

A Fővárosi Ítéltábla a Geri Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Geri Zoltán ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Boros Dániel Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Boros Dániel ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű alperesek ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. április 19. napján kelt 64.P.21.811/2012/10. számú részítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, az I-II. rendű alperesek viszontkeresetét elutasító rendelkezését helybenhagyja, egyebekben - a birtokbaadás és az ingatlan-nyilvántartási feljegyzés törlésére vonatkozó rendelkezések tekintetében - hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A hatályon kívül helyezett rendelkezések tekintetében a felperes fellebbezési eljárási költségét 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegben, míg együttesen az I-II. rendű alperesek fellebbezési eljárási költségét 58.000 (Ötvennyolcezer) forint és ebből 10.000 (Tízezer) forint után járó áfa összegben állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes (korábbi nevén a ...) mint eladó, továbbá az I. rendű alperes mint állagvevő és a II. rendű alperes mint „haszonélvezeti vevő” 2006. augusztus 30-án írásbeli ingatlan adásvételi szerződést kötöttek. A szerződés szerint az eladó 15.370.000 forint vételár ellenében eladta a ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú

lakásingatlant az állagvevőnek, és a szerződés aláírásával elismerte, hogy 1.500.000 forint foglalót, valamint 1.414.000 forint előleget átvett a vételárból. Abban állapodtak meg, hogy a fennmaradó 12.456.000 forintot legkésőbb 2011. december 31. napjáig fizeti meg a vevő (6.2. pont). Az eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartotta a tulajdonjogát, mellyel egyidejűleg hozzájárult a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez (8. pont). Azt is rögzítették, hogy az ingatlan birtokbaadása megtörtént (6.3. pont). Ugyanezen a napon az eladó és az állagvevő egy másik megállapodást is kötöttek, amit külön okiratba foglaltak. Ebben rögzítették, hogy az első két évben 9%-os, az azt követő három évben pedig évi 10%-os kamat terheli a vételárhátralékot. Abban is megállapodtak, hogy a hátralékos vételárat tetszőleges összegű éves részletekben kell törleszteni azzal, hogy az egyes részletek minimális összegét a későbbiekben rendezik. Az ingatlanra 2006. szeptember 6-ai hatállyal bejegyezték a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét, az I. rendű alperes mint jogosult javára.

A felperes a 2011. december 5-ei keltezésű levelében felhívta az I. rendű alperes figyelmét, hogy a vételár megfizetésének a határideje 2011. december 31-én lejár, és felszólította a szerződésszerű teljesítésre. A 2012. január 3-ai levélben arra szólította fel a vevőket, hogy 8 napon belül fizessék meg a hátralékos 12.456.000 forint vételárat, avagy a Ptk. 300. § (2) bekezdése alapján megállapított póthatáridő eredménytelen eltelte esetén eláll a szerződéstől. A levelet az I-II. rendű alperesek 2012. január 25. napján vették kézhez. A felperes a 2012. január 19-ei keltezésű levelében közölte az I. rendű alperessel, hogy a vételár megfizetésének elmulasztása miatt eláll az adásvételi szerződéstől és felhívta, hogy az ingatlant öt napon belül ingóságaitól kiürítve adja a birtokába. Az I. rendű alperes 2012. február 7-én vette át a levelet.

A felperes - az elsőfokú bíróság részítéletével elbírált - keresetében kérte az I-II. rendű alperesek kötelezését a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlésének a tűrésére, valamint arra, hogy az ingatlant ingóságaiktól kiürítve bocsássák a birtokába. Előadta, hogy eredménytelenül szólította fel az állagvevőt a vételár megfizetésére, így a póthatáridő eltelte után az adásvételi szerződéstől elállt. Az elállás a szerződést felbontotta, ezért tulajdonosként igényt tart az ingatlan birtokára, valamint a megszűnt szerződés alapján foganatosított földhivatali feljegyzés törlésére. Ezenkívül - az elsőfokú bíróság részítéletével nem érintett keresetében - kérte, hogy a bíróság kötelezze az I-II. rendű alpereseket 2007. november 1. napjától kezdődően havi 100.000 forint használati díj megfizetésére.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint a felperes által megállapított póthatáridő 2012. január 26. napján vette kezdetét, de a felperes az elállási nyilatkozatot már a határidő kezdete előtt megtette, ezért az a Ptk. 300. § (2) bekezdésébe ütközik. Vélekedésük szerint a felperes nem képes az átvett vételár visszafizetésére, így a Ptk. 320. § (3) bekezdése értelmében nem élhet az elállás jogával. Ugyanezen indokok alapján

vizontkeresetet terjesztettek elő, melyben az elállási nyilatkozat jogellenességének a megállapítását kérték.

A felperes vizontkereseti ellenkérelme az elutasításra irányult.

Az elsőfokú bíróság részítéletével kötelezte az I. rendű alperest a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye törlésének a tűrésére, továbbá kötelezte az I-II. rendű alpereseket arra, hogy a lakást ingóságaiktól kiürítve 15 napon belül hagyják el, és adják a felperes birtokába. Ezt meghaladóan a keresetet és a vizontkeresetet elutasította.

Döntésének jogi indokolása szerint az írásba foglalt adásvételi szerződéssel és a részletteljesítésre vonatkozó megállapodással szemben az I-II. rendű alpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk, hogy a vételár teljesítésére vonatkozó határidőt módosították. A két szerződés együttes értelmezéséből arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperesnek az adásvételi szerződésben megjelölt véghatáridőben kellett volna a teljes vételárat kiegyenlítenie. E határidő elmulasztása folytán az I. rendű alperes a Ptk. 298. § a) pontja értelmében késedelembe esett, majd a póthatáridő is eredménytelenül telt el, ezért a szerződésszegés szankciójaként a felperest a törvény erejénél fogva megillette az elállás joga [Ptk. 300. § (1), (2) bekezdései]. Az elállási nyilatkozat valóban a póthatáridő eltelte előtt keletkezett, de kétségtelen, hogy az I. rendű alperes a póthatáridő alatt (és azóta) sem teljesített, így a felperes elállása jogszerűnek minősül. E következtetés levonásához nem volt szükség megállapítási kereset előterjesztésére, hiszen annak az előfeltételei nem álltak fenn, mivel a felperes az elállás jogkövetkezményeinek az alkalmazását kérte, vagyis teljesítést követelt. A jogszerű elállás a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződést felbontotta, ezért a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről rendelkezett, melynek tűsére csupán a jogosultként bejegyzett I. rendű alperest kötelezte, ugyanakkor elutasította a II. rendű alperessel szemben az alaptalanul érvényesített tűrésre irányuló keresetet. Az elállással bekövetkezett szerződésbontás folytán az I-II. rendű alpereseknek megszűnt a joga az ingatlan birtoklására, ezért a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján kötelezte őket, hogy a lakást adják a felperes birtokába. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes nem lépett fel elszámolási igényrel, ezért nem volt arra eljárásjogi lehetőség, hogy az átvett foglalt és a vételárelőleg visszafizetésre kötelezze a felperest. Az elállás jogszerűségére figyelemmel határozott az alaptalan vizontkereset elutasításáról.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű alperesek jelentettek be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, valamint a vizontkereset teljesítését kérték. Fenntartották azt az érvelésüket, hogy a felperes jogszabályba ütköző módon gyakorolta elállási jogát, mivel erre irányuló nyilatkozatát a póthatáridő lejáratát előtt tette meg. Vélekedésük szerint a felperes jogi képviselőjének a meghatalmazása nem terjed ki az elállás közlésére, illetve megerősítésére, de ettől függetlenül a jogszabályba ütköző elállási nyilatkozat utóbb nem tehető jogszerűvé. Hangsúlyozták, hogy az elállást a felperes csupán az I.

rendű alperessel közölte, ezért az a II. rendű alperessel kötött szerződés felbontására nem alkalmas. Álláspontjuk szerint az elállás - általuk vitatott - jogszerűsége esetén a jogkövetkezmények levonásához az eredeti állapot helyreállításához szükséges elszámolást is foganatosítani kellett volna. Elszámolásra irányuló igény nélkül az elsőfokú bíróság érdemben nem bírálhatta volna el a felperes követeléseit.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság részítéletének - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedett az a rendelkezése, amellyel elutasította a II. rendű alperessel szemben az ingatlan-nyilvántartási tény feljegyzésének a törlése iránt indított keresetet [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezt a rendelkezést a Fővárosi Ítélőtábla felülbírálata nem érintette.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése a viszontkereset elutasítására vonatkozó részében alaptalan, míg ezt meghaladóan a tényállás felderítetlensége folytán nem volt lehetőség a fellebbezés érdemi elbírálására.

A Fővárosi Ítélőtábla egyetértett az elsőfokú bíróság részítéletének az I-II. rendű alperesek viszontkeresetét elutasító rendelkezésével, ezen érdemi döntés jogi indokolását azonban a következők szerint módosította.

Az I-II. rendű alperesek az elállás jogszerűtlenségének a megállapítása iránt indítottak viszontkeresetet. A viszontkereseti kérelem tartalmához igazodóan ezért az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen azt kellett volna vizsgálnia, hogy fennállnak-e a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott konjunktív feltételei. A megjelölt eljárási szabály szerint megállapítási kereset két feltétel együttes teljesülése esetén érvényesíthető: akkor, ha a kért megállapítás a fél jogainak a megóvása végett szükséges és valamely okból nem kérhető teljesítés. Ezek közül az egyik feltétel teljesült, hiszen a viszontkereset az elállás jogkövetkezményeinek az elkerülését célozza, ezért magától értetődő, hogy az alperesek részéről nem kérhető teljesítés. Ugyanakkor az I-II. rendű alperesek az elállás jogkövetkezményeinek a levonására irányuló keresettel szemben ugyancsak azzal védekeztek, hogy a felperes elállása jogszerűtlen volt. Ebből kitűnően az I-II. rendű alperesek ellenkérelme és viszontkeresete lényegében azonos jogi okfejtésen alapul. Védekezésük sikeressége a kereset elutasítását vonja maga után, vagyis az elállás joghatásai nem következnek be. E cél elérése érdekében sürgősen megállapítási viszontkereset érvényesítése, mivel az I-II. rendű alperesek jogainak a megóvását a viszontkeresettel azonos tartalmú ellenkérelem is biztosítja [BH1985. 195]. A kifejtettek szerint - az elsőfokú bíróság okfejtésétől eltérően - a viszontkereset elutasítására az ad alapot, hogy jogvédelmi szükséglet hiányában nem álltak fenn a megállapításra irányuló viszontkereset előterjesztésének feltételei.

Ezt követően a Fővárosi Ítélőtábla azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság megalapozottan kötelezte-e az I-II. rendű alpereseket a felperestől vett lakás

kiürítésére, továbbá az I. rendű alperest az ingatlan-nyilvántartási feljegyzés törlésének a túsására. Ezekkel a rendelkezésekkel az elsőfokú bíróság az elállás jogkövetkezményeit alkalmazta, mivel - részítéletének indokolásából kitűnően - a felperes elállását jogszerűnek minősítette. Ezt az I-II. rendű alperesek több okból is kétségbe vonták, lényegében az elsőfokú eljárás során kifejtett védekezésüket tartották fenn a fellebbezésben.

Az alperesi álláspont szerint az elállás eleve nem lehetett eredményes, mivel azt a felperes az egyik szerződő félnek, a II. rendű alperesnek nem küldte meg. A Ptk. 320. § (1) bekezdése értelmében az elállás olyan címzett jognyilatkozat, melyet a másik szerződő félhez kell eljuttatni. A felperes a 2012. január 19-ei keltezésű írásbeli nyilatkozatában egyértelműen közölte, hogy a 2006. augusztus 30-án megkötött adásvételi szerződéstől áll el. Mivel az adásvételi szerződés megkötésében eladóként vett részt, ezért nyilatkozatát a vevőhöz kellett eljuttatnia. A szerződésben az I. rendű alperest jelölték meg álagvevőként és annak 2., 5. és 6. pontjaiban kizárólag ő tett az adásvétel tartalmi elemeit átfogó vevői nyilatkozatot [Ptk. 365. § (1) bekezdés].

A II. rendű alperest „haszonélvezeti” vevőként tüntették fel a szerződésben, ami arra utal, hogy haszonélvezeti jogot kívántak alapítani a javára. Ebből a jogállásából következően a II. rendű alperes a tulajdonjog átruházásához, illetve az ingatlan megvételéhez kapcsolódó szerződési nyilatkozatot egyáltalán nem tett. Ezek szerint a felperes nem mulasztott azzal, hogy az adásvételi szerződéstől elálló nyilatkozatát nem küldte meg a haszonélvezeti jog várományosának, azaz a II. rendű alperesnek, hanem azt kizárólag az ingatlan vevőjével közölte.

Arra is helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az elállási jog gyakorlása során a felperes nem sértette meg a számára is irányadó határidőket. A Fővárosi Ítéltábla azonban az elsőfokú bíróság okfejtését e tekintetben ugyancsak pontosítja. A szerződés szerint a teljes vételár megfizetésének a határideje 2011. december 31. napja volt. Az I. rendű alperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy e tekintetben módosításra került volna a szerződés, azt pedig maga sem vitatta, hogy nem teljesített, hiszen saját számításai szerint 9.500.000 forint vételár és 554.000 forint kamattartozása állt fenn 2012. február 1-jén [6. sorszámú jegyzőkönyv]. Mivel a szerződésszerű teljesítésre több mint 5 év állt rendelkezésére, és emellett az eladó felhívta a figyelmét a teljesítési határidő lejáratára, ezért nem lehet indokolatlanul rövidnek tekinteni a 2012. január 3-ai levélben megszabott 8 napos póthatáridőt. Az utóbbi felszólítás 2012. január 25-ei átvételétől kezdődően a 8 napos póthatáridő 2012. február 2. napján telt el, de az I. rendű alperes ekkor sem teljesített, és az elállási nyilatkozat 2012. február 7-ei átvételét megelőzően sem utalta át a hátralékos vételárat a felperesnek.

A Ptk. 214. § (1) bekezdése értelmében az írásban közölt elállás akkor vált hatályossá, amikor az I. rendű alpereshez megérkezett. Ebben az időpontban (2012. február 7-én) már a póthatáridő is eltelt, és az is eredménytelen maradt,

vagyis a felperes jogszerűen élt az elállás jogával, és nyilatkozata alkalmas volt a hozzáfűződő joghatások kiváltására.

A jogszerűen gyakorolt elállás az adásvételi szerződést felbontotta, melynek következtében az addig teljesített szolgáltatások visszajárnak [Ptk. 320. § (1) bekezdés, 319. § (3) bekezdés]. Az elsőfokú bíróság azonban nem teljes körűen rendelkezett a szolgáltatások visszarendezéséről, mivel csupán a vevőt kötelezte az ingatlan visszaadására és annak tűrésére, hogy az eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Elmulasztotta azonban az eladó által átvett vételár visszafizetésének az elrendelését, holott ez súlyosan sérti a vevő érdekeit. A visszarendezés során lényegében az eredeti állapotot kell helyreállítani, amely - az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pontjában adott iránymutatásnak megfelelően - csak a teljesített szolgáltatások kölcsönös és egyidejű visszatérítésével történhet. A felperes vállalta, hogy kamataival együtt visszafizeti az I. rendű alperes részére az átvett vételárelőleget [6. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldala], de fizetési képességét nem igazolta, holott ezt az I. rendű alperes kétségbe vonta.

A felek nyilatkozataiból kiindulva az elsőfokú bíróság - megfelelő elszámolás foganatosítása mellett - nem mellőzhette volna a felperes által átvett vételár visszatérítésének az elrendelését. Ehhez - a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 7. pontjában adott iránymutatás szerint - nincsen szükség az I. rendű alperes viszontkeresetére, illetve ellenkérelmére, hiszen az eredeti állapot helyreállításának valamennyi teljesített szolgáltatásra ki kell terjednie. [Ugyanezt a jogértelmezést követte a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VI.20.506/2010/6. számú határozatában.]

Az elsőfokú bíróság nem derítette fel a tényállást olyan részletességgel, hogy valamennyi visszatérítendő szolgáltatásra kiterjedően elbírálható legyen a jogvita. A tényállás teljes körű felderítéséhez ezért további nagy terjedelmű bizonyítás, és ennek érdekében a tárgyalás kiegészítése szükséges, a Fővárosi Ítéltábla erre tekintettel a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletét a birtokba adásra és az ingatlan-nyilvántartási feljegyzés törlésére vonatkozó rendelkezések tekintetében hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban fel kell hívni a feleket a teljesített szolgáltatások visszatérítésével kapcsolatos igényeik és ezen belül a már teljesített vételár elszámolására vonatkozó nyilatkozataik előterjesztésére. Ezenfelül a felperesnek - a visszafizetendő vételár erejéig - igazolnia kell a fizetési képességét. A felek nyilatkozatainak egybevetése után a szükséghez mérten tájékoztatást kell adni részükre a bizonyítási kötelezettségről és annak tartalmáról. A vételár elszámolását követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy valamennyi teljesített szolgáltatást érintően megalapozottan döntsön a kereset felől.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése a viszontkereset elutasítása tekintetében nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése érdekében kötelesek megtéríteni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült költségének az

arányos részét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdései alapján, a tényleges ügyvédi tevékenységhez igazodóan mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A hatályon kívül helyezett rendelkezések tekintetében a Fővárosi Ítéltábla a felek fellebbezési eljárási költségeinek csupán az összegét állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság fog határozni [Pp. 252. § (4) bekezdés]. A felek ügyvédi költségeit egyaránt 10.000 forint plusz áfa összegben állapította meg, melyhez az I-II. rendű alperesek tekintetében még hozzáadódik az általuk lerótt 48.000 forint fellebbezési eljárási illeték.

Budapest, 2014. január 22.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró