálogjog és vételi jog, a III. rendű alperest végrehajtási jog, míg a IV. rendű alperest vezetékJog illeti meg.

A felperes keresetében a **b-i 0000/2** helyrajzi számú és a **b-i 0000** helyrajzi számú ingatlan 150/1000-150/1000 tulajdoni hányada megszerzésének megállapítását és a felperes tulajdoni illetőségének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozat pótlását kérte ítélettel.

Másodlagos keresetében 30.000.000 forint kölcsön és ennek 2008. március 14. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy a felperes a felszámolási eljárásban hitelezőként nem jelentkezett be, így követelése az I. rendű alperessel szemben nem lehet.

Állította, hogy az opciós szerződés alakilag hibás, mert az ügyvédi ellenjegyzés nem szabályszerű, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan volt.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte, annak okán, hogy a vételi jogot alapító szerződés jogszabályba ütközés miatt semmis.

Állította, hogy az ellenjegyzés nem felelt meg a jelenidejűség követelményének, így ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan a szerződés.

Kiemelte, hogy a vételi jogot alapító szerződés nem tartalmazza a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot.

Állította továbbá, hogy a vételi jogot alapító szerződés azért is semmis, mert a vételárat forgalmi érték meghatározása nélkül szabták meg. Emellett hivatkozott arra is, hogy a vételár beszámítással történő kiegyenlítésének a felszámolás kezdő időpontja után már nincs helye.

A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte a vezetékjog érintetlenül hagyása esetére.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 600.000 forint, a II. rendű alperesnek 1.800.000 forint, a III. rendű alperesnek 100.000 forint, míg a IV. rendű alperesnek szintén 100.000 forint perköltséget. Kötelezte továbbá a felperest, hogy a Magyar Állam javára fizessen meg 1.800.000 forint feljegyzett illetéket külön felhívásra.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a Polgári törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) 375.§-ának (1) bekezdésében írt vételi jog olyan egyoldalú hatalmasság, amely egyoldalú nyilatkozat útján adásvételt hoz létre. A Ptk.200.§-ának (2) bekezdése - jogszabály megkerülése - és a Ptk.258.§-ának (3) bekezdése - elszámolási kötelezettség - alkalmazásával arra a következtetésre jutott, hogy a biztosítéki opciós vételár érvényes, mivel a felek felmérték a biztosítéki vagyontárgy valós értékét, és ennek eredményeként állapotok meg a vételárban. A perbeli opciós szerződés ezért ezen okból nem érvénytelen.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32.§-ának (4) bekezdése és 39.§-ának (3) bekezdés e) pontja alapján az opciós szerződésen írt „ellenjegyeztem” kifejezés nem felel meg a jelenidejűség követelményének, ezért a vételi jogot alapító szerződés nem alkalmas arra, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáljon. A Ptk.375.§-ának (1) bekezdése, Ptk.217.§-ának (1) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntés II. pontjában írt szempontokat vizsgálva azonban a vételi jogot alapító szerződés az írásbeli alakítás követelményének megfelel. Önmagában az ügyvédi ellenjegyzés hibája nem teszi a szerződést érvénytelenné. Azaz a 2008. március 14. napján kelt vételi jogot alapító szerződés létrejött, és az érvényes az elsőfokú bíróság megállapítása szerint.

A felperes egyoldalú nyilatkozatával a felperes és az I. rendű alperes között ingatlan adásvételi szerződés jött létre, a felperesnek kötelmi igénye támadt tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, tulajdonjogot azonban bejegyzés hiányában nem szerezhet a Ptk.117.§-ának (3) bekezdése szerint. Az Inytv.29.§-a rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez bejegyzési engedély kell az eladó tulajdonostól.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtv.) 34.§-ának (2) bekezdése alapján a felszámolás kezdő időpontjától az I.

rendű alperes felszámolója jogosult a vagyonnal kapcsolatos jognyilatkozatot tenni. A felszámoló azonban a bejegyzési nyilatkozatot nem adta meg. A Ptk.5.§-ának (3) bekezdése értelmében a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, ha a nyilatkozat megtagadása joggal való visszaélés volt. A Csődtv.38.§-ának (3) bekezdése szerint azonban a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni a felszámolás kezdő időpontja után. Ugyanezen jogszabályhely (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az adós ingatlanán a felszámolás kezdő időpontjában fennálló vételi jog megszűnik. Ha a vételi jog jogosultja a felszámolás kezdő időpontja után a vagyontárgyat egyoldalú nyilatkozattal megvásárolja, az adóssal szemben beszámítással nem élhet. A vételárat tehát készpénzzel kell kiegyenlítenie.

Az elsőfokú bíróság ezért felhívta a felperest, hogy igazolja 30.000.000 forint vételárra a teljesítőkéességét. A felperes által csatolt, az O Kft. ügyvezetőjétől származó szándéknyilatkozatot még az O Kft. bankszámláját vezető pénzügyi vezető számlaegyenlegének igazolásával együtt sem fogadta el azonban a törvényszék teljesítési igazolásként. Mivel a felperes felhívás ellenére nem tette ügyvédi letétbe a 30.000.000 forintot, az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes nem képes teljesíteni a vételárat. Ebből következően a felszámolónak a bejegyzési nyilatkozat megtagadása jogszerű volt, így az ítélettel sem pótolható.

Arra tekintettel, hogy a felperes a felszámolási eljárás során a 30.000.000 forint kölcsön és járulékai iránti követelését nem jelentette be, azt peres eljárásban sem igényelheti alappal, a törvényszék megállapítása szerint.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést 2012. november 15. napján, melyben annak a kereseti kérelmével egyező megváltoztatását kérte.

A másodfokú tárgyalást megelőző három nappal, 2013. december 2. napján érkezett az ítéletátlárhoz a fellebbezés részletes indokolása. Az elsődleges kereseti kérelem teljesítése érdekében azzal érvelt a felperes, hogy az elsőfokú bíróságnak nem volt jogalapja arra, hogy kétségbe vonja a per kimenetelében érdektelen gazdálkodó szervezet felelős perbeli nyilatkozatának és banki igazolásának a hitelességét. Sérelmezte, hogy nagy összegű, bizonytalan idejű, akár több éves időtartalmú, hozammentes vagyonlekötést várt el a felperestől a bíróság.

Arra is hivatkozott, hogy jogerős pernyertessége esetén sem kerülhetnének nevére a vételár megfizetés elmaradása esetén a tulajdoni hányadok.

Előadta továbbá, hogy álláspontja szerint az I. rendű alperessel szembeni igényének jogalapjában változás nem következett be, ezért szóba sem jöhet a Csődtv.38.§-ának (3) bekezdésére alapított elbírálhatósági akadály. Ugyanis a Pp.25.§-át úgy értelmezte, hogy ha a felperes nem pénzbeli követelés iránt indított perben kijelenti, hogy a per tárgya helyett meghatározott pénzüsszeget is elfogad, akkor ez az eljárási szabály kizárja a Csődtv. korlátozó rendelkezését.

Mivel nem két különböző perbeli igényt érvényesített, így nincs helye külön-külön bírósági eljárásnak az elsődleges, illetőleg a másodlagos kereseti kérelem tekintetében.

Emellett hivatkozott arra, hogy az elsőfokú eljárási illeték felső mértékénél nagyobb összegű illeték megfizetésére kötelezte őt az elsőfokú bíróság. Mindemellett az alpereseknek megítélt perköltséget is rendkívül eltúlzottnak tartotta.

Az I. rendű alperes írásbeli ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte helyes indokainál fogva.

A II. rendű alperes szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte helyes indokaira tekintettel. Csatolta a másodfokú tárgyaláson az O Kft. cégtörténetét, mely szerint R.G 2012. augusztus 1-től 2012. augusztus 7-ig képviselte önállóan a céget, a felperes által csatolt szándéknyilatkozat keltének időpontjában - 2012. szeptember 20-án - már nem.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés túlnyomórészt alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita alapjául szolgáló tényeket helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényekből helyes jogszabályok alapján helytálló jogi következtetést vont le. A másodfokú bíróság a törvényszék döntésével a per fő tárgya tekintetében maradéktalanul egyetértett, ezért az elsőfokú ítéletet ebben a vonatkozásában - helyes indokai alapján - helybenhagyta.

A felperes fellebbezését lényegében arra alapította, hogy a 30.000.000 forint vételár kifizetésére teljesítőképességgel rendelkezik, és tévesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az arra vonatkozó bizonyítékait nem fogadta el. Az ítélőtábla véleménye szerint azonban a törvényszék helyesen értékelte a rendelkezésére álló peradatokat.

A felperes a K Törvényszék 24.P.20.045/2012/23. számú jegyzőkönyvéhez csatolta igazolásként R.G „ügyvezető igazgató”, az O Kft. nevében 2012. szeptember 20. napján kiállított szándéknyilatkozatát arról, hogy a cég 30.000.000 forint kölcsönt nyújt felperes részére, amennyiben a H.L. szálloda ingatlanban kb. 15 % erejéig tulajdonrészesevé biztosít a cég részére felperes. Csatolta továbbá az III. rendű alperes Nyugati téri fiókjának 2012. szeptember 21. napján kelt igazolását a cég számlaegyenlegéről, amely szerint 31.311.675 forint az aznap nyilvántartott egyenleg. A folyószámlán lévő, szabadon felhasználható, el nem különített, le nem kötött pénzüsszegre vonatkozó, feltételes, pontosan meg nem határozott jövőbeni időpontban bekövetkező feltételtől függő ígérvény az ítélőtábla véleménye szerint sem megnyugtató bizonyíték a felperes teljesítőkészségének és képességének igazolására.

A II. rendű alperes által a másodfokú tárgyaláson csatolt cégtörténeti igazolás - miszerint a szándéknyilatkozat kiállításának időpontjában a kiállító nem volt jogosult joghatályos nyilatkozatot tenni a cég nevében - csak tovább erősítene a felperes teljesítőképességének megalapozottságával kapcsolatban már fennálló kételyt,

azonban ez utóbbi bizonyíték felhasználása a Pp.235.§-ának (1) bekezdésében írt korlátba ütközik.

Minthogy a felperes által becsatolt igazolások nem voltak alkalmasak annak alátámasztására, hogy teljesítőképességgel rendelkezik, így az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes teljesítőképességgel nem rendelkezik.

A Csődtv.38.§-ának (4) bekezdése alapján viszont a felperes beszámítással nem élhetett, kizárólag készpénzzel teljesíthette volna a vételárat. Mivel a felperes a vételárat teljesíteni nem tudta, így nem szerezhethet tulajdonjogot az I. rendű alperesnek a **b-i 0000/2 és 0000** helyrajzi számú ingatlanokon fennálló 150/1000-150/1000 tulajdoni illetőségén.

Mindezekén túl a felperes pontosított fellebbezésének V.2. pont utolsó bekezdésében írt érvelése teljességgel alaptalan. A jognyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelme ugyanis pontosan azt célozta, hogy pernyertessége esetére a felperes tulajdoni illetősége az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog megszerzése éppen a vételár kifizetésétől függött.

Ugyanígy téves volt a felperes fellebbezésének V.3. pontjában írt jogi okfejtése. A Pp.25.§-a nem zárhatja ki a Csődtv.38.§-ának (3) bekezdésében írt korlátozó rendelkezés alkalmazását. A Csődtv. speciális jogszabály, amely kifejezetten a felszámolási eljárásra irányadó. A felszámolás kezdő időpontja után a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni, peres eljárásban nem. Ezt nem ronthatja le a Pp. általános jellegű, eljárásjogi szabálya.

Nem találta eltúlzottnak az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíjat. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ és 3.§-ában írt keretek között rendelkezett az elsőfokú bíróság az alperesek jogi képviselőinek járó ügyvédi munkadíjról, a kifejtett tevékenységgel arányban.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárási illeték összegének meghatározásakor. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 42.§-ának (1) bekezdés *a)* pontja alapján ugyanis az illeték mértéke az elsőfokú peres eljárásban a pertárgy érték 6 %-a, legfeljebb 1.500.000 forint. Ezért a perköltségre vonatkozó részében a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a felperest terhelő illeték összegét a jogszabályi keretek között leszállította.

Egyebekben azonban az elsőfokú ítéletet helybenhagyta a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján.

A felperes fellebbezése a per fő tárgya tekintetében sikertelen volt, ezért köteles viselni a perköltséget a Pp.78.§-ának (1) bekezdése szerint. Az Itv.46.§-ának (1)

bekezdése alapján feljegyzett fellebbezési illeték 2.400.000 forint, amelyet külön felhívásra köteles megfizetni a Magyar Állam javára a felperes, az Itv.74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése szerint.

Az I. és II. rendű alperes jogi képviselője terjesztett elő ellenkérelmet, ezért másodfokú perköltséget részükre állapított meg az ítélőtábla, a III-IV. rendű alperes részére nem. A II. rendű alperes jogi képviselője a tárgyaláson is megjelent személyesen, míg az I. rendű alperes jogi képviselője csak írásban nyújtott be ellenkérelmet. A jogi képviselők munkadíját a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) bekezdése, 4/A.§-a, valamint (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, mérsékelt összegben állapította meg, a kifejtett tevékenységgel arányosan.

P é c s, 2013. december 5.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, dr. Vogyicska Petra s.k. előadó bíró, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. bíró