

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.570/2013/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Iglódi Enikő ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve **h.-i** (cím) lakos felperesnek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve I. rendű, a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** II. rendű, mindketten **ny.-i** (cím) lakosok, az elsőfokú eljárásban személyesen eljáró, a fellebbezési eljárásban a dr. Vígvári Katalin Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Vígvári Katalin ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve d.-i (cím) lakos III. rendű és a dr. Sárvári Nóra ügyvéd (cím) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (cím) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.21.768/2012/11. számú ítélete ellen a III. rendű alperes által 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja és a keresetet elutasítja. Mellőzi a III. rendű alperes kötelezését a felperes részére perköltség megfizetésére.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a III. rendű alperesnek 27 000 (Huszonhétezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 127 000 (Egyszázhuszonhétezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A **h.-i** 166 helyrajzi számú, a valóságban **R.** u. 51. szám alatt lévő ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint az I. és II. rendű alperes egymás közt egyenlő arányú tulajdonában állt. Az ingatlanra a Magyar Állam javára 1997. szeptember 15-én elidegenítési és terhelési tilalom lett bejegyezve, mely a használatbavételi engedély keltétől számított 5 évre szólt. A perbeli ingatlanra a használatbavételi engedélyt 1997. október 1-jén adta ki a hatóság, így noha az elidegenítési és terhelési tilalom ekként 2002. október 1-jén megszűnt, azt csak 2008. november 12-én törölték a nyilvántartásból.

1997. szeptember 16-án a felperes mint vevő az I. és II. rendű alperesekkel mint eladókkal adásvételi előszerződést kötött. A megállapodásukról ügyvéd által készített és ellenjegyzett okirat készült, azt azonban a felperes nem írta alá. A megállapodás szerint a felek 2002. októbertől és decembertől között kívántak végleges adásvételi szerződést kötni, mely szerint

az ingatlan vételára 2 200 000 forint lesz, s ezt a vevő akként egyenlíti ki, hogy édesapjának, **M. M.-**nak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonában lévő **ny.-i** 530/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát ruházza át az eladókra.

2001. december 21-én a felperes mint vevő és az I. és II. rendű alperes mint eladók adásvételi szerződést kötöttek, melyet ügyvéd készített és ellenjegyzett. Az okirat 2. pontjában rögzítették, hogy szóbeli előszerződést kötöttek, s annak alapján 1997 szeptembere óta a felperes birtokolja a perbeli ingatlant. Az okirat szerint az ingatlan 2 200 000 forintos vételárából 2 100 000 forintot a vevő már megfizetett, míg 100 000 forint 2002. szeptember 30-ig lesz esedékes. 2002. szeptember 28-án kelt nyilatkozat szerint az eladók a hiányzó 100 000 forintos vételarat a vevőtől átvették.

A valóságban a felperes vételarat nem fizetett az eladók részére, a perbeli ingatlan ellenértéke - a szóbeli előszerződésnek megfelelően - a **ny.-i** 530/30 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjoga volt, amely a felperes édesapjának ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonában állt. A felperes előadása szerint ennek árát a későbbiek során fizette meg édesapjának, aki ugyanekkor hozzájárult ahhoz, hogy a perbeli ingatlan a felperes tulajdonába kerüljön.

A felperes és az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés alapján a felperes kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, azonban a D.-i Körzeti Földhivatal 50779/2007/2002.01.02. számú, 2007. május 25-én kelt határozatával a kérelmet elutasította. A fellebbezés folytán eljáró ... Megyei Földhivatal 30349-2/2007. számú, 2007. november 6-án kelt határozatával az első fokú határozatot helybenhagyta. A határozatok indokolása szerint a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésre nem került, ekként a felperes tulajdonjogot nem szerezhette.

2008. december 29-én az I. és II. rendű alperesek mint eladók a III. rendű alperessel mint vevővel adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházása céljából. Az ingatlan vételárát 13 000 000 forintban határozták meg, s a megállapodásukról ügyvéd által készített, ellenjegyzett okirat szerint ebből a vevő 4 200 000 forintot előlegként megfizetett az eladóknak, míg a fennmaradó 8 800 000 forintot a IV. rendű alperestől felveendő kölcsön összegéből egyenlíti ki. Az okirat szerint az eladók hozzájárultak ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjoguk fenntartásával történő eladás ténye be legyen jegyezve. A földhivatal a III. rendű alperes tulajdonjogát 2008. december 30-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. 2009. január 21-én a szerződő felek a szerződésüket módosították részben, tekintettel arra, hogy a IV. rendű alperes összesen 6 435 000 forint kölcsönt folyósított a III. rendű alperes részére. A szerződés módosításáról készült okirat szerint ezért a vevő 2 365 000 forintot 2009. január 21-én készpénzben kifizetett az eladóknak, akik hozzájárultak a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

A III. rendű alperes 2009. január 21-én kötött kölcsönszerződést a IV. rendű alperessel, s annak biztosítására a szerződő felek jelzálogjog szerződést is kötöttek, s az alapján a IV. rendű alperes részére az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezt be a földhivatal.

A III. rendű alperes 2009. májusban vette birtokba a perbeli ingatlant.

A '**szakértő neve**' ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint a perbeli ingatlan használati díja - tekintettel az azon lévő lakás, illetve garázs felülepítmény használható voltára - 2009. évben 30 000, 2010-ben 33 000, 2011-ben 36 000 forint havonta.

A felperes többször módosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy tulajdonjoga a perbeli ingatlanra bejegyzésre kerüljön, tekintettel arra, hogy ő az ingatlan első jóhiszemű birtokosa és „korábbi jogszerzője”, kötelezze a III. rendű alperest, hogy az ingatlant bocsássa birtokába és 2009 májusától kezdődően fizessen havi 30 000 forint használati díjat részére.

Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperesek mint eladók, valamint a III. rendű alperes mint vevő között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, mert az eladott ingatlan nem az eladók tulajdonában állott. Kérte a III. és IV. rendű alperes között létrejött kölcsön- és jelzálogjog szerződés érvénytelenségének megállapítását, arra hivatkozva, hogy a III. rendű alperes lehetetlen szolgáltatás nyújtására vállalkozott, mert a jelzálogszerződésben megjelölt ingatlan nem volt tulajdonában.

Harmadlagosan - az első- és másodlagos kereseti kérelme teljesíthetlensége esetére - az I. és II. rendű alperest 13 000 000 forint és ennek 2007. november 6-tól járó kamatai, mint kár megfizetésére kérte kötelezni, arra hivatkozással, hogy azért nem szerezhette meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, mert az eladók nem gondoskodtak annak tehermentesítéséről, a Magyar Államot megillető elidegenítési és terhelési tilalom törléséről 2002. október 1-jét követően.

Negyedlegesen pedig jogalap nélküli gazdagodás címén kérte 11 700 000 forint megfizetésére kötelezni az I. és II. rendű alpereseket, arra hivatkozással, hogy az ingatlanon lévő felülepítmény az általa történt birtokba vételkor csak szerkezetkész állapotban volt, azt ő tette lakhatóvá, s ennek következtében az I. és II. rendű alperes az ő rovására gazdagodott jogalap nélkül.

Az alperesek valamennyien a kereset elutasítását kérték, majd a III. rendű alperes utóbb a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte a III. rendű alperest, hogy 8 nap alatt bocsássa a felperes birtokába kiürített állapotban a perbeli ingatlant és 2009. május 20-tól kezdődően fizessen havi 30 000 forint használati díjat a felperes részére az ingatlan birtokba adásáig, valamint fizessen meg a felperesnek 30 000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A határozata indokolásában a Pp. 164. § (1) bekezdésére, a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdésére utalással hangsúlyozta, hogy a felperesnek kellett volna bizonyítania a „többszöri eladás tényét”, amihez egy érvényes, hatályos, tulajdonjoga ingatlan-

nyilvántartási bejegyzésére alkalmas okirattal kellett volna rendelkeznie, amely tartalmában megfelel a XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontjában írt követelményeknek. A felperes és az I. és II. rendű alperes közötti szerződés azonban ténylegesen egy olyan csereszerződést leplezett, amelynek lényeges tartalmi elemeit az okirat nem tartalmazta, így a valóságban szerződő fél, a felperes édesapja nevét, valamint a perbeli ingatlan ellenértékét megtestesítő **M. M.** ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonában lévő **ny.-i** ingatlant. Ebből következően pedig a felperes érvényes szerződéssel a tulajdonjog megszerzésére nem rendelkezik, így alaptalan a többszöri eladásra való hivatkozása is. A törvényszék megítélése szerint azonban, annak ellenére, hogy a felperes érvényes jogcímmel a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzésére nem rendelkezik, kérhette a III. rendű alperestől azt, hogy az bocsássa birtokába a perbeli ingatlant és fizessen részére használati díjat, s mivel a III. rendű alperes utóbb a felperesi kereset teljesítését nem ellenezte, ezért a Pp. 215. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel e kereseti kérelem kapcsán a kérelem-ellenkérelem korlátai között határozott.

Az I. és II. rendű alperes, valamint a III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés, illetve a III. és IV. rendű alperes között létrejött kölcsön és zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségére irányuló kereseti kérelem kapcsán kiemelte, hogy a felperes keresetösségi joggal nem rendelkezik, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges érvényes szerződése nincs.

Az I. és II. rendű alperesekkel szembeni kártérítési kereset kapcsán kifejtette, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges jogcímmel nem rendelkezik, ennek hiányában károsultnak sem tekinthető, ezért ez a kereseti kérelme sem foghat helyt.

A jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett követelés kapcsán pedig rámutatott, hogy a felperes előadása szerint is az I. és II. rendű alperesek ténylegesen csak névleg voltak a perbeli ingatlan tulajdonosai, abban sosem laktak, azért ellenértéket nem adtak, de nem is kaptak. Ebből következően ez a kereseti kérelem sem lehetett alapos.

Az ítélettel szemben a III. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását és a kereset vele szemben történő elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy az I. és II. rendű alperesekkel érvényes adásvételi szerződést kötött, mely alapján tulajdonjogot szerzett, s 2009 márciusában birtokba is lépett, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ezzel szemben a felperes nem szerzett tulajdonjogot, s e tényekre tekintettel a törvényszék téves következtetést vont le, amikor őt az ingatlan birtokba bocsátására, illetve használati díj fizetésére kötelezte. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletéből nem tűnik ki, hogy mi a marasztalásának jogszabályi alapja.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító rendelkezését a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel.

A fellebbezést alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság a III. rendű alperest marasztaló döntése indokolása körében valóban nem jelölte meg a határozata anyagi jogi jogszabályi alapját, csupán arra utalt, hogy a III. rendű alperes utóbb a kereset teljesítését nem ellenezte, ezért a Pp. 215. §-ának (1) bekezdésére (helyesen: első mondatára) figyelemmel a kérelem és ellenkérelem korlátai között döntött.

A Pp. 215. §-a első mondata szerint a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen.

E szabály az érdemi döntés korlátaira vonatkozik, a rendelkezési elvre vezethető vissza és a kérelemhez kötöttség alaptételének (Pp. 3. § (2) bekezdés) a bíróság érdemi döntését érintő közelebbi meghatározását tartalmazza. A törvény szerint a bíróság érdemi döntésének mindenekelőtt a felperes kereseti kérelme szab korlátot: a bíróság nem ítélt meg többet, mint amennyit a felperes a keresetében kér. Az érdemi döntés másik korlátja: az alperes ellenkérelme. Ez annyit jelent, hogy az alperes által elismert követelésben az alperest a felperes javára mindenképpen marasztalni kell. Itt is érvényesül az a kötöttség, amely a Pp. 3. § (2) bekezdése szövegéből kitűnik.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében olyan keresethalmazatot terjesztett elő, amelyről való döntés valamennyi alperesre kihatna. Az alperesek között a Pp. 51. § a) pontja értelmében ezért kényszerű vagy más szóval egységes pertársaság jött létre. Az egységes pertársaság esetén a pertársak függőségének elve érvényesül, azaz az egyik pertárs cselekménye nem bírálható el a másik perbeli cselekményétől függetlenül.

Az adott esetben a felperes annak túrására kérte kötelezni az alpereseket, hogy tulajdonjogát bejegyezzék a perbeli ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. és II., valamint a IV. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és az elsőfokú bíróság nem is találta alaposnak ezt a követelést. Ugyanígy elutasította a másodlagosként megfogalmazott igényt is, mely az I-II. és a III. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult.

Mindkét kereseti kérelem pozitív elbírálása tette volna lehetővé a III. rendű alperessel szemben előterjesztett, az ingatlan birtokba bocsátására, használati díj fizetésére vonatkozó követelés, mint jogkövetkezmény teljesíthetőségét, azok nélkül még a Pp. 215. §-ára tekintettel sem hozható a III. rendű alperessel szemben - akárcsak részben is - marasztaló határozat. Az ingatlan tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adata szerint a III. rendű alperes, míg a felperesnek az ingatlan tulajdonjogára semmilyen jogcíme nincs, így a jogszerű tulajdonos nem kötelezhető arra, hogy a tulajdonát egy olyan személy birtokába bocsássa, aki annak birtoklására nem jogosult, illetve olyan személynek fizessen használati díjat, aki azt a használatra jogosító jogcím hiányában nem kérheti alappal.

Az egységes pertársasággal szemben előterjesztett keresethalmazat alaptalansága esetén a bíróság az egyik pertárs kereset teljesítését nem ellenző nyilatkozatára hivatkozással sem hozhat a pertársat marasztaló döntést, ha annak anyagi jogi feltételei nem állnak fenn.

Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5/a. pontja szerint „a kérelemhez kötöttség elve nem érvényesül maradéktalanul az érvénytelenség megállapítása iránti perben, mert az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében a fél kérelmének tartalma a bíróságot nem köti”. Az ítéltábla megítélése szerint ugyanez vonatkozik az alperes ellenkérelmére is, amely a perbeli jogvitában azt jelenti, hogy tekintettel arra, hogy a törvényszék nem találta alaposnak a felperes tulajdonjoga megállapítására, illetve az I-II. rendű alperes és a III. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet, a III. rendű alperes „a kereset teljesítését nem ellenzem” tartalmú nyilatkozata a bíróságot a határozat meghozatala során nem kötötte.

Különösen gondosan kell vizsgálni az egységes pertársak egymásnak ellentmondó nyilatkozatait, és azokat a per egyéb adatainak a figyelembevételével kell elbírálni. A Pp. 3. §-ának (2) bekezdésére is figyelemmel a III. rendű alperes „elismerése” nem értelmezhető úgy, hogy lemondana a számára visszajáró vételárról, és úgy sem, hogy elfogadná azt, hogy a keresetnek a reá nézve kizárólag hátrányokkal járó részei teljesítését nem ellenzi. Ennek hiányában pedig az elismerése csak akkor eredményezne értékegyensúlyt, ha a kereset elutasítását kérő I-II. rendű alperes jogait is érintené a bíróság.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a keresetet a III. rendű alperessel szemben is elutasította. Ennek következményeként mellőzte a III. rendű alperes kötelezését a felperes részére perköltség fizetésére.

A fellebbezés eredményesnek bizonyult, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles fellebbezési eljárási költség megfizetésére a III. rendű alperes részére. Költségként az ítéltábla a III. rendű alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg, a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben, tekintettel arra, hogy a III. rendű alperes képviselője csupán a fellebbezési eljárás során képviselte ügyfelét, s az egyszerű ténybeli megítélésű ügyben a jogi képviselő csupán rövid - ám alaposnak bizonyult - fellebbezést terjesztett elő, tárgyaláson megjelennie nem kellett.

A fellebbezési eljárás során pervesztesnek bizonyuló felperes személyes költségmentessége folytán az ugyancsak személyes költségmentes III. rendű alperes által le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2013. december 11.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelűl:

- kiadó -