

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szilágyi András ügyvéd (8200 Veszprém, Kossuth u. 21/B. II/10.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Laczkó Ügyvédi Iroda (4029 Debrecen, Csapó u. 69. I/2.; ügyintéző: Dr. Laczkó Sándor ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2007. február 28-án meghozott 7.G.40.116/2006/15. számú ítélete ellen, az alperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 2 100 000 (Kettőmillió-egyszázezer) Ft összevont első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 1 800 000 (Egymillió-nyolcszázezer) Ft feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 2007. február 28-án meghozott 15. sorszámú ítéletében megállapította, hogy a felek között 1997. november 20-án, a....-i helyrajzi számú ingatlanból kialakítani kívánt ... helyrajzi számú ingatlan 10561/30164-ed tulajdoni hányadának adásvételére vonatkozóan létrejött szerződés a teljesítés lehetetlenné válása miatt megszűnt.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen vissza az alperesnek 15 napon belül 32 275 000 Ft vételárat és annak 2004. január 24-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát. Az alperest pedig arra kötelezte, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1 301 900 Ft perköltséget, valamint az államnak 900 000 Ft le nem rótt kereseti eljárási illetéket. A megállapított tényállás szerint a ...-i... helyrajzi számon nyilvántartott, 32225 m² területű, ipartelep megnevezésű ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonában állt.

1994. évben a felperes telekalakítási eljárást kezdeményezett a ...-i Körzeti Földhivatal előtt az ingatlan megosztása iránt.

A telekalakítással kapcsolatos közigazgatási eljárás jogerős befejezése előtt, 1997. november 20-án a felperes, mint eladó adásvételi szerződést kötött a **DMM.** Kft-vel, a helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő helyrajzi számú, 30164 m² térmértékű

ingatlan 10561/30164-ed tulajdoni illetőségére, amelynek ellenértékét a szerződő felek bruttó 32 275 000 Ft-ban határozták meg.

Az alperest, mint a felszámolás alatt álló felperes hitelezőjét az ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illette meg

A jogszabályban biztosított elővásárlási jogának megsértése miatt az alperes pert indított a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságon a jelen per felperese, valamint a **DMM.** Kft. ellen, amely perben a Legfelsőbb Bíróság, mint másodfokú bíróság a 2003. október 17-én meghozott számú részítéletében - egyebek mellett - megállapította, hogy a alperes neve (jelen per alperese) jogszerűen és határidőben élt az elővásárlási jogával, ezért a kialakítandó helyrajzi számú ingatlan 10561/30164-ed tulajdoni illetőségére vonatkozóan az adásvételi szerződés a **HGV.** „fa” eladó (a jelen perbeli felperes) és a alperes neve vevő (a jelen per alperese) között jött létre.

A Legfelsőbb Bíróság ugyanakkor a jogerős részítéletében mellőzte annak megállapítását, hogy a alperes neve megszerezte az érintett ingatlanilletőség tulajdonjogát, arra hivatkozással, hogy a tulajdonjog bejegyzésére csak a vételár kifizetésének az igazolása után és a telekkialakítás engedélyezésétől függően kerülhet sor.

Az alperes az adásvételi szerződésben megjelölt vételárat 2004. január 24-én megfizette a felperesnek.

A ... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője azonban az 1998. július 29-én meghozott határozatával a felperes telekmegosztási kérelmét elutasította, amely határozatot a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú közigazgatási hatóság is helybenhagyott. A felperes telekalakítás iránti kérelmét jogerősen elutasította a ...-i Körzeti Földhivatal is arra hivatkozással, hogy a felperes záradékolt megosztási vázrajzot, illetve a telekmegosztást engedélyező jogerős közigazgatási határozatot nem csatolt.

A felperes a jelen perben előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1997. november 20-án megkötött, a-i... helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, illetőleg a teljesítése utóbb lehetetlenné vált, ezért az eredeti állapotot helyre kellett állítani. Annak érdekében vállalta az alperestől kapott vételár visszafizetését, a kamataival együtt.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte. Jogi álláspontja szerint az eredeti adásvételi szerződés nem önálló ingatlan, hanem tulajdoni hányad átruházására irányult, ezért az ingatlan megosztásának elmaradása a tulajdonszerzését nem akadályozza. Ezért - megítélése szerint - az adásvételi szerződés nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, illetőleg a szerződés teljesítése utóbb sem lehetetlenült.

Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában tényként állapította meg, hogy az adásvételi szerződés tárgya a helyrajzi számú ingatlanból újonnan kialakítandó, helyrajzi számú ingatlan 10561/30164-ed tulajdoni hányada volt, amely nem azonosítható a helyrajzi számú ingatlan 10561/32225-ös tulajdoni illetőségével. A felperes a perbeli szerződés módosításától elzárkózott. A bíróságnak pedig nincs hatásköre arra, hogy a felek szerződését módosítsa, mivel az adott esetben a szerződés bírósági úton történő módosításának feltételei nem álltak fenn.

Annak következtében pedig, hogy a felperes telekalakítási kérelmét időközben jogerősen elutasították, a perbeli adásvételi szerződés (amely a megkötésekor nem irányult lehetetlen

szolgáltatásra) teljesítése a szerződéskötést követően bekövetkezett okból lehetetlenné vált.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a szerződés lehetetlenüléseért egyik fél felelősége sem állapítható meg, egyrészt azért, mert a megosztás iránti kérelmet a közigazgatási hatóság az ingatlan meglévő fizikai adottságai miatt utasította el, másrészt azért, mert a megosztáshoz szükséges költségek viseléséről a felek a szerződésükben nem rendelkeztek, ezért azok viselésére a felperes utólag sem kötelezhető.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy az adott esetben fennálltak a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123.§-ában előírt feltételei, ezért a felperes alappal kérhette a bíróságtól az adásvételi szerződés lehetetlenülésének megállapítását.

Nem találta ugyanakkor alaposnak az elsőfokú bíróság az alperesnek azt a hivatkozását, miszerint a felperes keresetét csak az érintett ingatlan valamennyi tulajdonostársának perben állása mellett lehetett volna elbírálni, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgya egy jogilag nem létező ingatlan volt, amelynek nincs tulajdonosi köre sem, ennek következtében rájuk a szerződéssel kapcsolatos megállapítások sem hathatnak ki.

Ez ellen az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben a sérelmezett határozat megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte.

Álláspontja szerint a felperesi kereset vonatkozásában a megállapításra irányuló kereset előterjesztésének jogszabályi feltételei nem állnak fenn, mivel a felperesnek nincs olyan joga, amelynek az alperessel szembeni megóvása érdekében a megállapításra szükség lenne. Az álláspontja alátámasztásaként hivatkozott a Bírósági Határozatok című folyóiratban 2005. évben 146. sorszámon közzétett eseti határozatban foglaltakra.

Az alperes a fellebbezésében is állította, hogy az adásvételi szerződés mellékletét képező térkép alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan, illetve tulajdoni hányad egyértelműen megállapítható. Ezért az a körülmény, hogy a szerződésben megjelölt helyrajzi számú ingatlan utóbb nem került kialakításra nem jelenti azt, hogy a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, valamint azt sem, hogy a szerződés teljesítése lehetetlenné vált. Emellett az alperes hivatkozott arra is, hogy a megosztás elmaradása nem tekinthető véglegesnek, mivel egy új eljárás keretében a korábbi hiányosságok pótlása esetén az ingatlan megosztható lenne.

Sérelmezte az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy a lehetetlenülés egyik félnek sem felróható okból következett be. Álláspontja szerint amennyiben a szerződés lehetetlenülése jogszerűen megállapítható lenne, úgy azzal egyidejűleg a bíróságnak azt is meg kellene állapítania, hogy a lehetetlenülésre a felperesnek felróható okból került sor, amely a felperes kártérítési felelősségének megállapítását alapozná meg az alperessel szemben.

Annak igazolására, hogy a szerződés teljesítése sem fizikai, sem jogi értelemben nem lehetetlenült, az alperes a másodfokú bírósághoz 2007. október 10-én érkezett beadványához mellékelte a 13527. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának másolatát, amely szerint a felperessel az alpereséhez hasonló tartalmú adásvételi szerződést kötő PP. Rt. tulajdonjoga időközben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Indítványozta, hogy a másodfokú bíróság keresse meg a-i Közzétett a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodás megküldése érdekében.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adott esetben a megállapítási kereset előterjesztésének törvényi feltételei fennálltak. Hivatkozott arra, hogy a szerződés nem orvosolható hibája miatt az alperes a szerződés teljesítésére irányuló igényét vele szemben nem érvényesítheti.

Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan jogilag nem létezik és soha nem is létezett. A szerződés módosítására pedig a felek jogviszonyában nem került sor, és arra a felperes nem is kötelezhető, amint azt az elsőfokú bíróság is megállapította. A feleket terhelő együttműködési kötelezettséggel összefüggésben a felperes utalt arra, hogy az egyaránt terhelte mindkét szerződő felet, ezért a vevőnek ugyanolyan körültekintéssel kellett (volna) eljárnia a szerződéskötés során, mint az eladónak. Az alperes azonban ennek ellenére a megosztást elutasító közigazgatási határozattal szemben nem élt jogorvoslással, illetőleg ő maga az ingatlan megosztása iránt eljárást nem kezdeményezett.

A fellebbezés alapos.

A megállapításra irányuló kereset előterjesztésének feltételeit a Pp. 123.§-a határozza meg, amely szerint megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

Megállapításra irányuló kereseti kérelem előterjesztésének csak akkor van helye, ha a két konjunktív feltétel egyidejű fennállása megállapítható, tehát akkor, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, ugyanakkor a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A megállapításra irányuló perben a bíróságnak hivatalból kell vizsgálnia, hogy az ilyen per indításának törvényi feltételei fennállnak-e.

A felperes valamely jogának megvédésére való igényének feltétele, hogy a felperes és az alperes között jogviszony álljon fenn, annak hiányában ugyanis megállapítási kereset nem indítható. A felperesnek pedig a keresetlevelében meg kell indokolnia azt is, hogy miért tart igényt jogvédelemre, mivel a jogvédelem szükségességének hiányában nem indítható megállapítási kereset. A második feltétel tulajdonképpen a felperes érdekét szolgálja, tekintettel arra, hogy a marasztalásra irányuló kereset tágabb kategória, mint a megállapítás (az előbbi magában foglalja az utóbbit), a felperes tehát nem kérhet a perben kevesebbet, mint amire joga van.

Az adott esetben az elsőfokú bíróság téves jogi következtetést levonva állapította meg, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei fennálltak. Ez a megállapítása nemcsak téves, de megalapozatlan is volt, tekintettel arra, hogy a felperes a

keresetlevelében nem jelölte meg, hogy milyen joga megóvása érdekében indított megállapítási pert az alperes ellen, és a per során az elsőfokú bíróság is elmulasztotta megnyilatkoztatni a felperest a keresete előterjesztésének indokai tárgyában, illetőleg arról, hogy a keresetében kért megállapítás az alperessel szemben milyen jogainak megóvása érdekében szükséges.

A felperes jogi képviselője a másodfokú tárgyaláson - kérdésre válaszolva - úgy nyilatkozott, hogy a felperesnek az ingatlan tulajdoni helyzetének rendezése érdekében van szüksége a kért megállapításra, hogy a „tíz éve húzódó függő helyzet végre megnyugtató és jogszerű megoldást nyerjen” és a felszámoló a felperes ingatlanvagyonát „bejegyezhető szerződésekkel értékesíteni tudja”.

A Debreceni Ítéltábla szerint azonban a felperesnek az ingatlan tulajdoni helyzetének rendezésére irányuló így megfogalmazott szándéka nem minősül olyan, a bíróság részéről megóvásra szoruló (jogvédelmet igénylő) érdeknek, amelyre tekintettel a megállapítási kereset eredményesen előterjeszthető lett volna. A jelenlegi állapot szerint ugyanis az érintett ingatlan bejegyzett tulajdonosa a felperes, aki már 2004. január 24-én hozzájutott a szerződésben kikötött teljes vételárhoz is.

Peradat az is, hogy a felek között létrejött szerződés módosítása elől az alperes soha nem zárkózott el, ellenkezőleg, azt kifejezetten kérte, arra tehát kizárólag a felperes elutasító magatartása miatt nem került sor. Ilyen körülmények között pedig az ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében jelenleg a felperesnek nincs az alperessel szemben olyan - a bíróság részéről megóvásra szoruló - joga (érdeke), amely a Pp. 123.§-a szerinti kereset előterjesztéséhez alapul szolgálhatott.

Emellett - a következőes bírósági gyakorlat szerint - kizárja a megállapítás iránti kereset előterjesztésének lehetőségét az is, ha a felperes a keresetét olyan tényre, körülményre hivatkozással terjeszti elő, amelyre az ellenérdekű fél részéről vele szemben indítható perben védekezésként hivatkozhat, amely helyzet is fennáll a jelen perbeli esetben.

A felek között érvényes szerződés jött létre. Ebből a kötelemből pedig az egyik szerződő fél (a felperes) a Pp. 123.§-ára alapított perindítás eredményeként nem szabadulhat olyan esetben, amikor a másik szerződő fél (az alperes) a szerződés teljesíthetőségéhez szükséges módosítás elől nem zárkózik el, ellenkezőleg azt kifejezetten kéri. Az ilyen magatartás ellentétes a Ptk. 4.§ (1) bekezdésében megfogalmazott rendeltetésszerű joggyakorlás elvével is.

A felperes a perindítási jogosultsága alátámasztásaként alaptalanul hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság számú részítéletére is, mivel abban a Legfelsőbb Bíróság olyan megállapítást nem tett, illetőleg olyan iránymutatást nem adott, amely a felperest a jelen perben megjelölt tartalmú megállapítási kereset előterjesztésére feljogosította volna.

Mindezekre tekintettel a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes megállapításra irányuló keresetét elutasította.

A Debreceni Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a peresztes felperest kötelezte az alperes első- és másodfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból eredő perköltségének a megfizetésére, amelynek összegét a Debreceni Ítéltábla „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének a.) és b.) pontjai, az (5) bekezdés és a 4/A.§ alapján határozta meg.

Ugyancsak a peresztes felperest kellett kötelezni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illetékeknek az állam javára történő megfizetésére is, „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 64.§-a folytán alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdésében és 14.§-ában foglaltak alapján.

Debrecen, 2007. október 17.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Riczu András sk. bíró

Debreceni Ítéltábla
Gf. IV. 30.252/2007/9.

Záradék:

**A végzés - a felperes által e végzés ellen
benyújtott fellebbezés visszavonása folytán -
2007. december 12-én jogerőre emelkedett.**

, 2007. december 13.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk.
a tanács elnöke

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szilágyi András ügyvéd (8200 Veszprém, Kossuth u. 21/B. II/10.) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek, a Dr. Laczkó Ügyvédi Iroda (4029 Debrecen, Csapó u. 69. I/2.; ügyintéző: Dr. Laczkó Sándor ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2007. február 28-án meghozott 7.G.40.116/2006/15. számú ítélete ellen, az alperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban
- tárgyaláson kívül - meghozta a következő

v é g z é s t :

A Debreceni Ítéltábla a 2007. október 17-én meghozott Gf.IV.30.252/2007/8. számú ítéletének rendelkező részét a következőképpen **j a v í t j a k i**:

A felperes által az alperesnek 15 napon belül megfizetendő összevont első- és másodfokú perköltség összegét 2 100 000 (Kettőmillió-egyszázezer) Ft-ról 3 000 000 (Hárommillió) Ft-ra,

a felperes által az államnak - külön felhívásra - megfizetendő feljegyzett illeték összegét pedig 900 000 (Kilencszázezer) Ft-ra javítja ki.

Az ítélet indokolásának utolsó két bekezdését pedig - a rendelkező rész javításának megfelelően - akként javítja ki, hogy az alperes javára megítélt összevont első- és másodfokú perköltséghez hozzá kellett számítani az alperes által lerótt 900 000 (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket is, ugyanakkor a felperes által az államnak megfizetendő feljegyzett eljárási illeték összegét 900 000 (Kilencszázezer) Ft feljegyzett kereseti eljárási illetékre kellett csökkenteni.

E végzésnek az ítélet rendelkező része kijavítására vonatkozó rendelkezése ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságához, amelyet a Debreceni Ítéltáblán lehet három példányban benyújtani.

I n d o k o l á s :

A Debreceni Ítéltábla a 2007. október 17-én meghozott és a felek számára a tárgyaláson kihirdetett 8. sorszámú ítéletének írásba foglalásakor észlelte, hogy a felperest terhelő perköltségnek az alperes és az állam közötti megosztásakor elszámolásból eredő hibát vétett, amikor - tévesen - nem az alperesnek járó perköltség körében vette számba az általa lerótt 900 000 Ft fellebbezési eljárási illetéket, hanem azt - tévedésből - a feljegyzett kereseti eljárási illetékhez számította hozzá.

Tény, hogy a perben a felszámolás alatt álló felperest illetékfeljegyzési jog illette meg, ezért a 900 000 Ft kereseti eljárási illetéket nem róta le, hanem azt a bíróság feljegyezte.

Tény ugyanakkor az is, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ellen nem a felperes, hanem az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyen a 900 000 Ft összegű fellebbezési eljárási illetéket 2007. március 22-én illetékbélyegben leróta.

Mindezek alapján nyilvánvaló, hogy Debreceni Ítéltábla elszámolásból származó hibát vétett, amikor a fellebbezési eljárási illeték összegével nem az alperest megillető (összevont első- és másodfokú) perköltségek összegét növelte meg, hanem tévedésből annak az állam javára történő ismételt megfizetésére kötelezte a felperest.

Az alperest terhelő perköltségek összevont összegét nem, hanem csak annak az alperes és az állam közötti megosztását érintő kijavítás tárgyában a Debreceni Ítéltábla a Pp. 224.§ (1) bekezdése alapján, hivatalból határozott, amely végzése ellen a jogorvoslati lehetőséget csak az ítélet rendelkező részét érintő kijavítás vonatkozásában biztosította, a Pp. 224.§ (4) bekezdésében és a Pp. 233/A.§-ában foglaltak szerint.

Debrecen, 2007. október 18.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Riczu András sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

-kiadó-