

A Fővárosi Ítéltábla a Harmincas Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek, a dr. Hegelsberger Zoltán ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés megszűnésének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. február 17-én kelt 6.G.43.624/2014/14. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megkeresi a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatalt, hogy a Budapest, ... kerület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben ... Budapest, ... kerület, ... u. 4. számú ingatlan vonatkozásában a III/128. sorszám alatt az alperesi ... Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: ...; cégjegyzékszáma: Cg.01-09-...; statisztikai számjele: ...-6810-113-01; adószáma: ...-2-42) alperes javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét törölje, az adásvételi szerződés megszűnése jogcímén.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.000.000,- (Hárommillió) Ft + áfa első-és másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi a felperest, hogy az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 4.000.000,- (Négymillió) Ft első-és másodfokú eljárási illetéket az adóhatóság külön felhívására fizessen meg a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes mint eladó és az alperes mint vevő között 2008. október 20-án megkötött adásvételi szerződés szerint a felperes tulajdonát képező Budapest, ... kerület, ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben ... Budapest, ... u. 4. szám alatti ingatlanon felépítendő társasház alapító okiratában P001-P152. számokkal megjelölt 152 parkolót a felperes az alperesnek eladta a felperes tulajdonjogának fenntartásával (szerződés II/1. pont).

A szerződés IV/2. pontja szerint a felek a vételárát bruttó 684.000.000,- Ft-ban határozták meg, és rögzítették, hogy az alperes foglalo címén bruttó 68.400.000,- Ft-ot a felperesnek a szerződés aláírásától számított 8 napon belül átutal a felperes ... Bank Zrt.-nél vezetett óvadéki számlájára (szerződés IV/3. pont), a fennmaradó vételár részletet az alperes a társasház jogerős használatba vételi engedélyének kiadásakor köteles a felperesnek megfizetni. A felperes felszámolását a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 6.Fpk.03-11-.../7. számú végzéssel elrendelte, felszámolónak az ... Felszámoló és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságot jelölte ki, a felszámolás kezdő időpontja 2011. május 9.

2012. október 10-én a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal Telekkönyvi Osztálya a felperesnek az alperes javára a telekkönyv tulajdonjog fenntartással történt eladása tényének törlése iránt előterjesztett kérelmét elutasította. Határozatának indokolása szerint a felperes 2012. április 12-én kelt elálló nyilatkozat alapján kérte az alperes javára bejegyzett tény törlését, azonban nem csatolta

a másik fél elfogadó nyilatkozatát. A másodfokú hatóság 2012. december 11-i határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolásában rögzítette, hogy a szerződésben a vevő kifejezett hozzájárulása nem elegendő a tény törléséhez, a jogosult törlési engedélyének becsatolására nem került sor. Az adásvételi szerződésben foglalt törlési engedély azért nem fogadható el, mert nem feltétel nélküli hozzájárulás, és az elállás is feltételhez kötött, melynek vizsgálatára a telekkönyvi hatóságnak nincs hatásköre.

A felperes felszámolója 2013. június 10-én tájékoztatta az alperest, hogy a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján a szerződéstől eláll, és egyúttal tájékoztatta őt arról, hogy a hitelezői igényét bejelentheti a felszámolónál. A felperes elállásról szóló küldeménye az alperes címéről „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza felperes felszámolójához.

A felperes 2014. július 8-i keltezéssel az 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 47. § (1) bekezdése alapján közölte, hogy a felek közötti adásvételi szerződést felmondja, a felmondással a szerződés megszűnt, ezért a tulajdonjog fenntartás tényének törléséhez szükséges nyilatkozat nyolc napon belül történő megtételére hívta fel az alperest.

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a közte és alperes között 2008. október 20-án kelt ingatlan adásvételi szerződés megszűnését, és az ingatlan tulajdoni lapján III/128. sorszám alatt az alperes javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét töröltesse, és a törlés végrehajtására keresse meg a Budapesti I. számú Földhivatalt. Másodlagos kereseti kérelmét a felmondás jogcímére alapította, és kérte, hogy a felmondás alapján állapítsa meg a bíróság a felek közötti szerződés megszűnését, ugyancsak rendelje el a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlését. Hivatkozott arra, hogy a felszámoló elállást közlő nyilatkozata az alperes címéről „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. A BH 2011/68. számú eseti döntésben megfogalmazottak alapján ez a mulasztás az alperes érdekkörében következett be, erre tekintettel az elállása jogszerű volt.

Másodlagos kereseti kérelme indokolásául előadta, hogy az eltérő bírói gyakorlatra figyelemmel a felperes 2014. június 8-án a szerződés felmondását is közölte az alperessel, mely szintén „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza az alperes székhelyéről.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Elsődlegesen hatásköri kifogást terjesztett elő, és vitatta, hogy a perben a törvényszék jogosult eljárni. Álláspontja szerint a perben marasztalás nem igényelhető, a szerződés érvénytelensége eldöntendő kérdésként nem merülhet fel, és a per nem minősül dologi pernek.

Érdemi ellenkérelmében előadta, hogy a felperes elállási jogát a Cstv. alapján csak akkor gyakorolhatja, ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást. Nem vitásan 68.400.000,- Ft foglalt az alperes megfizetett a felperesnek. Vitatta, hogy az elállási nyilatkozat szabályszerűen kézbesítésre került részére, azt nem hivatalos küldeményként küldték meg, ezért elállási jogára a Cstv. 47. §-a alapján sikeresen nem hivatkozhat. A „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett küldemények esetében a küldemények kézbesítését legalább kétszer kell megkísérelni.

A felmondással összefüggésben előadta, hogy a felperes a szerződéstől kétszer állt el, és egyszer mondta azt fel, amely ugyanarra a jogviszonyra vonatkozóan logikailag és jogilag is értelmezhetetlen.

Az elsőfokú bíróság 2015. február 17. napján kelt 6.G.43.624/2014/14. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte arra, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 3.400.000,- Ft perköltséget, az államnak külön felhívásra pedig 1.500.000 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Határozata indokolása szerint a felperes keresetének tartalma alapján az alperes hatásköri kifogása alaptalan. A felek közötti adásvételi szerződés megszűnéséhez - elsődlegesen elállás, másodlagosan felmondás - kapcsolódó jogkövetkezmények, és a vételár nagysága okán a per vagyoni jogi pernek

minősül, amely a Pp. 23. § (1) bekezdése alapján törvényszéki hatáskörbe tartozik.

Megállapította, hogy a felperes elállási nyilatkozata szabályszerűen került az alperes részére megküldésére. A küldemény kézbesítését a felperes a tőle elvárható módon megkísérelte, és nem a felperes, hanem az alperes érdekkörébe eső okból maradt eredménytelen a kézbesítés. A felperesnek az alpereshez intézett elálló nyilatkozata közöltnek tekintendő. Nem vitásan a felek szerződése alapján az alperes a vételár 10%-át a felperesnek foglалó címén megfizette. A Cstv. 47. § (1) bekezdés helyes értelmezése szerint a felszámoló csak akkor állhat el a szerződéstől, ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást. Mindezekre tekintettel az elsődleges felperesi kereseti kérelmet nem tartotta igazoltnak, annak jogalapja nem megállapítható.

Az ingatlan adásvételi szerződés felmondása a kialakult bírói gyakorlat szerint fogalmilag kizárt, mivel az adásvételi szerződés nem tartós jogviszony. A Ptk. és a Cstv. helyes értelmezése alapján a felmondási jogát a felperes nem gyakorolhatta, ezért a másodlagos kereseti kérelmet is elutasította.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a Budapest, ... kerület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapján az alperes javára III/128. sorszámon feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése elrendelését, a törlés iránt a Budapesti, I. számú Körzeti Földhivatal megkeresését. Kérte továbbá az elsőfokú és a másodfokú perköltségben történő marasztalását az alperesnek.

Előadta, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladásának ténye került feljegyzésre a felperesi ingatlan tulajdoni lapján az alperes javára III/128. sorszám alatt. A Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal a felperes törlés iránti kérelmét elutasította, amelyet a másodfokú hatóság, a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala helybenhagyott, azzal, hogy az Inyvt. 29. §-a értelmében, a földhivatali bejegyzés, vagy feljegyzés csak a bejegyzett, illetve feljegyzett jogosult, jelen esetben az alperes törlési engedélyével törölhető, az alperes azonban ilyen engedélyt nem állított ki. A felperes ezért az Inyvt. 62. §-a alapján biztosított joga alapján indította meg a pert az alperessel szemben. Hangsúlyozta, hogy a 2013. június 10-én kelt elállást tartalmazó levelét követően a változó bírói gyakorlat miatt 2014. július 8. napján kelt levelében felmondta az adásvételi szerződést, szintén a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján. Mind az elállást, mind a felmondást tartalmazó levele az alperesi címről „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. Megismételte, hogy a BH 2011/68. számú eseti döntésben kifejtettek szerint a „nem kereste” jelzéssel visszaérkező felmondás vonatkozásában a mulasztás az alperes érdekkörében következett be, a tudomásszerzés hiányára ezért ő nem hivatkozhat. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés felmondás útján történő megszűnése vonatkozásában az elsőfokú bíróság ténymegállapítása jogellenes, mivel a Cstv. 47. § (1) bekezdése helyes értelmezése szerint az adásvételi szerződést felmondással a felperes felszámolója jogosult volt megszüntetni. Sem a Cstv., sem pedig a szubszidiáriusan alkalmazandó Ptk. nem zárja ki az adásvételi szerződés, vagy bármilyen nem tartós jogviszonyt szabályozó szerződés felmondás útján történő megszűnését. Amennyiben ez megengedhető lenne, úgy a felszámolási eljárások jelentős részét nem lehetne befejezni.

A fellebbezéséhez csatolta a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma által hozott 30.G.41.226/2014/12. számú ítéletét, amelyben a bíróság azonos tényállás mellett, azonos jog érvényesítése iránt más alperessel szemben a felperes keresetének helyt adott.

Hangsúlyozta, hogy a Cstv. 47. § (1) bekezdése minden különbségtétel nélkül valamennyi szerződés esetén lehetővé teszi a felszámolónak a szerződés felmondását.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és felperes fellebbezésének teljes körű elutasítását kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú ítélet helyesen állapította meg, hogy az ingatlan adásvételi szerződés felmondása fogalmilag kizárt. Az adásvételi jogviszony jellege a tulajdonjog átruházása, a vételár

megfizetése és a birtokba vétel olyan elemei az ügyletnek, amelyek nem folyamatos, ismétlődő módon valósulnak meg, hanem egyszeri fix jogi aktusok, és amelyek perfektuálódása jogilag releváns módon befolyásolja az ügylet keretein belül a felek, valamint az ügyleten kívüli harmadik személyek helyzetét, jogait és kötelezettségeit. Ezért részteljesítés megvalósulása után, kizárólag a jövőre nézve megszüntetni egyoldalúan ilyen jogügyletet nem lehet, mert ez azt eredményezné, hogy a felmondásig beállt következményeket az egyik fél egyoldalúan és önkényesen tudná alakítani. Erre a Cstv.-ben rögzített felmondási jog sem adhat alapot a felszámolónak. Amennyiben a Cstv.-ben rögzített felmondási jogát az adásvételi szerződés vonatkozásában a felperes felszámolója érvényesítheti, akkor szükséges az érvényes felmondás joghatásait is vizsgálni. A felmondás kizárólag ex nunc hatállyal a felmondás időpontját követően jövőre szüntetheti meg a szerződést. Ebben az esetben az ún. részteljesítések miatt kialakult jogi helyzet, és jogilag releváns tények nem annulálódhatnak, így az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tény sem törölhető, az egyik szerződő fél egyoldalú kérelmére, arra hivatkozva, illetve azon jogalapon, hogy az adott tény megváltozott. Amennyiben a felszámolónak nincs jogszerű lehetősége arra, hogy egyoldalúan megszüntessen egy korábban kötött szerződést, akkor ezen tényre figyelemmel kell a felszámolási eljárást folytatni.

A fellebbezés alapos.

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

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást érdemben helyesen állapította meg, azonban abból helytelen jogi következtetést vont le, és megalapozatlanul utasította el a felperes keresetét.

Az ítéltáblának a fellebbezés tartalma alapján azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes jogszerűen felmondhatta-e a felek közötti adásvételi szerződést.

A felperes 2014. július 8-án kelt levelében a szerződés felmondását közölte az alperessel, amely levele „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza az alperesi székhelyről.

A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy a mulasztás az alperes érdekkörében következett be, ezért ő a tudomásszerzés hiányára nem hivatkozhat. A kialakult bírói gyakorlat, a BH 2011/68. számú eseti döntésben megfogalmazottak szerint a felperesi felmondást az alperessel közöltnek kell tekinteni.

A Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti. A (2) bekezdés szerint, ha a felmondás nem azonnali hatályú, a törvényben, vagy a szerződésben meghatározott felmondási idő elteltéig a szerződés fennmarad.

A Cstv. - a perrel érintett adásvételi szerződés felperes részéről történő felmondása idején hatályban lévő - 47. § (1) bekezdése értelmében a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondani, vagy ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a szerződéstől a felszámoló elállhat. A másik felet ennek folytán megillető követelés az elállás, illetve a felmondás közlésétől számított 40 napon belül a felszámolónak való bejelentéssel érvényesíthető.

A felszámoló feladata az adós gazdasági viszonyainak lezárása. Ennek érdekében biztosít számára a törvény olyankor is elállási, felmondási jogot, amikor azt a szerződések, vagy egyéb jogszabályok kizárják. A felszámolónak minden szerződés vonatkozásában fennállnak ezek a jogosítványai. A

Cstv. 47. § (3) bekezdése kifejezetten nevesíti azokat az eseteket, jogviszonyokat, amelyek esetében azonnali hatályú felmondási, elállási jogával nem élhet a felszámoló.

Helyesen hivatkozott a felperes a Fővárosi Törvényszék 30.G.41.226/2014/12. számú ítélete indokolásában kifejtettekre, mely szerint a Cstv. 47. §-a olyan többletjogosítványt biztosít a szerződéses jogviszony befejezése tekintetében az adóst képviselő felszámolónak, amely a jogszabály, illetve a felek szerződésben nem kötöttek ki. E tekintetben a törvény beleavatkozik a felek jogviszonyába, abból következően, hogy a felszámolási eljárás célja az adós vagyonának összegyűjtése, jogviszonyainak lezárása, és a vagyon hitelezők között történő szétosztásával az adós jogutód nélküli megszüntetése.

A felmondási jog a csődtörvényen - mint jogszabályon alapul - azonban más jogszabályon alapuló felmondási joggal szemben nem meghatározott szerződésekhez kapcsolódik, hanem bármilyen, az adós által kötött szerződés vonatkozásában gyakorolható. A csődtörvény, mint speciális törvény rendelkezései alkalmazandók jelen felmondás vizsgálata során és maga a csődtörvény határozza meg azokat a szerződéseket, amelyek esetén az azonnali hatályú felmondásnak nincs helye.

Erre tekintettel a felperes jogszerűen mondta fel a felek közötti szerződést, amely a szerződés megszűnését eredményezte.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta, és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján megkereste a földhivatalt a törlés foganatosítása céljából.

A felperes eredményes fellebbezése folytán az alperes köteles a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az első- és másodfokú eljárásban felmerült költségek megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (... 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b) pontja alkalmazásával állapította meg a felperesnek fizetendő ügyvédi munkadíj összegét.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt első-és másodfokú eljárási illetéket a pereszes alperes a 6/1986. (VI. 26) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles a Magyar Államnak megfizetni.

Budapest, 2015. év október hó 6. napján

. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

. Buglyó Gabriella s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő