

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.II.30.797/2014/6. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. **R. L.** jogtanácsos által képviselt **felperes neve** (cím) felperesnek - dr. Csilléry Alexandra ügyvéd (cím) által képviselt **I.rendű alperes neve** (cím) I. rendű, dr. Vajda Sándor ügyvéd (cím) által képviselt **II.r. alperes neve** (cím) II. rendű, **S. G.** ügyvezető által képviselt III.rendű alperes neve (cím) III. rendű, dr. **L. B.** jogtanácsos által képviselt IV.rendű alperes neve (cím) IV. rendű alperesekkel szemben tulajdonjog és szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti perében a Miskolci Törvényszék 13.G.40.066/2014/20. sorszámú ítélete ellen a felperes 21. és 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét helybenhagyja.

A felperes köteles megfizetni a II. rendű alperesnek 15 nap alatt 27 000 (Huszonhétezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 127 000 (Egyszáz-huszonhétezer) forint fellebbezési költséget, az államnak külön felhívásra 424 800 (Négyszázhuszonnégyezer-nyolcszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott **R.** 095 helyrajzi számú ingatlanra a **gazdasági társaság** vevő javára 2009. január 16-i hatállyal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye. A vevő a felperessel 2009. július 22-én az ingatlanon lévő épület felújítására és tetőtér beépítésére vállalkozási szerződést kötött, a tulajdonos I. rendű alperes a munkához hozzájárult. Az építési munkát a felperes 2010. februárban befejezte, 172 millió forint vállalkozói díja kiegyenlített maradt.

A 2009. decemberében felszámolás alá került I. rendű alperes felszámolója által gyakorolt elállás folytán a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye 2010. júliusban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került. A felszámoló az ingatlant eladásra meghirdette, 2012. május 24-én a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, a vételár kifizetéséig a tulajdonjog fenntartásával.

A keresetlevele benyújtását megelőzően a felperes írásban közölte az I-II. rendű alperesekkel, hogy az ingatlan 1/3 tulajdoni illetőségét ráépítés jogcímen megszerezte, ez okból az adásvételi szerződésük érvénytelen. Kérte az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, a tulajdonjoga bejegyzéséhez az engedélyüket. A II. rendű alperes a megkeresést válasz nélkül hagyta, az I. rendű alperes felszámolója dokumentumok megküldését kérte. A felperes az I. rendű alperessel 2014. január 20-án személyesen egyeztetett, a felperes iratokat adott át. A felperes 2014. február 18-án I. rendű alpereshez intézett újabb írásbeli felszólítása eredménytelen maradt.

Az alperesek időközben az adásvételi szerződésüket felbontották.

A felperes a keresetében ráépítés jogcímen az ingatlan 27/100 tulajdoni illetőségére tulajdonjoga bejegyzését, az alperesek adásvételi szerződése semmisségének a megállapítását kérte.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére 2 540 000 forint, a II. rendű alperes részére 1 270 000 forint perköltség, az államnak 1 500 000 forint illeték megfizetésére. Azt követően, hogy állást foglalt a felek permegszüntetésre irányuló kérelmeinek az alaptalanságáról, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 137. §-ának (1) bekezdése felhívásával a kereset alaptalanságát állapította meg. Rámutatott arra, hogy a felperes jogszerűen vállalkozási szerződés alapján építkezett az I. rendű alperes ingatlanán és hozzájárulásával. A jogszerű kötelmi jogi jogviszonyon alapuló építkezés ténye pedig kizárta a ráépítés szabályainak az alkalmazását. Dologi jogi igénnyel az ingatlan tulajdonosával, az I. rendű alperessel szemben nem léphetett fel. Miután a felperes ráépítés jogcímen ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot nem szerezhette, az alperesek adásvételi szerződése sem ütközött a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdésébe, az a 200. § (2) bekezdés alapján jogszabályba ütközés jogcímen semmisnek nem minősíthető.

Az elsőfokú bíróság a pertárgyértéket a tulajdonjogi kereset kapcsán 122 000 000 forintban, a szerződés érvénytelenségi kereset kapcsán 200 000 000 forintban állapította meg. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59. §-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése felhívásával a pervesztes felperest kötelezte a kereseti illeték megfizetésére.

Az I. rendű alperes esetében 320 000 000 forint, a II. rendű alperes tekintetében 200 000 000 forint pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének c) pontjában írtak szerint megállapítható ügyvédi díjat a 3. § (6) bekezdés alkalmazásával mérsékelte.

Az I. rendű alperesi képviselő munkadíjának mérséklésre okot adó körülményként értékelte a rövid pertartamot, és az ügyvédi tevékenységet. Kiemelte, hogy a felperes a Pp. 80. §-ának (6) bekezdése alapján a költségeiben vagy azok egy részében alap nélkül kérte az I. rendű alperes marasztalását a Pp. 121/A. §-ában foglalt kötelezettségeinek indokolatlan teljesítése hiányában. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperesnek nem

lehet a terhére róni azt, hogy e kötelezettségének ne tett volna eleget: a felperes írásbeli felszólítására válaszolt, a személyes egyeztetésen az álláspontját előadta. A felperes számára világos volt, hogy ráépítéssel a tulajdonszerzését, ekként a támadott szerződés érvénytelenségét nem ismeri el.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 80. §-ának (6) bekezdése alkalmazására a II. rendű alperes jogi képviselőjének a munkadíja kapcsán sem látott lehetőséget. Érvei szerint az, hogy a II. rendű alperes nem válaszolt a felperes pert megelőző levelére, nem hatott közre abban, hogy a felperes a pert megindította és pervesztes lett. Pervesztességéhez a keresetének a II. rendű alperes mulasztásától teljesen független megalapozatlansága vezetett.

Az pedig, hogy a perindítás előtt az adásvételi szerződés felbontását az alperesek nem jelezték, a felperes ráépítéssel történő tulajdonszerzése hiányában a per érdemére nem volt kihatással.

A felperes a fellebbezésében az első fokú ítélet részbeni megváltoztatását, elsődlegesen a perköltségben az I. és a II. rendű alperes marasztalását, másodlagosan az ügyvédi munkadíjak nettó 500 000 forintra mérséklését kérte. A harmadlagos fellebbezési kérelme az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

Az I. és a II. rendű alperes részéről a Pp. 121/A. §-ának (1) bekezdésében előírt egyeztetési kötelezettség szándékos elmulasztását állította. Terhükre róttá adásvételi szerződés felbontásának az elhallgatását is, mert ezzel megfosztották annak a lehetőségétől, hogy e körülmény ismeretében mérlegelje a perindítást. A felperes érvei szerint a Pp. 121/A. §-ában írtak jelentősége abban áll, hogy a gazdálkodó szervezetek a perindítást megelőzően egyeztessék az álláspontjukat, közöljék a másik fél által nem ismert körülményeket, hogy ne a perben merüljön fel olyan adat, amely ismeretében a perindításra nem került volna sor. Az I. és a II. rendű alperes magatartása miatt a Pp. 80. §-ának (6) bekezdés alkalmazásának a feltétele megvalósult: a II. rendű alperes indokolás nélkül nem tett eleget a kötelezettségének, az I. rendű alperes a kért felvilágosítást követően válasza nem méltatta, jogi álláspontját nem közölte. Nyomatékkal mutatott rá arra, hogy a szándékosan elhallgatott körülmény ismeretében a II. rendű alperessel szemben a pert nem indította volna meg, amennyiben a szerződést a kereset benyújtását követően bontják fel, úgy azt az érdemi tárgyalást megelőzően visszavonta volna.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az érdemben és indokaiban egyaránt helyes első fokú ítéleti rendelkezés helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy a felperes hozzá a keresetlevele idézés kibocsátása nélkül történt elutasítását megelőzően címzett, 2012. október 18-án keltezett levele nem értékelhető, a 2012. november 20-án keltezett, az álláspontját alátámasztó okiratokat nélkülöző levelében közöltek teljesítése pedig nem volt tőle elvárható. A szerződés megszüntetése a felperes igényét írásban visszautasító I. rendű alperes közreműködését igényelte, az elállás jogát pedig nem gyakorolhatta, a perben állása kényszerű volt.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélőtábla a 3. sorszámú végzésével megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a per főtárgya tekintetében 2014. november 20-án jogerőre emelkedett.

A felperes harmadlagos, az első fokú ítélet fellebbezett rendelkezésének az érdemi felülbírálatát kizáró, ebben a keretben az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult fellebbezési kérelme a Pp. 252. §-ának (2) és (3) bekezdésében foglalt törvényi feltételek hiányában alaptalan. Az ítéletábra az I. és a II. rendű alperes javára a felperest perköltségben marasztaló rendelkezést érintő fellebbezés folytán az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is egyetértett, az indokolást csupán a fellebbezés érvei kapcsán egészítette ki a következőkkel.

Az ítéletábrának állást foglalnia abban a kérdésben kellett, hogy a felperes pervesztessége ellenére az I. és a II. rendű alperes a Pp. 121/A. §-ának (1) és a 80. §-ának (6) bekezdése alapján egészben vagy részben marasztalható-e perköltségben.

Az ítéletábra maradéktalanul egyetértett a felperes azon fellebbezésben kifejtett álláspontjával, hogy a Pp. 121/A. §-ának (1) bekezdésében a jogi személy gazdálkodó szervezetek egymás közötti jogvitáiban a keresetlevél benyújtása előtt a jogvita a felek számára kötelezően előírt peren kívüli elintézésének a megkísérlése egyrészt a jogvita peren kívül egyezséggel történő rendezését, ezzel a per elkerülését, másrészt a per előkészítését szolgálja. Az előzetes egyeztetés célja az is, hogy ne a perben kerüljön feltárára az alperesek által ismert olyan tény vagy körülmény, amely a kereset elutasításához vezethet.

A perbeli esetben a felperes által a más tulajdonában levő épületen vállalkozási szerződés alapján végzett építési munka egyaránt kizárta a Ptk. 137. §-a (3) bekezdésében írt ráépítés szabályainak az alkalmazását, és a feleknek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében való eltérő megállapodását. Emiatt a felperes a tulajdoni igényének perbeli érvényesítését megelőző egyeztetése kapcsán nem számíthatott igényének peren kívüli rendezésére sem.

Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a Pp. 80. §-a (6) bekezdésének alkalmazhatóságát kizáró körülményként azt, hogy a felperes pervesztességéhez a felperes számára ismert jogi relevanciával bíró tény vezetett. Emiatt a perben az elsőfokú bíróság a kereset érdemét illetően bizonyítást sem fogantatosított, ugyanis az a körülmény, hogy a felperes vállalkozóként építkezett az I. rendű alperes ingatlanán, kizárta az ingatlanon a ráépítéssel történt tulajdonszerzését és alaptalanná tette az I. rendű alperes ingatlantulajdonos által kötött adásvételi szerződést érintő érvénytelenségi keresetet is.

A felperes a perlés kockázatát, a pervesztességével járó költségviselés terhét, a számára is nyilvánvaló és a keresete érdemi elutasításához vezető azon tény ismeretében vállalta fel, hogy az építkezést vállalkozási szerződéses jogviszony keretei között folytatta. Ezek azok a Pp. 80. §-ának (6) bekezdésében írt egyedi ügy lényeges körülményei, amelyekre figyelemmel kellett lennie az elsőfokú bíróságnak a felperesre kedvezőbb, kivételes költségviselési szabály alkalmazhatóságának a megítélésakor.

Rámutat az ítéletábra arra is, hogy a perben nincs adat arra vonatkozóan, hogy a szerződés felbontására az alperesek részéről olyan időpontban került-e sor, amikor még a felperes a II. rendű alperes kényszerű perben állásával az adásvételi szerződés

érvénytelensége iránti kereset benyújtását megfontolhatta volna, illetve keresetétől az alperesek hozzájárulása nélkül elállhatott volna. Az ítéltábla kiemeli a per adataiból az **E.-i** Járási Földhivatal perfeljegyzés tárgyában 2014. június 30-án hozott határozatát, amely még tartalmazta a II. rendű alperes részére az ingatlan tulajdonjog fenntartással történő eladásának a tényét. Erre figyelemmel a vele szemben indított érvénytelenségi keresettől függetlenül a II. rendű alperes perbenállása kényszerű volt.

Mindemellett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény kereset benyújtásakor hatályos 67. §-ának (3) bekezdése alapján a felperes számára a joga érvényesítéséhez az ingatlan-nyilvántartás alapjául szolgáló okirat megismerhető volt.

Az ítéltábla szükségesnek tartja annak a hangsúlyozását is, hogy Pp. 80. §-ának (6) bekezdésében írt kivételes szabály alkalmazása a perköltség viseléséről határozatot hozó elsőfokú bíróság mérlegelési jogkörébe utalt kérdés, nem jelent kötelezettséget, csupán lehetőséget. Az I. rendű alperes a Pp. 121/A. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségének eleget tett, míg a II. rendű alperes a vele szemben érvényesített igénynek a tulajdoni kereset mikénti elbírálásától függő voltára tekintettel indokoltan nem tett eleget.

Az elsőfokú bíróság az ügynek az ítélete indokolásában részletesen értékelt körülményeire figyelemmel jogszabálysértés nélkül mellőzte a pernyertes I. és II. rendű alperes marasztalását a perköltségben.

Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, a fent kifejtett indokai alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján, az indokolásnak kizárólag a fellebbezés érveire tekintettel történt kiegészítésével, helybenhagyta.

A pervesztes felperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az elsődleges fellebbezési kérelmével támadott 5 310 000 forint érték alapulvételével a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján az Itv. 46. § (1) bekezdésében írt 8 % mértékű fellebbezési illetéket.

A II. rendű alperes jogi képviseléssel felmerült fellebbezési költségét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdés alapján - a tárgyaláson kívüli elbírálás és a fellebbezési ellenkérelem által indokolt jogtanácsosi munka értékelésével - mérsékelt összegben, 100 000 forintban, a 4/A. § (1) bekezdése szerint az általános forgalmi adó felszámításával állapította meg.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő. E körülményre és a fellebbezés tárgyaláson kívül történt elbírálására tekintettel, a Pp. 75. §-ának (2) és (3) bekezdése szerint értékelhető perköltség igazolt felmerülése hiányában a fellebbezési eljárásban az oldalán perköltség, amelynek viseléséről az ítéltáblának határoznia kellett volna, nem merült fel.

D e b r e c e n, 2015. március 10.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -