

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.194/2015/12/III.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Kőhegyi György ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda által **I.r.**, a **II.r.**, a jogtanácsos által képviselt **III.r.** és a Lovrecz, Mangoff és Temesi Ügyvédi Iroda által képviselt **IV.r. alperes** ellen tulajdonjog megállapítása iránti perében a Győri Törvényszék 2015. október 15. napján kelt G.20.884/2014/38. számú ítélete ellen a felperes részéről 39. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles megfizetni a felperes az államnak az illetékügyekben eljáró hatóság külön felhívására és az abban megjelölt módon 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Köteles megfizetni a felperes 15 napon belül az I.r. és a IV.r. alperesnek fejenként 1.000.000,- (Egymillió) Ft másodfokú perköltséget, ezt meghaladóan viselje a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Győri Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította.

A bíróság kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 1.500.000,-Ft feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket.

A bíróság kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 1.500.000,-Ft, a IV.r. alperes részére pedig 3.500.000,-Ft elsőfokú perköltséget, ezt meghaladóan a peres felek költségeiket maguk viselik.

A bíróság rendelkezett a per tárgyát képező ingatlanra elrendelt perfeljegyzés törlése tárgyában.

Az irányadó tényállás szerint a felperes és az I.r. alperes között 2008. február 15-én bérleti jog alapítására vonatkozó megállapodás jött létre, amelyet a felek 2008. december 31. napján módosítottak. 2010. augusztus 2-án a megállapodást - a módosításokkal egységes szerkezetben - közjegyzői okiratba foglalták.

A megállapodás értelmében az I.r. alperes az ingatlan-nyilvántartásba ...1., ...2., ...3., ...4., ...5. és ...6. hrsz-on felvett ingatlanok területén - a fejlesztés során felépítendő ingatlanrészekben - 1.000 m² alapterületű helyiség használatát biztosító bérleti jogot alapított a felperes javára 72.000 euró + ÁFA ellenértéken.

A módosított szerződésben az I.r. alperes, mint tulajdonos kötelezettséget vállalt arra, hogy 479.000.000,-Ft összegű kárátalányt fizet meg a felperes részére, amennyiben neki felróható okból a felek az új bérleményre nem kötnek bérleti szerződést, vagy a bérleti szerződést a 11. pontban foglaltak ellenére felmondja, illetve ha az új bérlemény 2013. február 15. napjáig nem épül meg.

A megállapodás 13. pontjában rögzítették a felek, hogy az I.r. alperes úgy is dönthet, hogy amennyiben az új bérlemény a megállapodás aláírásától számított 5 éven belül nem épül fel, a felperesnek kárátalányt nem fizet, hanem helyette a bérleményt magában foglaló ...1. és ...5 hrsz-ú ingatlanok a rajtuk lévő felépítményekkel visszakerülnek a felperes tulajdonába. A tulajdonjog átruházására vonatkozóan a felek külön megállapodást kötnek.

Az I. és a IV.r. alperesek között 2008. június 2. napján közjegyzői okiratba foglaltan 4.800.000 euró, illetve 6.000.000 euró összeg erejéig az ingatlannyilvántartásba bejegyzett ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés jött létre - egyebek mellett - a Győr belterület ...1-es hrsz-ú ingatlan vonatkozásában is.

A felek a jelzálogszerződés 7.4. pontjában rögzítették, hogy a IV.r. alperes bank előzetes hozzájárulásának hiányában az I.r. alperes a jelzálogjoggal terhelt ingatlanokat nem ruházhatja át és azokat érintően az ingatlan birtokba vételére, vagy használatára szerződéses jogosultságot harmadik személy részére nem biztosíthat.

A per tárgyat képező ingatlant érintő beruházás nem valósult meg, a bérleményt az I.r. alperes nem építette fel.

2010. december 22-én az I.r. alperes nevében és képviselőjében eljárva "A" írásbeli nyilatkozatot tett a felperes felé, miszerint az I.r. alperes a tartozását pénzügyi eszközökkel nem képes teljesíteni, ezért „elsődleges és kizárólagos eszköz az eredeti, összevonás előtti ...1 hrsz. alatti ingatlan kiszabályozása és visszaadása”(11.irat).

Megállapítható, hogy a Győr belterület ...1/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának a felperes részére történő átruházása feltételeiről a felperes és az I.r. alperes között külön megállapodás nem jött létre.

A felperes az I.r. alperessel szemben 2014. január 24-i kezdő időponttal folyamatban lévő felszámolási eljárásban 479.000.000,-Ft összegű kárátalány megfizetésére vonatkozóan hitelezői igényt érvényesített, amelyet azonban 2014. szeptember 30-án visszavont.

2015. szeptember 18-án a ... Megyei Jogú Város Jegyzője a per tárgyát képező **település 1-i ...1** hrsz-ú ingatlan - 2015. szeptember 14-én újrazáradékolt változási vázrajz szerinti - telekfelosztásához 6 hónapi időtartamra szakhatósági állásfoglalást adott ki azzal, hogy a telekalakítás után keletkező **...1/1** hrsz-ú ingatlan 14.910 m², a **...1/2** hrsz-ú ingatlan 32.154 m² területtel alakítható ki és telekkönyvezhető.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2013. július 10-én jogerős G.20.409/2011/78/2. számú végzésével a felperesnek a jelen per I. és IV.r. alpereseivel szemben szerződés létrehozása iránt megindított perét időelőttiségre hivatkozással megszüntette figyelemmel arra, hogy a bérlemény felépítésére - a szerződésmódosítás szerint nyitva álló határidő, 2013. december 31. napja - nem telt el, ezért a kárátalány fizetése nem esedékes, azaz a szerződés létrehozása iránti kereseti kérelem idő előtti.

A **település 1-i ...1** hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a II., III.r. alpereseknek bejegyzett vezetékjoguk van.

A felperes a keresetlevelében az I.r. alperes kötelezett késelemére való hivatkozással a kialakítandó **település 1-i** belterület **...1/1** hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának a felperes részére történő átruházását igényelte az I.r. alperessel szemben, míg II., III., IV.r. alpereseket a kereseti kérelemben foglaltak tűrésére kérte kötelezni.

Álláspontja szerint az I.r. alperes pénzeszközök hiányában a kárátalány megfizetésére nem képes, ugyanakkor az I.r. alperes a 2010. december 22-én írásban a per tárgyát képező **...1/1** hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának a felperes javára történő átruházását érintő jognyilatkozatot tett, amely alapján a bíróság a felperes javára történő tulajdonjog átruházásról és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről rendelkezhet figyelemmel a 2008. február 15-én kelt és 2008 december 31-én módosított megállapodások idézett pontjaira. E körben hivatkozott "A" G.20.409/2011. számú perben tett vallomására is.

Az I. és IV.r. alperesek a kereseti kérelem elutasítását kérték.

A II. r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, a III. r. alperes pedig annak teljesítését nem ellenezte.

Az érdemi ellenkérelemben foglaltak szerint az I.r. alperes és a felperes között létrejött írásbeli megállapodás értelmében a felperesnek az I.r. alperessel szemben kizárólag kötelmi jogi igénye lehet a 479.000.000,-Ft összegű kárátalány megfizetésére.

Ezen követelése azonban az erre vonatkozó hitelezői igény visszavonásával és a hitelezői igénybejelentésre rendelkezésre álló jogvesztő határidő leteltével megalapozottan már nem érvényesíthető. Az I.r. alperes hangsúlyozta, hogy a tulajdonosváltozáshoz a bérleti jogot alapító szerződés értelmében az I. és II. r. felperes közti, az ingatlan átruházására vonatkozó megállapodás volna szükséges, ilyen szerződés azonban nem jött létre.

A IV.r. alperes szintén arra hivatkozott, hogy a beruházás megghiúsulásával az I.r. alperessel szemben a felperesnek kötelmi jogon alapuló kötbérigénye keletkezett.

Az I.r. alperes pedig saját belátása szerint dönthetett úgy, hogy a kötbér megfizetése helyett egy külön megállapodással a **...1** hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát a felperesre átruházza. A felperesnek az I.r. alperessel szemben - sem a 2010. augusztus 2-i egységes szerkezetbe foglalt megállapodás, sem az I.r. alperes képviselőjének hivatkozott nyilatkozatai alapján - tulajdonjogi igénye nem keletkezett, ezért az ingatlan megosztásával létrejövő egyik ingatlan tulajdonba adását sem kérheti megalapozottan.

Ezt támasztja alá a felperes korábbi, a G.20.409/2011. számú perben előterjesztett kereseti kérelme is, ahol még a kérelme a tulajdonjogot keletkeztető jogcím (szerződés) létrehozására irányult. IV.r. alperes kitért arra is, hogy a felperes által a korábbi perben - és jelen eljárásban is - hivatkozott a 2010. augusztus 2-i szerződés pontjai és "A" nyilatkozatai szerződéskötési kötelezettséget sem eredményeznek, illetve nem tartalmazzák a - korábbi perben létrehozni kért - tulajdonátruházásra vonatkozó szerződés lényeges elemeit sem.

A felperes az esetleges tulajdonjogi igénye megalapozottsága esetén is csak a IV.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal terheltlen szerezhetne tulajdont.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet a Pp. XXVI. fejezetének kiemelt jelentőségű perekre vonatkozó szabályai szerint bírálta el.

Rámutatott, hogy a felperesnek kereseti kérelme megalapozottságához a felperes és az I.r. alperes közötti, a **település 1-i ...1/1** hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának felperes részére történő átruházásáról szóló külön megállapodás megkötését, illetve létrejöttét kellett bizonyítania.

Az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 205.§. (1), (2) bekezdései, valamint a XXV. számú Polgári Elvi Döntés értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez tartalmi követelmények szempontjából szükséges és egyben elegendő, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akart nyilvánításuk tűnik ki, továbbá , ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okiratból megállapítható.

A felperes és az I.r. alperes közti bérleti jog alapítására vonatkozó 2008. december 31-i szerződés 13. pontja szerinti külön megállapodásként a felperes "A"-nak, az I.r. alperes korábbi törvényes képviselőjének eljárására hivatkozott.

Figyelemmel arra, hogy "A" tanúnak a korábbi, azaz a G.20.409/2011. számú, illetve a jelen perben tett tanúvallomása, valamint a 2010. december 22-ei nyilatkozata alapján a **település 1-i ...1/1** hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának a felperes részére történő átruházásáról szóló, a felperes és I.r. alperes közti megállapodás létrejötté - a 25.számú PED-ben foglaltak figyelembevételével - nem volt megállapítható, ezért a bíróság a kereseti kérelmet elutasította.

"A"-nak a Győri Törvényszék előtti G.20.409/2011. számú perben rögzített és a felperes által jelen perben is hivatkozott tanúvallomása szerint a felek megállapodása az volt, hogy amennyiben a projekt nem teljesül, úgy az I.r. alperes a felperes részére kártérítést fog fizetni, vagy pedig a korábban átadott ingatlanokat adja vissza. A tanú nem tudott

nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy miért nem kötött szerződést a felperessel az ingatlanok visszaadásáról.

A jelen eljárásban a tanú azt mondta el, hogy jogi lépésekre lett volna szükség, hogy a felek szándékának megfelelő telekvisszaadás ténylegesen megvalósuljon, amire azonban nem került sor (35. jkv.).

A 2010. december 22-i irat pedig annyit rögzített, hogy pénzügyi eszközök hiányában a felperesi igények rendezésére elsődleges és kizárólagos eszköz az eredeti összevonás előtti ...1 hrsz-ú ingatlan kiszabályozása és visszaadása volt.

Önmagában tehát a tanú nyilatkozatai, valamint a 2010. december 22-ei iratban a visszaadásra és a kiszabályozásra utalás és a 2010. augusztus 2-i egységes szerkezetű megállapodás tényállásban idézett pontjai a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházását megalapozó szerződéses tartalom feltárására alkalmatlan, ugyanis nem tükrözi az ügyletkötő felek szerződéskötési akaratának a hivatkozott 25. számú PED szerinti kötelező elemeit.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú ítéletet akként kérte megváltoztatni, hogy a bíróság a felperes kereseti kérelmének helyt adva állapítsa meg, miszerint az I.r. alperes korábbi képviselője a kérelemben körülírt ingatlan tulajdonjogát a társaság javára átruházta.

A fellebbezésének indokolásában előadta, hogy „a felperes által érvényesíteni kívánt követelés (a kereseti kérelemben hivatkozott alapul fekvő szerződések megjelölt pontjaiból, de magából a kötelmi szerződésből eredően) olyan kötelmi jogviszonyon alapuló igény, amely tulajdoni igényt keletkeztet.”

Állította, hogy a tulajdon átruházás létrejött, mivel a szerződéskötés tartalmi követelményei kitűnnek a megjelölt dokumentumokból: azaz a szakhatósági állásfoglalás, valamint a földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajz szerinti telekfelosztás alapján az ingatlan egyértelműen megjelölhető, a felek személye ismert, és "A" tanúnak a G.20.409/2011/78. számú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített, az ingatlan tulajdonjogának visszaadására vonatkozó döntése alapján a tulajdonjog átruházására irányuló szerződési akarat is egyértelmű.

A felperes a másodfokú eljárás során előadta, hogy "A" tanú a későbbiekben olyan dokumentumokat lelt fel és bocsátott az I.r. alperes rendelkezésére, amelyek az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentőséggel bírhatnak. Ezen iratok csatolására kérte kötelezni az I.r. alperest.

Az I.r. és a IV.r alperes az ítélet helybenhagyását indítványozta az elsőfokú eljárásban előadott indokok alapján.

Az I.r. alperes a felperes által kért iratok becsatolását arra hivatkozással tagadta meg, hogy a Pp. 235. §. (1) bekezdése értelmében azok a másodfokú eljárásban már figyelembe nem vehetők, másrészt a dokumentumok hitelessége is vitatható, illetve az I.r. alperes nem kötelezhető érdekeivel ellentétes bizonyítékok csatolására.

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a megalapozott tényállásra alapított helytálló érdemi döntéssel utasította el a felperes kereseti kérelmét. Annak indokait azonban a másodfokú bíróság az alábbiak szerint módosítja.

A Pp. 121. §. (1) bekezdés c.) és e.) pontjai a felperes kötelezettségévé teszik az érvényesíteni kívánt jog (a kereset tárgya), az annak alapjául szolgáló tények és bizonyítékok előadását, valamint a bíróság döntésére irányuló határozott, egyértelmű kérelem (a kereseti kérelem tartalma) előterjesztésének kötelezettségét.

A felperes a keresetlevelében, majd a bíróság felhívására a kereset tárgyát, tartalmát - utalva az alapul szolgáló tényekre is - az alábbiak szerint jelölte meg:

A felperes kereseti kérelme a Ptk. 290. §-ra tekintettel a Ptk. 300. §-a alapján arra irányult, hogy „a bíróság állapítsa meg az alperes kötelezett késelemét és kötelezze az I.r. alperest az F/6. szám alatt csatolt dokumentum alapján kialakult Győr belterület ...1/1 hrsz-mal felvett ingatlan tulajdonjogának a felperes részére történő átruházására, gyakorlatilag tehát visszaruházására.”

A 29. számú jegyzőkönyvbe foglalt felhívásra tekintettel a felperes által 31. sorszám alatt kereseti kérelmét akként pontosította, hogy „a megállapodás bérleti jog alapításáról, továbbá a megállapodás bérleti szerződés módosításáról és követelés beszámításáról elnevezésű szerződések keresetlevelében megjelölt pontjaiban rögzített kötelezettségek megszegése miatt az I.r. alperes, mint kötelezett késelemé megállapítható,... így a csatolt záradékolt változási vázrajz és a szakhatósági hozzájárulás alapján a telekalakítás után keletkező ...1/1 hrsz-ú ingatlan az I.r. alperes tulajdonából a felperes tulajdonába adásáról rendelkezhet a bíróság”. Ezen rendelkezésre az I.r. alperes korábbi vezető tisztségviselője által ("A") által a P.20.409/2011. számon folyamatban volt per előtti, valamint a perben tett nyilatkozatai adnak alapot.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a kereseti kérelmet akként összegezte, hogy a felperes „a **település 1-i ...1/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának a felperes részére történő átruházását** igényelte az I.r. alperessel szemben, míg a II., III., IV.r. alpereseket a kereseti kérelemben foglaltak tüzésére kérte kötelezni.

Ehhez képest azonban a törvényszék álláspontja szerint kereseti kérelem nem volt megalapozott, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú eljárásban rendelkezésre álló adatok alapján a XXV. számú PED kritériumainak megfelelő, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodás létrejötte nem állapítható meg. Ezért a keresetet elutasította.

Az ítélet tábla a fentebb részletesen idézett jogelőadások értelmezésével és összevetésével azt állapította meg, hogy a felperes a Pp. 121. §. (1) bekezdés c.) és e.) pontjában foglaltaknak formailag eleget tett, azonban a kereseti kérelem tárgya, tartalma és ténybeli alapja körében általa előadottak nem koherensek, egymással nincsenek összhangban :

azaz a felperes által - a törvényszék értelmezése szerint - megfogalmazott tartalmú kereseti kérelmet az előadott tények nem támasztják alá, ugyanakkor a felhozottak nem a felperes

által megjelölt tartalmú keresetet alapozhatják meg, illetőleg a felperes által kért azon kereseti tartalom, miszerint „a bíróság kötelezze az alperest átruházásra” nem teljesíthető tartalmú kereseti kérelem: a szerződéskötési autonómiára tekintettel a bíróság a feleket sem szerződéskötésre, sem „átruházásra” nem kötelezheti.

A bíróságnak, kizárólag arra van lehetősége, hogy azt megalapozó tény és jogállítás alapján - ez utóbbi alatt értve azt ezt megalapozó jogszabályi felhatalmazás megjelölését - adott esetben a szerződést maga létrehozza, továbbá, hogy ha egy szerződés érvényesen már létrejött, az azon alapuló tulajdonváltás átvezetéséhez szükséges nyilatkozatot pótolja. A felperes azonban ilyen tartalmú kereseti kérelmet nem terjesztett elő, ezért a bíróság a Pp. 215. §-ba foglalt korlátokra tekintettel ennek lehetőségét nem vizsgálhatta.

A bíróság tájékoztatási kötelezettségét mellőző, jelen kiemelt jelentőségű perben a felperes által meghatározott kereset tárgya, tartalma és ténybeli alapja inkoherenciája a kereset elutasítását indokolta.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra a törvényszék érdemben helytálló döntését - az indokolás fenti módosításával - a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Figyelemmel a kereseti kérelem elutasításának a fentiekben már kifejtett indokaira a tanú által fellelt dokumentumoknak a jelen perben jelentősége nincsen, ezért az ezek becsatolására irányuló bizonyítási indítványt az ítéletábra elutasította.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján köteles a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára való és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. §. (3) és (5) bekezdései alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség I. és IV.r. alperes részére történő megfizetésére.

Győr, 2016. március 24. napján

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Sarmon Hedvig sk.. Szalay Róbert sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó:

