

A Fővárosi Ítéletábla dr. Ruttkay Gábor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Jaczkovics Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ésik Julianna ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés létrehozása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. január 12. napján meghozott 26.P.22.592/2013/36. számú ítélete ellen a felperes részéről 37., az alperes részéről 38. és 39. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti.

Fellebbezett részét részben és akként változtatja meg, hogy a felek között az adásvételi szerződést 12.462.163 (tizenkétfélmillió-négyszázhatvankétezer-százhatvanhárom) forint vételáron hozza létre azzal, hogy abból a felperes 12.023.179 (tizenkétfélmillió-huszonháromezer-százhetvenkilenc) forintot átutalással fizet meg, míg a fennmaradó vételárrészt az 1991. évi XXV. törvény alapján őt megillető kárpótlási jegyekkel teljesítheti.

Az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.253.390 (egymillió-kétszázötvenháromezer-háromszázkilencven) forintra felemeli. A felperest az államnak teljesítendő előlegezett költség, valamint feljegyzett kereseti illeték térítése alól mentesíti, és az alperest kötelezi, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 24.000 (huszonnégyezer) forint állam által előlegezett költséget.

Megállapítja, hogy az 1.019.500 (egymillió-tizenkilencezer-ötszáz) forint feljegyzett kereseti és le nem rótt fellebbezési illetéket az alperes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy az alperes törvényes képviselőjének neve helyesen P. Z., a felperes anyjának neve helyesen S. L.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 76.200 (hetvenhatezer-kétszáz) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 477.600 (négy-százhetvenhétezer-hatszáz) forint fellebbezési illeték térítését akként rendezi, hogy abból a felperes 71.640 (hetvenegyezer-hatszáznegyven) forintot köteles az államnak külön felhívásra megfizetni, míg a fennmaradó 405.960 (négy-százöttezer-kilenc-százhatvan) forintot az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 206. §-a alapján adásvételi szerződés létrehozása iránt terjesztett elő keresetet. Előadta: 1995. január 24-én és április 12-én bejelentette, élni kíván az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésén, 48. § (1) bekezdésén alapuló vételi jogával, az alperes azonban annak ellenére, hogy köteles lett volna vele megkötni az adásvételi szerződést, nem működött együtt a jogügylet tartalma, lényeges feltételei meghatározásában.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a Lakástörvény alapján nem szerződéskötési kötelezettsége, hanem szerződéskötési lehetősége van, ezért mindössze ajánlatot kellett tennie. A szerződést a bíróság nem hozhatja létre, mert a felperes nem fogadta el az eladási ajánlatot, vételi jogával nem élt, és a vételár törvényi automatizmus hiányában pontosan nem megállapítható.

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.20.177/2010/4. számú végzésével az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 252. § (2) és (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság 2009. december 2. napján meghozott 40.P.24.261/2006/34. számú ítéletét, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felek másodfokú eljárásban felmerült költségét a felperes és az alperes javára egyaránt 120.000 forintban állapította meg. A hatályon kívül helyező végzés indokolásában kifejtette: a felperes személyes nyilatkozatából és jogi képviselőjének 1995. április 12-én kelt leveléből egyértelműen az következik, hogy nem történt meg a felperes részéről az alperes 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendeletre (a továbbiakban: Kormányrendelet) utaló 1994. december 6-i eladási ajánlatának elfogadása. Az eladási ajánlat nem tekinthető elfogadottnak, ha az arra nyilatkozó a vételárat vitatja. Ez esetben nem lehet szó olyan egyező akaratnyilvánításról, mellyel a Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében létrejön a szerződés. Nem következik azonban ebből az, hogy az alperes Lakástörvényből eredő kötelezettsége is megszűnt volna az ott szabályozott vételi joggal kapcsolatosan. Már az 1995. januári nyilatkozata tartalmából is az tűnik ki, hogy a felperes élni kíván vételi jogával, a bérleményét képező lakást meg kívánja vásárolni. Azzal, hogy bejelentette vételi szándékát, lényegében ajánlattételre hívta fel az alperest, aki a Lakástörvény és a 17/1994. (VI. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján köteles lett volna ajánlatot tenni. Az ajánlattételi kötelezettségét az alperes a 2006. szeptember 29-i levele után nem vonhatja kétségbe, mert e levélben egyértelműen elismerte azt, és utalt arra, hogy az eladási ajánlatot az új polgármester teszi meg. Az ítéltábla az új eljárásra vonatkozóan azt az utasítást adta, hogy az elsőfokú bíróságnak nyilatkoznia kell a felperest, milyen forgalmi értéket alapul véve, milyen tartalommal kéri az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozását, és tájékoztatnia kell arról, hogy a jelen perben alkalmazandó Rendelet szerinti forgalmi értékből kiinduló, e jogszabály előírásainak megfelelő forgalmi értéket (vételárat) kell bizonyítania. Amennyiben a felperesnek van újabb bizonyítási indítványa, az ingatlanforgalmi szakértőt a Rendelet 18. § (3) bekezdésében részletezett szempontok szerint kell kirendelni és a vételár mértékét a Rendelet 20. §-ában foglaltaknak megfelelően kell meghatározni. A szerződés az ítélethozatallal jön létre, és az egyenértékűség a szerződés létrejöttkori elvárás.

A per újabb tárgyalása során előterjesztett végleges keresetében a felperes 6.720.000 forint vételáron vagy legfeljebb a lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeképpen kalkulálható 10.582.500 forint vételáron kérte létrehozni az adásvételi szerződést a bérleményét képező lakás (a továbbiakban: perbeli ingatlan) vonatkozásában azzal, hogy a vételárból 438.984 forintot az 1991. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Kárpótlási törvény) alapján őt megillető kárpótlási jegyek felhasználásával fizet meg. Előadta, hogy mindenképpen szeretné megszerezni a perbeli ingatlan tulajdonjogát, ezért akár az alperes által megjelölt 25.606.951 forint vételáron is kéri létrehozni a szerződést, melynek egyéb tartalmi elemeit is meghatározta a 36. sorszámú beadványban foglaltak szerint módosított 17. sorszámú kérelmében. Kérte továbbá a földhivatal megkeresését, hogy a jogerős ítélet és a vételár megfizetését igazoló okiratok alapján jegyezze be adásvétel jogcímén a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Álláspontja szerint a Rendelet 20. § (2) bekezdése nem társasházi lakásokat magában foglaló házingatlanhoz tartozó telekre vonatkozik

és a perbeli esetre az egyenértékűség sérelme nélkül nem alkalmazható, hiszen a közös tulajdonban lévő telekrészt nem lehet önálló, beépíthető üres építési telekárón értékesíteni. A kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi és építész szakértő szakvéleménye alapján 22.400.000 forint forgalmi értékből kell kiindulni a vételár megállapítása során, mivel az épület felújítási költségéből a felperesi tulajdoni hányadra eső 13.600.000 forinttal korrigálandó a 36.000.000 forintra tehető forgalmi érték. A vételár mértéke a Rendelet 20. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra figyelemmel a korrigált forgalmi érték 60%-a, a Rendelet 23. § (1) bekezdésében biztosított kedvezményre tekintettel pedig a fizetendő vételár 6.720.000 forint. A felperes álláspontja szerint a Kárpótlási Törvény 5. § (3), (5) bekezdése és a 7. § (2) bekezdése értelmében a vételár megfizetéséhez a kamatokkal növelt 438.984 forint névértékben jogosult felhasználni a 252.000 forint címletértékű kárpótlási jegyeit.

Az alperes ellenkérelme továbbra is a kereset elutasítására irányult. Rámutatott arra, hogy a Rendelet alapján kedvezmény a felperest csak a bérlakása és az egy építési teleknagyságnak megfelelő telekrész vonatkozásában illeti meg, az ezt meghaladó telekrész a telkekre helyben kialakult forgalmi értéken értékesítendő. A megfizetendő vételár a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményéből következően 25.606.951 forint, amely egyrészt a lakás és az egy építési teleknagyságot meg nem haladó telek kedvezménnyel csökkentett, összesen 10.020.000 forint vételárából, valamint az egy építési teleknagyságon felüli 872 m² telek felperesi tulajdoni hányadra eső 15.586.951 forint összegű vételárából tevődik össze. Az alperes álláspontja szerint a kárpótlási jegyek fizetőeszközként legfeljebb névértéken használhatók fel, piaci értékük megállapításához igazságügyi szakértői bizonyítás szükséges.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felek között létrehozta az adásvételi szerződést, és annak tartalmát hét pontban állapította meg. A 3. pont szerint a vételár 10.020.000 forint, mely a Rendelet 23. § (1) bekezdésében meghatározott 50%-nak megfelelő mértékű vételárkedvezmény figyelembevételével került meghatározásra. A 4. pont alapján a vevő a vételárat az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül fizeti meg, oly módon, hogy 9.859.224 forintot átutalással teljesít az eladó meghatározott bankszámlájára, míg a fennmaradó 160.776 forintot ugyanezen időn belül a tulajdonában álló 252.000 forint névértékű kárpótlási jeggyel teljesíti. A 7. pontban az eladó kijelenti, hogy a vételár megfizetését követően hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre, egyben az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön. A tulajdonjog bejegyzését a vevő kezdeményezi és viseli annak költségeit. Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 191.695 forint perköltséget, továbbá akként rendelkezett, hogy ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik. Kötelezte a felperest és az alperest, hogy egymás közt egyenlő arányban fizessenek meg a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására, az abban megjelölt módon és időben az állam javára 24.000 forint állam által előlegezett költséget. Kötelezte a felperest, hogy az adóhatóság felhívására, az abban megjelölt módon és időben fizessen meg az állam javára 300.600 forint feljegyzett kereseti illetéket. A fennmaradó 300.600 forint feljegyzett kereseti illetékről pedig akként rendelkezett, hogy az az állam terhén marad.

Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes a bérlője a perbeli 136 m² alapterületű lakásingatlanoknak, mely egy 1872 m² alapterületű telken álló ötlakásos társasházi épületben helyezkedik el, és tulajdonosa az alperes. A lakásingatlan forgalmi értéke 2014. évben 33.400.000 forint. Az alperes 1994. december 6. napján kelt módosított eladási ajánlatában megvételre ajánlotta a felperes mint bérlő számára a lakásingatlant, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányadot, melyhez egyösszegű megfizetés esetén vételárkedvezmény kapcsolódott „felére csökkentve a

vételárat". A felperes az ajánlatot elfogadta, ugyanakkor az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában kifejtette: az ítéletábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak megfelelően kellett a felek között a Ptk. 206. §-a szerint az adásvételi szerződést létrehozni, azaz az ítélet meghozatalakor forgalmi értéket alapul véve és az egyenértékűség szempontját szem előtt tartva kellett a vételárat meghatározni. A felek között nem volt vitás, hogy a Rendelet 20. § (1) bekezdés b) pontjára tekintettel a vételár meghatározása során a forgalmi érték 60% mértékű csökkentése alkalmazandó, és az egy összegben való teljesítésre tekintettel a Rendelet 23. § (1) bekezdése alapján a felperest 50% értékű vételárkedvezmény illeti meg. A felperes a per során teljesítőképességét igazolta (32. sorszámú irat). A Rendelet 1. § (2), (3) bekezdésének, 4. § (3) bekezdésének és az ide kapcsolódó 20. § (2) bekezdésének rendelkezéseiből egyértelmű, hogy a jogszabály nem tesz különbséget a társasházi lakások, illetőleg családi házas ingatlanok között. A Rendelet szövegéből nem következik, hogy a 20. § (2) bekezdésében foglalt szabály kizárólag családi házas ingatlanokra lenne irányadó. Az elsőfokú bíróság ezért a vételár meghatározásánál abból indult ki, hogy 872 m² teleknagyságot, abból is a felperes tulajdoni hányadának megfelelő részt beépítetlen telekként kell értékelni. Mindezek figyelembevételével a perbeli lakásingatlan forgalmi értékének megállapításához igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki. Az igazságügyi szakértő a 24. sorszám alatti szakvélemény 14. oldalán munkálta ki a forgalmi értéket, mely szerint a költségalapú és a piaci alapú értékelés átlagával számolva a perbeli ingatlan forgalmi értéke 33.400.000 forint. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes tévesen hivatkozott arra, hogy ez az érték nincs figyelemmel a Rendelet 20. § (2) bekezdésében foglalt külön-külön történő értékelésre. A szakvélemény 9. oldalán a szakértő külön értékelte az 1000 m² teleknagyságot 47.863 forint/m² áron, valamint a 872 m² teleknagyságot 56.309 forint/m² áron és így határozta meg a perbeli ingatlan 2014. évi forgalmi értékét. A forgalmi érték 60%-os kedvezménnyel számítva 20.040.000 forint, ennek egyösszegű megfizetésére figyelemmel a felperest 50% kedvezmény illeti meg, melyre figyelemmel a vételár 10.020.000 forint. Az elsőfokú bíróság nem tartotta alaposnak a felperes azon érvelését, miszerint a vételár megállapításához a felújítás rá eső várható költségeit a szakértő által meghatározott értékből le kell vonni. Elfogadta a szakértő által szóban részletesen is megindokolt azon megállapítását (26.P.24.132/2011/20. számú jegyzőkönyv 20. oldal, 13. sorszámú jegyzőkönyv 5-6. oldal), hogy az épületingatlan egészének nem vitásan leromlott állapota, teljes körű felújítást igénylő állaga 15%-ban értékcsökkentő tényező, melyet a szakértő a forgalmi érték meghatározásánál figyelembe is vett. Nem volt vitás és a szakértő is úgy nyilatkozott, hogy az állagmegóváshoz, veszélyelhárításhoz szükséges jövőbeni beavatkozások pontos mibenlétét, költségkihatását csak becsülni lehet és előfordulhat, hogy ezeket a beavatkozásokat el sem végzik, különös figyelemmel arra, hogy az épületben további négy lakás is van, melyek tulajdonosa az alperes. A vételár kárpótlási jeggyel történő teljesítését illetően az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a Kárpótlási törvény 7. § (3) bekezdése szerint a felperest megilleti az a jog, hogy a vételár megfizetése során névértéken felhasználhassa a kárpótlási jegyeit. A törvény csak a névértéken történő felhasználást teszi lehetővé, ezért a felperes a kárpótlási jegyeket 252.000 forint névértéken kérhette figyelembe venni. Az egyenértékűség követelményének szem előtt tartásával ugyanakkor figyelemmel kellett lenni arra is, hogy az alperes ténylegesen milyen ellenértékhez jut a kárpótlási jegyek átruházásával. E körben nem volt szükség szakértői bizonyításra, a tőzsdei forgalom nyilvános adatai alapján megállapítható volt, hogy a kárpótlási jegyet 180 napos időszakban 638 forintos átlagértéken forgalmazták, így a felperes kárpótlási jegyei összesen 160.776 forint értéket képviselnek. Az elsőfokú bíróság ehhez képest az adásvételi szerződés tartalmát akként állapította meg, hogy a vételárból a felperes 160.776 forintot teljesíti a 252.000 forint névértékű

kárpótlási jeggyel. Rámutatott továbbá arra, hogy ítéletével nem a felperes tulajdonjogáról döntött, így nem kerülhet sor a tulajdonjog bejegyzése érdekében a földhivatal megkeresésére. Amint azt a létrehozni kért szerződés 7. pontjában a felperes is helyesen feltüntette, a jogerős ítélet alapján a felperes maga intézkedik a tulajdonjoga bejegyzése iránt. A perköltség viseléséről az elsőfokú bíróság arra figyelemmel rendelkezett, hogy a felek azonos arányban tekinthetők pervesztesnek-pernyertesnek, mert az általuk megjelölt vételárhoz képest az ítéletben meghatározott vételár nagyjából egyenlő arányban tér el. A felperes által előlegezett szakértői költség fele részének megfizetésére ennek megfelelően az alperes köteles, az állam által előlegezett szakértői költséget pedig a felek egyenlő arányban kötelesek megfizetni, ezt meghaladóan nem tarthatnak egymással szemben perköltségre igényt, a perrel felmerült költségeiket maguk viselik. A felperes köteles továbbá megfizetni a létrehozott adásvételi szerződésben foglalt ellenértékhez igazodó feljegyzett kereseti illeték fele részét, míg a kereseti illeték másik fele az alperes személyes illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával akként kérte módosítani az adásvételi szerződés 3. és 4. pontját, hogy 6.720.000 forint vételár ellenében vásárolja meg az ingatlant, és a vételárból 6.281.016 forintot átutalással, a fennmaradó összeget pedig a tulajdonában álló 252.000 forint címletértékű, 438.984 forint névértékű kárpótlási jeggyel teljesíti. Kérte továbbá, hogy az ítélet tábla a teljes elsőfokú perköltség megfizetésére az alperest kötelezze. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés 3. pontjában az elsőfokú bíróság által meghatározott vételár téves. Az igazságügyi szakértő a lakás forgalmi értékének megállapításakor kizárólag a lakás állapotára volt tekintettel, pedig a Rendelet 18. § (1) bekezdése előírja, hogy az értékbecslésnek tartalmaznia kell a lakást magában foglaló épület műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat. Az épület felújításának a költségét a szakértő 30-40.000.000 forintban határozta meg. A 14. sorszámú felperesi beadvány 2. oldal 1-5. pontjaiban és a 3. oldal 7-9. pontjaiban a tárgyalási jegyzőkönyvekből idézett szakértői vélemények, a 24. sorszámú szakvélemény releváns részeinek tekintendők, és alátámasztják a 22.400.000 forint forgalmi értéket. Az elsőfokú bíróság a telekingatlan értékét is tévesen vette figyelembe a forgalmi érték megállapítása során. Az elsőfokú ítélet indokolása a Rendelet 20. § (2) bekezdésében foglalt „egy építési teleknagyság” fogalmát összekeveri a HÉSZ 4. számú táblázatában található „legkisebb építési teleknagyság” fogalmával. Ez utóbbi megfogalmazást a Rendelet nem is tartalmazza. A perbeli épület alapterülete 275 m², melyhez a HÉSZ előírása szerint legalább 1.375 m² teleknagyság szükséges, és a perbeli esetben ez jelenti a Rendelet 20. § (2) bekezdésében foglalt teleknagyságot. A felperes álláspontja szerint a 20. § (2) bekezdésének alkalmazásával figyelmen kívül marad az egyenértékűség követelménye. Az osztatlan, közös tulajdonrészrel senki nem rendelkezhet önállóan, az önmagában forgalomképtelen, ezzel szemben a kizárólagos tulajdonban álló telekingatlan forgalomképes és a piacon jóval magasabb árkategóriába tartozik. A perbeli lakáshoz tartozó 3884/10000 tulajdoni hányadot nem lehet külön értékesíteni beépíthető építési telekárón. A felperes kiemelte: a Rendelet 18. § (4) bekezdése az értékbecslés piaci módszerének megfelelő összehasonlító adatok alkalmazását írja elő, ettől eltérő módszer - pl. költségalapú - alkalmazását nem teszi lehetővé. Az épület felújítási költsége ebből az „összegeből” kell, hogy levonásra kerüljön. Az igazságügyi szakértő az ingatlan forgalmi értékének összehasonlító piaci módszerrel történő meghatározása során az építési teleknagyságot meghaladó telek nagyságát egyébként kétszeresen is figyelembe vette, mert egyrészt olyan ingatlanok adatait átlagolta, amelyek között nyilván van olyan is, ahol a teleknagyság nagyobb mint az építési teleknagyság, másrészt ezt az átlagolt értéket még megemelte a „nagy telekterületű társasház korrekciós tényezővel”. A felperes álláspontja szerint a per tárgyát képező lakás forgalmi értéke - figyelemmel az igazságügyi szakértő által előadottakra - úgy állapítható meg, hogy a lakás

aktualizált kiinduló forgalmi értékéből (36.000.000 forint) levonásba helyezendő az épület felújítási költségének közeparányos összegéből (35.000.000 forint) a felperes tulajdoni hányadára eső 13.600.000 forint. A különbözetként adódó 22.400.000 forint az, ami a vételár alapja. A felperes szerint ez rendkívül méltányos eladási ár, figyelemmel arra is, hogy az ingatlan leromlott műszaki állapotát kizárólag az alperes felróható magatartása (nem végezte el az épület felújítását, nem gondoskodott az állag megővéséről) okozta. A felperes kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a vételár megfizetése kapcsán nem megfelelően vette figyelembe a kárpótlási jegyek értékét. A kárpótlási jegyeket a szülei által épített, később államosított perbeli ingatlan után kapta. Az elsőfokú eljárás során becsatolta a Közigazgatási és Igazságügyi Hivatal Kárpótlási Osztályának 47516-1/2. számú állásfoglalását, mely alátámasztja, hogy a kárpótlási jegyeit a perbeli ingatlan megvétele során 438.984 forint értékben használhatja fel. Az elsőfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányának és a perköltség viselésének meghatározásakor is tévedett. Az alperes ugyanis teljes egészében vitatta a vételi jogot, mely az ítélet szerint fennáll, ezért semmilyen arányban nem lett pernyertes. Amennyiben nem így volna, abban az esetben sem egyenlő a pernyertesség-pervesztesség aránya, mert az alperes 15.600.000 forinttal, míg ő csak 3.300.000 forinttal tért el a megítélt vételártól, ezért kizárólag az alperes lett pervesztes.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy az ítélet tábla a vételárat 25.289.894 forintban állapítsa meg. Másodlagos fellebbezési kérelme a Pp. 252. § (2), illetve (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Álláspontja szerint a beépített, valamint a beépítetlen telekrész eltérő fajlagos négyzetméter árát valóban helyesen megállapította a szakértő, a jogkérdésben, azaz a helyes számítási módban azonban tévedett. A perbeli ingatlan kapcsán a valós értéket kizárólag a telek jelenti, ezért érdemi kérdés, hogy kizárólag a vonatkozó övezeti előírás szerinti telekminimumra adható meg a Rendelet alapján a felperes részére a kedvezmény, a telekminimum feletti részre viszont piaci árat kell számolni. Az alperes számítása szerint a kirendelt igazságügyi szakértő által a 2012. április 25-i kiegészítő szakvéleményben a lakás értékére megállapított 5.300.000 forintból és a telek értékére megállapított négyzetméterenkénti 46.022 forintból kiindulva a lakás kedvezményes vételára 1.590.000 forint, a telekminimum (1000 m²) kedvezményes vételára 5.362.483 forint. A telekminimum feletti rész (872 m²) piaci - és kedvezmények nélküli - vételára a szakértő által kalkulált (26.P.22.592/2013/13. számú tárgyalási jegyzőkönyv) 54.143 forint/m² árat és a felperes tulajdoni hányadát figyelembe véve 18.337.411 forint. Az ingatlan ezen három részből álló vételára 25.289.894 forint.

Fellebbezési ellenkérelmében a felperes kiemelte: a vételár mértékének megállapításánál a Rendelet 19. § (2) bekezdése, 20. § (1) bekezdése alapján a 18. § (6) bekezdése szerint megállapított összegből kell kiindulni. Ennek egyik tartalmi elemét, a beköltözhető forgalmi értéket a 18. § (5) bekezdése határozza meg. E szerint a földrészlet nagyságát itt kell számításba venni. Ezért a 20. § (2) bekezdése szerinti telekterület már a lakás beköltözhető forgalmi értékében szerepel és a 20. § (1) bekezdés hatálya alá tartozik. A 20. § (2) bekezdése társasházi ingatlanokra nem, kizárólag egy lakásos családi házak értékesítésére vonatkozik.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében rámutatott arra, hogy a műszaki állapotot az igazságügyi szakértő a forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vette, a Rendelet alapján pedig a felperes javára csak akkor lehetne beruházási költséget elszámolni, ha a felújítást ő maga már ténylegesen elvégezte volna.

A Fővárosi Ítélet tábla nem érintette az elsőfokú ítéletnek a felperes földhivatali bejegyzés türéseire kötelezés iránti keresetként figyelembe vett

megkeresési kérelmét elutasító rendelkezését, mivel az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Elsőként azt vizsgálta, szükség lehet-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdése alapján. Megállapította, hogy nem áll fenn hatályon kívül helyezési ok, mivel nem történt olyan lényeges eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely miatt meg kellene ismételni a tárgyalást, és nincs szükség további bizonyításra sem, mivel a vételár meghatározása a másodfokú eljárásra kizárólag jogkérdéssé vált.

Az elsőfokú bíróság által megállapítottnál alacsonyabb összegű vételár megállapítására irányuló felperesi fellebbezés alaptalan és túlnyomórészt alaptalan az alperes ellentétes irányú fellebbezése is, a vételár felemelése ugyanis az igényelthez képest csekélyebb mértékű.

Az elsőfokú bíróság a tényállást lényegében helyesen állapította meg, azzal a pontosítással, hogy az alperes 1994. december 6-i eladási ajánlata a Kormányrendeleten alapult és ezt az ajánlatot a felperes nem fogadta el. Az ajánlattétel, illetőleg az arra történő felhívás tekintetében az ítélet tábla hatályon kívül helyező végzésben kifejtettek szerinti a helyes tényállás.

Az elsőfokú bíróság döntése annyiban helytálló, hogy létrehozta a peres felek között az adásvételi szerződést, a vételár megállapított összegével és fizetési módjával ugyanakkor az ítélet tábla a következők miatt csak részben ért egyet.

Az ítélet tábla osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint a perbeli ügylet tekintetében is alkalmazandó a telket érintő vételárrészre a Rendelet 20. § (2) bekezdése, semmi nem indokolja ugyanis, hogy társasházi ingatlan esetén ne kelljen figyelemmel lenni a felépítményhez tartozó telek nagyságára. A jogszabályi rendelkezés tartalmát illetően azonban nem ért egyet az ítélet tábla azzal, hogy a telekre helyben kialakult forgalmi értéken való értékesítés a legkisebb építési teleknagyságon (1000 m²) felüli teleknagyságot meghaladó részre vonatkozik, mivel ennek ellentmond az, hogy a szabályozás tárgya nem üres ingatlan. A jogszabály az egy építési teleknagyságot meghaladó telekrészről szól, melynek területe a meglévő felépítmény alapterületéhez képest állapítandó meg. A jelen esetben nem vitatottan a 275 m² alapterületű felépítményhez a telek 20%-os maximális beépíthetőségére tekintettel egy legalább 1375 m²-es teleknek kell tartoznia. A fennmaradó 497 m² tehát az a telekrész, amelyre a Rendelet 20. § (2) bekezdése alkalmazandó. Ez az értelmezés következik az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 23. § (1) bekezdésében foglaltakból, és kivételt csak a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendeletnek a telekegyesítésre és a telekhatár-rendezésre vonatkozó 3. § (2) bekezdése állapít meg. A Rendelet 20. § (2) bekezdésének értelmezése kapcsán viszont a telekalakítás esetei közül az Étv. 2. § 24. pontja szerinti telekfelosztás szabályai jöhetnek szóba, amikor is az Étv. 23. § (1) bekezdése szerint figyelemmel kell lenni a HÉSZ előírásaira, amely a jelen esetben azt jelenti, hogy a telekalakításhoz a teleknek legalább 1375 m² alapterületűnek kell lennie. A perbeli ingatlanhoz tartozó 1872 m² telekből a beépítetlenként értékelendő 497 m² telekrészre a második kiegészítő szakértői véleményben 2014. évre aktualizált 56.309 Ft/m² fajlagos áron számolva - a felperes tulajdoni hányadára, valamint az épület műszaki állapotára is figyelemmel - 9.239.157 forint összegű vételárrész esik.

Az ítélet tábla vizsgálta azt is, hogy a perbeli esetben lehetséges-e a forgalmi értéket a piaci módszer és a költségalapú módszer átlaga alapján megállapítani, miként azt az igazságügyi szakértő tette. Arra az álláspontra jutott, hogy mivel az egy építési teleknagyságot meghaladó telekrész vételára nem kedvezményes, a Rendelet 20. § (2) bekezdésében írt, az előbbieket szerint értelmezett követelmény miatt egyedül a költségalapú módszer alkalmazható.

Az egy építési teleknagyságot meghaladó telekrész forgalmi értéke a Rendelet 20. § (1), (2) bekezdésének helyes értelmezése mellett nem csökkenthető 60%-ra, ezért az elsőfokú bíróság számítása ez okból is téves. A Rendelet 20. § (1) bekezdésének az az előírása, hogy a vételár a 18. § (6) bekezdése szerint megállapított összeg 60%-a, a beépítetlen telekrészre, valamint a lakásra értendő. A Rendelet 23. § (1) bekezdése, mely az egy összegben történő megfizetése esetére 50%-os kedvezményt ír elő, ugyanakkor az egy építési teleknagyságot meghaladó telekrészhez tartozó vételárrészre is vonatkozik.

Az ítéletábra nem ért egyet a felperes azon álláspontjával, miszerint a forgalmi érték összegéből levonásba kell helyezni az épület felújítási költségéből a felperesi tulajdoni hányadra eső összeget. Utal e körben a hatályon kívül helyező végzés indokolásában már kifejtettekre. Az igazságügyi szakértői véleményben foglaltak szerint a felperes által megvásárolni kívánt ingatlan forgalmi értékében figyelembevételre került -15%-os értékcsökkentő tényezőként az épület műszaki állapota, így az is, hogy felújításra szorul. Nincs lehetőség arra, hogy egy jövőben felmerülő felújítási költség levonásra kerüljön a korábbi vételárból, ez ugyanis kétszeres értékelést jelentene. A felperes eldönthette, hogy az adott állapotában megvásárolja-e a perbeli ingatlant, azt pedig, hogy az adott állapotban az ingatlan mennyit ér, az elsőfokú eljárás során az igazságügyi szakértő az ingatlan egyedi tulajdonságai figyelembevételével értékelte. Az egyedi tulajdonságokat az összehasonlító adatoknak nem kell magukban hordozniuk, ez ugyanis lehetetlen.

Az ítéletábra álláspontja szerint tehát a Rendeletben foglaltak alapján a perbeli ingatlan eladási ára a beépített telekrész, a beépítetlen telekrész és a lakás forgalmi értékéből számítandó. A Rendelet 20. § (1) bekezdésében írt kedvezményre is tekintettel a beépített telekrészre eső vételárrész 13.036.229 forint, míg a lakásra eső vételárrész 2.648.940 forint, a beépítetlen telekrészre eső kedvezménnyel nem érintett vételárrész pedig 9.239.157 forint. Az egy összegben történő fizetéshez kapcsolódó 50%-os vételár kedvezmény mindhárom vételárrészre vonatkozik, ezért e kedvezmény figyelembevételével a fizetendő vételár összege 12.462.163 forint.

A vételár kifizetéséhez a felperes a Kárpótlási törvény 7. § (2) bekezdésében foglaltak szerint fizetőeszközként felhasználhatja az e törvény alapján öt megillető kárpótlási jegyet, mégpedig névértékben. Az ítéletábra nem ért egyet azzal az alperesi állásponttal, hogy a kárpótlási jegyek kamata nem fejeződik ki a névértékben. A Kárpótlási törvény 5. § (2) bekezdéséből ennek ellenkezőjére lehet következtetni és a Közigazgatási és Igazságügyi Hivatal Igazságügyi Szakmai Koordinációs Főosztály Kárpótlási Osztály 2014. február 27-én kelt tájékoztató irata is azt támasztja alá, hogy a kárpótlási jegy névértékét a címletértékének (a rávezetett összegnek) és felhalmozott kamatának összege alkotja. A felperes saját jogú kárpótlási jegyeit tehát a kamatra is tekintettel 438.984 forint értékben kell az alperesnek fizetőeszközként elfogadnia. A 28/1991. (VI. 3.) AB határozat E) pontja kifejezetten kitér arra, hogy az önkormányzatok az állami tulajdonban lévő vagyontárgyakat önkormányzati tulajdonba adó törvények alapján ingyenesen szerezték meg azokat a lakásokat, amelyek államosítással kerültek állami tulajdonba. A Kárpótlási törvény már azt megelőzően megterhelte e lakások privatizálását azzal a kötelezettségvállalással, hogy a kárpótlási jegyek fizetésre felhasználhatók lesznek, még mielőtt az állami tulajdonú lakások az önkormányzat tulajdonába kerültek, és az ingyenesen szerző önkormányzatoknak nincs joguk arra, hogy a volt állami tulajdont tehermentesen szerezzék meg.

A Fővárosi Ítéletábra mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben foglaltak szerint a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és egyben a téves névírást is pontosította.

A hatályon kívül helyező végzés meghozatalát megelőző elsőfokú eljárás során az alperes vitatta a szerződéskötési kötelezettségét, ezért az ítélet tábla egyetért abban a felperessel, hogy mivel a bíróság létrehozta az adásvételi szerződést, a felperest pernyertesnek kell tekinteni. Az elsőfokú bíróság szerződést létrehozó ítélete elleni fellebbezések tartalmából következően ugyanakkor a másodfokú eljárásban már nem volt vitás, hogy az adásvételi szerződés létrehozható, ezért az ítélet tábla a pernyertesség-pervesztesség arányát a fellebbezésben foglaltakhoz képest állapította meg.

Az elsőfokú perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kellett rendelkezni. A pervesztés alperes köteles megfizetni a felperes által előlegezett 383.390 forint szakértői díjat, valamint a felperes jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a), b) pontja, (4) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj az alapeljárásban 500.000 forint, míg az újabb eljárás vonatkozásában 250.000 forint. Az alperes köteles megfizetni a felperes részére a hatályon kívül helyező végzésben megállapított 120.000 forint összegű másodfokú perköltséget is. Az állam által előlegezett 24.000 forint szakértői díj megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdése alapján ugyancsak az alperest kellett kötelezni. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 601.200 forint kereseti illetéket, valamint az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt 418.300 forint fellebbezési illetéket az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr. 14. §-a alapján az állam viseli.

A másodfokú perköltség viseléséről az ítélet tábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott. A 12.462.163 forintban megállapított vételárra tekintettel a felperes lett nagyobb arányban pernyertes, az ítélet tábla ezért az alperest kötelezte a felperes javára 76.200 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegét a ténylegesen kifejtett tevékenység munka és időigényére figyelemmel az IM rendelet 3. § (4), (5), (6) bekezdése, és a 4/A. §-a alapján állapította meg. A felperes a fellebbezési illeték megfizetése alól az Itv. 51. § (1) bekezdése alapján mentesült, míg az alperes fellebbezésére az illetékmentessége folytán le nem rótt illeték összege 477.600 forint, melyből az alperes pervesztességének arányában az Itv. 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr. 14. §-a alapján 405.960 forint fellebbezési illetéket az állam visel, míg a fennmaradó 71.640 forint fellebbezési illetéket a Kmr. 13. § (2) bekezdése alapján a felperes köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2015. december 1.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
bíró

A kiadmány hitelével: