

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kohajda László ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Bessenyei Tibor ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tény törlése és elállás érvényességének megállapítása iránt indított perében a Heves Megyei Bíróság 2007. november 6-án kelt 4.G.20.264/2007/8. számú ítélete ellen az alperes részéről 9. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a Fővárosi Ítéltábla az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 (ötszázezer) forint jogorvoslati perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2006. április 12-én kelt szerződéssel eladta a kizárólagos tulajdonát képező, hrsz. alatti „ipartelep” megnevezésű ingatlant az alperesnek 41.487.307 forint + ÁFA vételárért, melyből 20.743.500 forint + ÁFA megfizetése az okirat aláírását követő 30 napon belül, 20.743.807 forint + ÁFA megfizetése 2006. október 12. napjáig terhelte. A szerződésben rögzítették, hogy a teljes vételár megfizetéséig a felperes a tulajdonjogát fenntartja, azonban hozzájárult ahhoz, hogy az adásvétel

tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel az alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

A tulajdonjog fenntartással történő eladást az Egri Körzeti Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte; az az ingatlan tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt szerepel.

A felperes 2007. április 24-én kelt levelében tájékoztatta az alperest, hogy az ingatlan teljes vételárának megfizetésére vonatkozó szerződéses határidő, illetve többször adott haladék eredménytelenül eltelt, ezért felszólította, hogy 2007. május 31-ig tartozását rendezze, ellenkező esetben a szerződéstől eláll.

Az alperes a fizetési felszólítást 2007. május 2-án átvette, vételár fizetési kötelezettségének azonban nem tett eleget, ezért a felperes 2007. május 31-én kelt, az alperesnek 2007. június 7-én kézbesített levelével az adásvételi szerződéstől a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján, a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint elállt.

Az alperes 2007. június 19-i válaszlevelében közölte, hogy az elállást nem fogadja el.

A felperes 2007. szeptember 26-án beérkezett kereseti kérelmet terjesztett elő az alperessel szemben, kérve az elállás érvényességének a megállapítását, az alperes kötelezését a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartásból történő töröltetésére, illetve a törlés bíróság általi elrendelését kérte. Keresete jogcímeiként a Ptk. 5. § (3) bekezdésére, 300. § (1), (2) bekezdésére, 319. § (3) bekezdésére, 320. § (1) bekezdésére, valamint az 1997. évi CXLI. tv. 17. § (1) bekezdés r) pontjára és 50. § (2) bekezdés d) pontjára hivatkozott.

Az alperes érdemi ellenkérelmében jogalap hiányában a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy az ingatlan teljes vételárának a kifizetése elmaradt, azonban a teljesítési határidőt többször módosították; 2006. augusztus 20-ra, 2007. február 28-ra, végül 2007. május 31-re, utóbbi betartására azért nem került sor, mert a beruházás finanszírozási hátterét nem sikerült megteremtenie. Tekintve, hogy a felperes elállása a Ptk. 300. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul, a részéről érdekmúlásnak kell fennállnia, melyet nem igazolt. Az érdekmúlást sem az elállásról szóló levelében, sem a keresetlevelében nem adta elő, így alappal feltételezhető, hogy a szerződés teljesítése továbbra is az érdekében áll, igazolt érdekmúlás hiányában pedig az elállás nem tekinthető érvényesnek.

Az elsőfokú bíróság 2007. november 6-án kelt 4.G.20.264/2007/8. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes, mint eladó, az alperes, mint vevő között ... 2006. április 12. napján kelt, a ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződéstől történő elállást tartalmazó, ... 2007. május 31. napján kelt felperesi nyilatkozat érvényes.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az Egri Körzeti Földhivatalt, hogy a ..., belterület hrsz. alatt felvett 1 ha 7079 m² területű,

„ipartelep” elnevezésű ingatlan tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt szereplő, a ... Zártkörűen Működő Részvénytársaság alperes javára bejegyzett, tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét törölje. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.693.543 forint, ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 forint illetéket. Ítélete indoklásában megállapította, hogy a felperes elállási nyilatkozata, melyben az esedékes teljes vételár kiegyenlítésére 2007. május 31-ig haladékat engedett, a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerinti, az utólagos teljesítésre szabott megfelelő határidőt tartalmazó nyilatkozat, amely az abban foglalt határidő eredménytelen eltelte okán megteremtette a felperes számára azt a jogot, hogy 2007. május 31-én kelt nyilatkozatával a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerinti érdekmúlás bizonyítása nélkül álljon el az adásvételi szerződéstől. A Ptk. 320. § (1) bekezdése és 319. § (3) bekezdése egybevetése alapján megállapította, hogy az érvényes elállási nyilatkozat folytán a felek közötti szerződés, annak megkötése időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, így az alperesnek az a joga, hogy az ingatlanra a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye a javára bejegyzésre kerüljön, ugyancsak megszűnt, ezért rendelkezett az elsőfokú bíróság az Egri Körzeti Földhivatal felé - a felperes kereseti kérelmével egyezően - ezen jog törlése iránt.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. A fellebbezésében továbbra sem vitatta, hogy a teljes vételár megfizetésére adott 2007. május 31-i póthatáridő eredménytelenül telt el, ennek okaként változatlanul arra hivatkozott, hogy a beruházás finanszírozási háttérét nem sikerült megteremtenie. Fenntartotta azon védekezését is, a felperes az elállását a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint érdekmúlásra alapította, ennek körülményeit azonban sem az elállást tartalmazó levelében, sem pedig a keresetlevelében nem adta elő, illetőleg nem igazolta, így tévesen vont következtetést az elsőfokú bíróság az elállás érvényességére és arra, hogy érdekmúlást nem kellett bizonyítania. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan értékesítése a felperes érdekében áll, az alperes a Magyar Fejlesztési Bank által tett kötelező érvényű hitelezési ajánlat birtokában a vételárat 2008. február 5-ig késedelmi kamatokkal együtt megfizeti.

Fellebbezése kiegészítésében hivatkozott arra, hogy a felperes keresete nem felelt meg a Pp. 123. §-ában foglalt konjunktív jogszabályi feltételeknek; követelhetne volna a vételár kifizetését, illetőleg kérhetne volna az alperest kötelezni azon okirat kiadására, amelyben hozzájárul a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének törléséhez. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróságnak a keresetlevelet a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania, vagy ennek hiányában a Pp. 157. § a) pontja alapján a pert meg kellett volna szüntetnie.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság kizárólag azt vizsgálhatta volna, hogy a 2007. május 31-i elállás érvényes-e, alkalmas volt-e joghatás előidézésére. Tekintve, hogy a Ptk. 300. § (1) bekezdésére hivatkozva közölt elállást a felperes, bizonyítási kötelezettsége állt fenn a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésére vonatkozóan, melynek nem tett eleget. Az elsőfokú bíróság önkényesen minősítette az elállást a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerinti nyilatkozatnak, továbbá figyelmen

kívül hagyta, hogy az nem tartalmazott a teljesítésre megfelelő határidőt. Utalt arra is, hogy időközben a teljes vételárat megfizette, a vételár összegéről szóló számla alapján késedelmi kamatfizetési kötelezettségének is önként eleget tesz. A felperestől a vételár visszautalásra nem került, ebből arra lehet következtetni, hogy az adásvételi szerződés teljesítése továbbra is az érdekében áll.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte, helyes indokai alapján. Utalt arra, hogy a fellebbezésben önként vállalt teljesítési határidő is eredménytelenül telt el; 2008. február 19-én érkezett a bankszámlájára 35.784.768 forint, és továbbra sem utalta át az alperes a megfizetni vállalt késedelmi kamatokat. Álláspontja szerint a vételár teljes összegének megfizetése nem változtat az elálláson, mely a szerződést ex tunc hatállyal felbontotta, a felperesnek nem áll szándékában a perbeli ingatlant az alperesnek eladni.

Az alperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabálysértés nélkül meghozott határozatában a tényállást kellően feltárta, és helytálló az abból levont jogi következtetése is.

Az alperes eljárásjogi szabálysértésre alapított fellebbezési okfejtése az alábbiakra figyelemmel nem fog helyt.

A felperes a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontja szerint a keresetlevelében megjelölte az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak előadásával, és a Pp. 121. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelően a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet (kereseti kérelem) terjesztett elő.

A felperes kereseti kérelme - az érvényesített jogra figyelemmel - az 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 17. § (1) bekezdés r) pontja alapján ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tény (tulajdonjog fenntartással történt eladás) törlése iránti, az Inytv. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti törlési kereset; érdekeltként keresettel kéri a bíróságtól a bejegyzés törlését a nyilvántartott tény megváltozására alapítottn.

A fenti jogszabály által megkívánt változás alapja - jelen tényállás mellett - a feljegyzett tény megalapító adásvételi szerződéstől történő felperesi elállás. Az elállás alperesi vitatása okán a törlési kereset megalapozottságának vizsgálatához szükséges az elállás érvényességének a perbeli vizsgálata, ennek alapján azonban nem minősül a kereset a Pp. 123. §-a szerinti önálló megállapítási keresetnek, így annak jogszabályi feltételei teljesülésének a hiányára alapított fellebbezési érvelés téves. Emellett rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset előterjesztésének jogszabályi feltételei hiányában a kereset ítélettel történő elutasításának és nem a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításának, vagy a per megszüntetésének van helye.

Az első fokú ítélet érdemére vonatkozó alperesi fellebbezés sem megalapozott.

A per nem vitás adatai szerint az adásvételi szerződés 3. pontjában rögzített, a vételár kifizetésére vonatkozó határidő többszöri módosítására került sor, a peres felek egyezően adták elő, hogy a hiányzó vételár megfizetésére adott végső határidő 2007. május 31-én járt le. Utóbbit alátámasztja a felperes 2007. április 24-én kelt levele is, melyben a fenti időpontot jelölte meg az alperesnek teljesítésre azzal, hogy ennek eredménytelen eltelte esetén a szerződéstől eláll.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes a 2007. május 31-i időpont kitűzésével a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerinti póthatáridőt adott a teljesítésre, ekörbeni okfejtését a Fővárosi Ítéltábla annyiban pontosítja, hogy ezen felperesi nyilatkozat megtételére nem az elállás közlésekor, hanem a 2007. április 24-én kelt levélben került sor.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a póthatáridő eredménytelen eltelte okán a felperes a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint a szerződéstől jogszerűen állt el, érdekmúlását nem tartozott bizonyítani, a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerint ugyanis nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időpontban - és nem máskor - kellett volna teljesíteni, vagy ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el.

A Ptk. 320. § (1) bekezdésében és 319. § (3) bekezdésében foglaltak helytálló alkalmazásával vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a peres felek közötti 2006. április 12-én kötött adásvételi szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő (ex tunc) hatállyal megszűnt, ennek okán az alperes fellebbezésben hivatkozott teljesítése jelen jogvita elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bír; a póthatáridőt és a felperes elállását követő utólagos vételár-kifizetés jogalap nélküli. Helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy ehhez kapcsolódóan kereseti, illetve viszontkereseti kérelem nem volt, így e körben döntéshozatalra sem kerülhetett sor.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a peres felek közötti jogviszony megszűnésére tekintettel az adásvételi szerződés 4. pontjában rögzített joga az alperesnek a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésére vonatkozóan megszűnt, így a felperes törlés iránti kereseti kérelme megalapozott.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetőleg jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fenti indokolásbeli pontosítással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperes jogorvoslati perköltsége megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó jogi képviselési munkadíjból áll.

Budapest, 2008. március 4.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s. k.,
előadó bíró

Dr. Rédei Anna s. k.,
bíró