

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szendrei Zsuzsanna pártfogó ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Tamás Gabriella Ügyvédi Iroda (fél címe 3, ügyintéző: dr. Tamás Gabriella ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, valamint a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. október 7. napján kelt 11.P.20.298/2015/5. számú ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 (Húszezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A felperes képviseletét ellátó dr. Szendrei Zsuzsanna pártfogó ügyvéd (fél címe 2) díját az állam viseli.

A le nem rótt 144.000 (Egyszáznegyvennégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... és ... helyrajzi számú szőlő művelési ágú (perbeli) zártkerti ingatlanok a felperes tulajdonaként vannak nyilvántartva. A 2006. szeptember 19-ei keltezésű „adásvételi szerződés” megjelölésű kézzel írt okirat szerint az eladóként feltüntetett felperes kijelentette, hogy az ingatlanok 1/2 részét eladta, és készpénzben átvette a vételárat, amit 800.000 forintban jelöltek meg. Az okiraton ...t (az I-II. rendű alperesek jogelődjét) tüntették fel vevőként. Az okiratot a vevő és az eladó, valamint tanúként az I. rendű alperes és egy ... vezetéknévű személy írta alá. A felek a későbbiekben még egy ugyanilyen tartalmú okiratot készítettek, melyet tanúként csupán ... írt alá. ... az ingatlant birtokba vette, arra családi házat épített, és 2010. június 14-én bekövetkezett haláláig ott lakott. A tulajdonosváltás nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban. Néhai ... örökösei az I-II. rendű alperesek; a 2010. június 30. napján benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmüket a ... Körzeti Földhivatal elutasította.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy nem jött létre szerződés a perbeli ingatlanok 1/2 részének az átruházása tárgyában, mivel az írásba foglalt megállapodás nem tartalmaz tulajdonjog átruházására irányuló nyilatkozatot. Másodlagosan a szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte, mivel az akarathibában szenved, neki ugyanis nem állt szándékában az ingatlanok elidegenítése. Harmadlagosan 1.700.000 forint vételár tartozás és ezen összeg 2006. szeptember 20. napjától járó törvényes mértékű kamatának az egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Viszontkeresetet terjesztettek elő, melyben annak túrésára kérték kötelezni a felperest, hogy néhai ... adásvétel jogcímén alapuló közbenső jogszerzésére figyelemmel a perbeli ingatlanok személyenkénti 1/4 hányadára öröklés jogcímén bejegyezzék tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba. Másodlagosan ráépítés címén tartottak igényt tulajdonjoguk bejegyzésére.

Az elsőfokú bíróság 7.P.24.173/2011/55. számú rész- és közbenső ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I-II. rendű alperesek jogelődje (néhai ...) között 2006. szeptember 19. napján a perbeli ingatlanok 1/2-1/2 tulajdoni hányadára kötött adásvételi szerződésben a megállapított vételár 2.500.000 forint volt, melyből a vevő a szerződéskötés napján 800.000 forintot megfizetett. A szerződés létre nem jöttének és érvénytelenségének a megállapítására irányuló keresetet elutasította. A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.117/2014/8. számú végzésével az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét - a fellebbezési kérelem, illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Döntésének jogi indokolása szerint ügyvédjük halála folytán az I-II. rendű alperesek jogi képviselte megszűnt, ezért az ítélethozatalt megelőző tárgyalásokra idézésük nem volt szabályszerű, így az eljárási jogaik jelentős sérelmet szenvedtek.

A megismételt eljárásban a felperes a keresetet, míg az I-II. rendű alperesek a viszontkeresetet változatlanul fenntartották.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és annak túrésára kötelezte a felperest, hogy a perbeli ingatlanok személyenkénti 1/4 hányadára - ... adásvétel jogcímén történt közbenső jogszerzésére tekintettel - öröklés jogcímén bejegyezzék az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése iránt. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül adja az I-II. rendű alperesek birtokába a megszerzett ingatlanhányadokat, és fizessen meg az I. rendű alperes részére 40.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti és viszontkereseti illethez az állam viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint először azt vizsgálta, hogy a becsatolt szerződés tartalmazza-e azokat a lényeges tartalmi elemeket, amelyek a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 365. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés létrejöttéhez

szükségesek. Rámutatott: az okirat tartalmazza az eladó és a vevő megjelölését, az eladási szándékot, valamint az ügylettel érintett ingatlan elhelyezkedését és a vételárat. Az okiratot a vevő és az eladó is aláírta, így az tartalmánál fogva adásvételi szerződésnek tekinthető [XXV. számú Polgári Elvi Döntés (PED) I. pontja]. Kifejtette, hogy a vételárat a szerződő felek az okiratban megjelölnél magasabb összegben, 1.800.000 forintban állapították meg, a való vételár összegének az eltitkolása azonban nem érinti a szerződés létrejöttét és érvényességét. A körülményekből arra következtetett, hogy a felperes az okiratban foglaltaknak megfelelően a teljes vételárat átvette, hiszen az I-II. rendű alperesek jogelődjének a haláláig egyszer sem lépett fel igénnyel a hátralékos vételár megfizetése, avagy az ingatlan kiürítése iránt. A szerződés létre nem jöttére, illetőleg érvénytelenségére csak a vevő házastársának a halála után kezdett el hivatkozni, akkor amikor a jogutódok megkísérelték tulajdonjoguk bejegyeztetését az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a körülmény pedig azt támasztja alá, hogy a vevő kiegyenlítette a teljes vételárat, ebből következően az 1.700.000 forint megfizetésére irányuló keresetet is alaptalannak találta. Ugyanakkor az I-II. rendű alperesek viszontkeresetét megalapozottnak találta, hiszen az érvényesen létrejött szerződés alapján jogszerűen tarthatnak igényt arra, hogy a jogelődjük által megvett ingatlanra öröklés jogcímén bejegyezzék tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba. Rámutatott: a tulajdonosváltozásra figyelemmel a felperes köteles az I-II. rendű alperesek birtokába visszaadni a megszerzett ingatlanrészeket. Utalt arra, hogy az I-II. rendű alperesek tulajdonjogi igényei nem évültek el, hiszen az ötéves elévülési időn belül megkísérelték tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetését. Mivel az elsődleges jogcímen érvényesített viszontkeresetnek helyt adott, ezért a ráépítés jogcímen érvényesített másodlagos viszontkereset vizsgálatát mellőzte. A felperes által bejelentett dr. Képes Álmos ügyvéd tanúkénti meghallgatását nem tartotta szükségesnek, ugyanis ügyvédként nem készített okiratot az ügylet során. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pervesztes felperest kötelezte az I. rendű alperes ügyvédi költségből álló perköltségének a megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és keresete teljesítését, valamint a viszontkereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a becsatolt okirat nem tekinthető adásvételi szerződésnek, mivel az nem tartalmaz vevői jognyilatkozatot, azt, hogy a vevő megveszi az ott feltüntetett ingatlanhányadokat. Vevői nyilatkozat hiányában nem történt meg a felek akaratának a kölcsönös és egybehangzó kifejezése, amely a régi Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében elengedhetetlenül szükséges a szerződés létrejöttéhez. A szerződés a régi Ptk. 205. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményeknek sem felel meg, mivel nem tartalmazza a birtokba adás időpontját és az eladó bejegyzési engedélyét sem. Az okiratban nem tüntették fel a felek személyi adatait, a vevő aláírása pedig olvashatatlan, és nem állapítható meg a keltezés helye sem. Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság ítéletének a rendelkező része több tekintetben ellentmondásban áll az indokolási résszel. Ezek közé az ellentmondások közé tartozik, hogy az elsőfokú bíróság kötelezte őt az ingatlanok birtokba adására, ugyanakkor az I-II. rendű alperesek az általuk kötött előszerződés alapján már birtokba adták az ingatlant a leendő vevők részére. Az elsőfokú bíróság azt is megállapította, hogy a

vételár valójában 1.800.000 forint volt, annak ellenére, hogy az okiratban csupán 800.000 forintot tüntettek fel. Ez azt jelenti, hogy az okirat mindössze 800.000 forint megfizetését bizonyíthatja, vagyis a szerződés érvényessége esetén az I-II. rendű alperesek további 1.000.000 forint vételár megfizetésére kötelesek.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felperes tudomásul vette jogelődje építkezését, nem kifogásolta, hogy házastársával az ingatlanban lakott, és nem lépett fel vételár követeléssel, vagyis az adásvételi szerződés teljesedésbe ment.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság az ítélezés alapjául szolgáló tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, de annak jogi indokolását nem minden tekintetben osztotta, ezért azt a következők szerint módosította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a jogi indokolása azért szorult módosításra, mert az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a felperes által érvényesített megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek a fennállását, holott a felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelme egyaránt megállapításra irányult. A Pp. 123. §-a szerint számadás helyességének a megállapításán kívül egyéb megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának a hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A felhívott törvényi rendelkezésben meghatározott konjunktív feltételek bármelyikének a hiánya önmagában is a kereset elutasítását vonja maga után. A Kúria által irányított bírói gyakorlat egységes a tekintetben, hogy olyan tényre vonatkozóan, amelyre egy konkrét perben védekezésnek lehet hivatkozni, nincs helye megállapítási kereset előterjesztésének a jogmegóvási szükséglet hiánya miatt [BH1985. 195.].

A kereset előterjesztésekor a megállapítási kereset érvényesítésének az eljárásjogi feltételei nem álltak fenn, hiszen az I-II. rendű alperesek nem léptek fel tulajdoni igényekkel a felperessel szemben, nem terjesztettek elő viszontkeresetet a jogelődjük által kötött szerződés alapján tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt. A viszontkereset előterjesztésével ez a helyzet annyiban változott meg, hogy a viszontkeresettel szemben előadott védekezés körében figyelembe kellett venni, hogy a felperes álláspontja szerint az adásvételi szerződés nem jött létre, illetve létrejötté esetén is érvénytelennek minősül. A védekezés alapjául felhozottak, azonban a viszontkereseti ellenkérelemhez tartoznak, de arra nem nyújtanak lehetőséget, hogy a védekezés alapjául szolgáló tények megállapítása iránt a felperes megállapítási keresetet indítson. Ebből következően a felperes elsődleges és másodlagos keresete elutasításának az az indoka, hogy nem álltak fenn

a megállapítási kereset érvényesítésének a törvényben meghatározott feltételei.

Az előző okfejtésből az is következik, hogy a megállapítási kereset alaptalansága ellenére az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett a felperes nem létező szerződésre, illetve - létrejötte esetén - a szerződés érvénytelenségére történő hivatkozását, mivel a védekezés eredményessége esetén nem lehet helyt adni a viszontkeresetnek, hiszen létre nem jött szerződés, illetve érvénytelen szerződés nem alkalmas joghatások kiváltására.

A Fővárosi Ítéltábla abban maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság okfejtésével, hogy a becsatolt okirat adásvételi szerződést tartalmaz, amely a felperes mint eladó és az I-II. rendű alperesek jogelődje mint vevő között jött létre. E tekintetben a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (4) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokolására, amit csupán a fellebbezésre tekintettel egészít ki a következőkkel.

Az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott XXV. számú PED I. pontjában adott iránymutatás szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. Egyéb kérdésben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti, még akkor sem, ha az ebben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek minősítette is. Ezeknek a minimális tartalmi követelményeknek a felperes és az alperesek jogelődje által aláírt adásvételi szerződés megfelel, mert abban helyrajzi szám szerint feltüntették az ügylet tárgyát képező ingatlanokat azzal, hogy azok 1/2 része kerül eladásra. A szerződés ugyan valóban nem tartalmaz önálló vevői jognyilatkozatot, de az ingatlan átruházásának a szándéka kitűnik a szerződés megfogalmazásából, ugyanis a múlt idejű „eladtam” kifejezés arra utal, hogy az elidegenítés már megtörtént, amely értelemszerűen csak úgy mehetett végbe, ha a vevő megvette az ingatlant. A felek azt is kifejezésre juttatták, hogy az ingatlan átruházása ellenszolgáltatás fejében történt, hiszen a vevő elismerte a vételár átvételét.

Az előzőekben megjelölt tartalmi elemeken kívül további kikötések írásba foglalására az adásvételi szerződés létrejöttéhez nincsen szükség. A régi Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint ugyan az adásvételi szerződés lényeges tartalmához tartozik az eladott dolog birtokba bocsátása, de ez adott esetben nem a felek nyilatkozatán alapult, hanem a dolog átadásával ment végbe. A felek között nem volt vitás, hogy az eladott ingatlanrészek birtokba bocsátása az erre vonatkozó megállapodás írásba foglalása nélkül is megtörtént, hiszen ... a megvett ingatlanrészeket birtokba vette, és haláláig a birtokában tartotta. Az pedig a szerződés létrejötte szempontjából közömbös, hogy az eladó nem adott bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, mert annak kiadása nem tartozik az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemei közé.

A kifejtettek szerint a 2006. szeptember 19-ei keltezésű okiratba foglalt szerződés régi Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelően elvégzett nyelvtani értelmezése alátámasztja, hogy a felperes és az alperesek jogelődje adásvételi szerződést kötöttek. A szerződés nem szenved akarati hibában, hiszen a felperes egyértelműen kifejezésre juttatta, hogy szándéka az ingatlanok 1/2 részének az eladására irányult. Az így létrejött írásbeli szerződés érvényességét nem dönti meg, hogy a felek az okiratban alacsonyabb összegben jelölték meg a vételárat annál, mint amiben megállapodtak. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő összevetése alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az okiratba foglalt szerződés a teljes vételár átvételének az elismeréséről szóló eladói jognyilatkozatot tartalmazza. A felperes elismerő nyilatkozatának a tényszerű valóságát alátámasztja, hogy a vevő életében nem lépett fel vételár követeléssel, illetve a vevő birtokba lépését és folyamatos birtoklását sem kifogásolta.

A felperes védekezése nem volt eredményes, így nem tudta elhárítani az alperesek jogelődjével kötött adásvételi szerződés jogkövetkezményeinek a levonását. Az adásvételi szerződés alapján a felperest az eladói kötelezettségek teljesítése terhelte, amelynek körében az ingatlan tulajdonjogát át kellett ruháznia a vevőre. Ennek érdekében bejegyzési engedélyt kellett volna adnia a vevő részére, mivel a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A bejegyzési engedély kiadásának az elmaradása folytán ezt az eladói jognyilatkozatot a bíróság ítélete pótolja [rég Ptk. 295. §].

A vevő halála folytán I-II. rendű alperesek nem adásvétel jogcímén, hanem öröklés jogcímén szerezték meg az ingatlan tulajdonjogát a jogelődjüktől, vagyis a megszerzésük az ingatlan-nyilvántartáson kívül következett be, így a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján igényt tarthatnak arra, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék. Ebből következően az elsőfokú bíróság helytállóan döntött, amikor a viszontkeresetnek helyt adva az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a túsására kötelezte a felperest.

Az elsőfokú bíróság nem tévedett akkor sem, amikor az eladott ingatlanrészek birtokba adására kötelezte a felperest. A felperes ugyanis maga adta elő, hogy az alperesi jogelőd halálát követően elbontotta azt a kerítést, amelyik elválasztotta az általa használt ingatlanrészt az eladott ingatlanrésztől, megszüntetve ezzel a használatában két részre osztott földterület egymástól való elkülönítését (11.P.20.298/2015/4. számú jegyzőkönyv). A felperes a fennálló birtokviszonyok egyoldalú megváltoztatásával birtoksértést követett el, ami azzal orvosolható, ha ismét visszaadja az I-II. rendű alperesek birtokába a jogelődjük kizárólagos használatába utalt ingatlanrészeket, és tartózkodik annak a használatától.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a jogi indokolás módosítása mellett - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni az I. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján, a tényleges ügyvédi tevékenysége arányában mérlegeléssel állapította meg. A II. rendű alperesnek a fellebbezési eljárással kapcsolatban költsége nem merült fel, ezért arról határozni nem kellett.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a teljes személyes költségmentességgel rendelkező felperes képviseletét ellátó pártfogó ügyvéd díjának az összegszerű meghatározása nélkül csupán azt állapította meg, hogy a pártfogó ügyvédi díjat a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. LXXX. törvény (Jst.) 11/A. § (2) bekezdése értelmében az állam viseli.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket ugyancsak az állam viseli.

Budapest, 2016. március 18.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.	Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró	bíró