

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gaudi-Nagy Tamás ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) I. rendű és a II.r. felperes neve (II.r. felperes címe) II. rendű felpereseknek a Pesthy Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, a II.r. alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű, a dr. Liszkai Botond jogtanácsos által képviselt III.r. alperes neve (III.r. alperes címe) III. rendű, a képviselő nélkül eljáró Nemzeti Adó- és Vámhivatal (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.) IV. rendű és a Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany, Kossuth u. 12.) V. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben a Fővárosi Törvényszék 2017. március 21. napján kelt 71.P.20.168/2017/7. számú részítélet ellen az I. és II. rendű alperesek által 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét ítéletnek tekinti és azt helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű felperesnek személyenként 10.000.- (tízezer) Ft+áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű felperesnek személyenként 10.000.- (tízezer) Ft+áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az állam javára külön felhívásra személyenként 48.000.- (negyvennyolcezer) Ft - illetékfeljegyzési joguk folytán feljegyzett - fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Törvényszék 2016. június 1. napján kelt 37.P.22.990/2013/92. számú elsőfokú ítéletét a Fővárosi Ítéltábla 19.Pf.21.297/2016/8. számú másodfokú részítéletében a bérleti szerződés és az engedményezési szerződés érvénytelenségét is megállapító részítéletnek tekintette és azt részben megváltoztatta oly módon, hogy az I. rendű felperes a II. rendű alperesnek köteles 15 nap alatt 500.000 forintot megfizetni, egyebekben az elsőfokú részítéletet helybenhagyta. A Fővárosi Ítéltábla elrendelte, hogy a részítélet miatt folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felpereseknek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett, az ingatlanok birtokba adására vonatkozó kereseti kérelmei felől kell döntenie.

A felperesek módosított keresetükben a **T. hrsz1.-ú**, természetben **T. ... szám alatti**, szálloda és lakóház (a továbbiakban: 1. számú ingatlan), a **B. hrsz2.-ú**, természetben **B. ... szám alatt** található (a továbbiakban: 2. számú ingatlan), a **B. hrsz 3.-ú**, természetben **B. ... szám alatt** található (a továbbiakban: 3. számú ingatlan) és a **T. hrsz4.-ú**, természetben **T. ... szám alatt** található (a továbbiakban: 4.számú ingatlan) ingatlan birtokba bocsátását kérték, az 1. számú ingatlan tekintetében az I. rendű felperes 213/1048, a II. rendű felperes 835/1048 tulajdoni hányadának megfelelően, míg a 2-4. számú ingatlanokat az I. rendű felperes részére. Keresetükben a birtokba

adás jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 237. § (1) bekezdését jelölték meg.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását, a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. Nem vitatta, hogy az ingatlanokat birtokba vette, azonban arra hivatkozott, hogy a felperesek az 1. számú ingatlannal kapcsolatosan birtokvédelmi eljárást kezdeményeztek, a bérleti szerződésből eredő elmaradt bérleti díj megfizetésére pedig az I. rendű felperes több alkalommal ígéretet tett. Jelezte, hogy a jogerős részítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet fog előterjeszteni.

Az elsőfokú bíróság 7. sorszámu részítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy 8 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa az I. rendű felperesnek 2013/1048, a II. rendű felperesnek 835/1048 arányu tulajdonához igazodóan a felperesek birtokába a **T. hrsz1.-ú**, természetben **T. ... szám alatti**, szálloda és lakóház ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlant. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 8 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa az I. rendű felperes birtokába a **B. hrsz2.-ú**, természetben **B. ...**, üzlethelyiség ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlant, a **B. hrsz 3.-ú**, természetben **B. ...**, üzlethelyiség ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlant, a **T. hrsz4.-ú**, természetben **T. ... szám alatti lakóház**, udvar, gazdasági épület ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlant.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 240.000 Ft, a II. rendű felperesnek 60.000 Ft perköltséget, valamint a lakóhelye szerinti adó- és vámigazgatóság külön felhívására fizessen meg a felperesek illetékfeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt 36.000 Ft kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a II. rendű felperes alapítója és ügyvezetője az I. rendű felperes. A II. rendű felperes 2006. március 9. napján vásárolta meg az 1. számú ingatlant. Az I. rendű felperes 2010-ben adásvétel útján szerezte meg ennek az ingatlannak a 213/1048-ad tulajdoni hányadát.

Az I-II. felperes, valamint az I. és II. rendű alperes 2012. augusztus 4. napján engedményezési, jelzálogjogot alapító, valamint adásvételi és bérleti szerződéseket kötöttek. Az I. rendű felperes a II. rendű felperessel szemben fennálló 113.042.044 Ft tagi kölcsönkövetelését kifejezetten bizonytalan követelésként engedményezte a II. rendű alperesre 500.000 Ft ellenében. Az engedményezett követelés biztosítására jelzálogjogot alapítottak a II. rendű alperes javára az 1. számú ingatlanok a II. rendű felperes tulajdonában álló 835/1048-ad tulajdoni hányadára. Ezt követően az I. rendű alperes megvásárolta az 1. számú ingatlant az I. és II. rendű felperestől, a 2-4. számú ingatlant pedig az I. rendű felperestől.

A felperesek az eladott ingatlanokat az I. rendű alperestől határozatlan időre visszabérelték. 2013. április 16. napján az I. rendű alperes felszólította a felpereseket - azonnali hatályú felmondás terhe mellett - a hátralékos bérleti díj megfizetésére, majd 2013 áprilisában az ingatlanok birtokától megfosztotta a felpereseket.

Az elsőfokú bíróság a felperesek jelen perben még el nem bíralt keresetét alaposnak találta. Kiemelte, hogy abban a kérdésben kellett már csak érdemben határoznia, hogy az 1-4. számú ingatlanok birtoklására az I. rendű alperesnek joga van-e. Az I. rendű alperesnek az ingatlanokkal való rendelkezési joga a 2012. augusztus 4. napján megkötött adásvételi szerződésből származott. Az ingatlanokat a felperesek részére bérbe adta, majd 2013 áprilisában a bérleményeket újból birtokba vette. A jogerős részítélet azonban megállapította mind az adásvételi, mind a bérleti

szerződés érvénytelenségét. Erre tekintettel az I. rendű alperesnek nincs olyan jogcíme, amely alapján az ingatlanok birtokban tartására jogosult volna. Az ingatlanok birtoklásának joga azok tulajdonosait, a felpereseket illeti meg a tulajdoni hányadukhoz igazodó arányban a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 98., 99. és 112. § (1) bekezdése alapján. Az érvénytelen bérleti szerződés miatt a birtoklásra az ingatlanok tulajdonosai jogosultak, ezért irreleváns volt, hogy a bérleti díjat a bérlők megfizették-e, az erre vonatkozó I. rendű alperesi bizonyítási indítványt elutasította. Érdektelen az I. rendű alperes által hivatkozott birtokvédelmi eljárás jelenlegi állása is, mivel a perben nem vitatott tény, hogy az 1. számú ingatlant jelenleg is az I. rendű alperes birtokolja, érdemben pedig csak az vezethetne a kereset elutasításához, ha az 1. számú ingatlan birtokába a jegyző a felpereseket visszahelyezte volna. Az, hogy az I. rendű alperes a jogerős részítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet kíván előterjeszteni, az érdemi döntést nem befolyásolja. Amennyiben a birtokba adásra irányuló kérelemről már az elsőfokú bíróság a 37.P.22.990/2013/92. számú ítéletében rendelkezett volna, úgy fel sem merülhetett volna, hogy bármelyik fél a majdan előterjesztendő rendkívüli jogorvoslatra hivatkozzék.

Az elsőfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta a pervesztes I. rendű alperest a pernyertes felperesek perköltségében, amely a jogi képviselőjük ügyvédi munkadíjából állt. A felperesek illetékfeljegyzési jogára figyelemmel a le nem rótt illeték megfizetésére az I. rendű alperes köteles a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés és 15. § (1) bekezdés alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. és II. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperesek keresetének elutasítását és a perköltségben marasztalását kérték. Előadták, hogy a részítélet rendelkezései a Fővárosi Ítéletábla 19.Pf.21.297/2016/8. számú másodfokú részítéletén alapulnak, amely ítélettel szemben a felperesek felülvizsgálati kérelemmel éltek. A felülvizsgálati kérelmük kedvező elbírálása esetén a peres felek közötti adásvételi szerződés nem érvénytelen, és változatlanul az I. rendű alperest illeti meg a perbeli ingatlanok tulajdonjoga. Mivel a felülvizsgálati eljárás a jelen eljárás tárgya szempontjából előkérdésnek minősül, kérték, hogy a per tárgyalását a Pp. 152. § (2) bekezdése alapján függessze fel a másodfokú bíróság. A felülvizsgálati kérelemben és az elsőfokú eljárásban előterjesztett jogi álláspontjukat továbbra is fenntartották.

A felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, valamint az I-II. rendű alperes felfüggesztés iránti kérelmének elutasítását indítványozták. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a birtokba adás körében helyes és jogszerű ítéletet hozott, amely összhangban állt az ügyben született jogerős részítélettel. Kifejtették, alaptalan az alpereseknek az eljárás felfüggesztése iránt előterjesztett kérelme is. A Pp. 152. § (2) bekezdése értelmében más polgári per vagy bíróság hatáskörébe tartozó más eljárásra tekintettel lehet csak a per tárgyalását felfüggeszteni. Jelen esetben azért nincs helye a felfüggesztésnek, mivel jogerős ítélet született arról, hogy a szerződések érvénytelenek. Az a tény, hogy a Kúria előtt rendkívüli perorvoslat van folyamatban, a birtokba adást nem befolyásolja. Az elsőfokú bíróság mulasztása miatt került sor arra, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében csak a tulajdonjogról rendelkezett, a birtokba adásról nem, így a per kettévált a tulajdonjogi igények és a birtokállapot vonatkozásában. Amennyiben a Kúria elutasítja az alperesek felülvizsgálati kérelmét – amelyre jelentős esély mutatkozik –, az a képtelen helyzet állna elő, hogy a felperes nem tudná birtokba venni az őt jogosan megillető ingatlanokat. Az I. rendű alperes ezt a helyzetet kihasználva jelenleg is maga üzemelteti a szerződésekkel érintett hotelt, emiatt a felperesek jelentős bevételtől esnek el.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a birtokba adásra irányuló kereset tárgyában a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetéssel is mindenben egyetért a Fővárosi Ítéltábla. Az elsőfokú bíróság ítéletét erre tekintettel a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján annak helyes indokai alapján hagyta helyben. A másodfokú bíróság ugyanakkor az elsőfokú bíróság részítéletét ítéletnek tekintette a Pp. 213. § (1) bekezdése alapján, hiszen az elsőfokú bíróság a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelem felől döntést hozott és nem maradt olyan kereseti kérelem vagy annak önállóan elbíráható olyan része, amely felől külön ítélettel (részítélettel) még határoznia kellett volna.

Nem találta megalapozottnak az I. és a II. rendű alperesnek a per tárgyalásának felfüggesztésére irányuló kérelmét. Jelen esetben nem állnak fenn a Pp. 152. § (2) bekezdésében írt feltételek. Az elsőfokú bíróságnak már az eredeti állapot helyreállításáról rendelkező 37.P.22.990/2013/90. számú ítéletében (melyet a másodfokú bíróság részítéletnek tekintett) határoznia kellett volna a felperesek birtokba adás iránti kérelméről is. A Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.21.049/2017/3. számú végzésében a jogerős részítélet végrehajtását függesztette fel, amely nem hat ki jelen eljárásra, ahol az eredeti állapot helyreállítása körében a felperesek által előterjesztett birtokba adási kereset tárgyában kellett állást foglalni a bíróságnak.

Az I. és II. rendű alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta őket az ítéltábla a pernyertes felperesek költségeiben. Az I. és a II. rendű felperesnek a másodfokú eljárásban ügyvédi munkadíjból álló perköltsége merült fel. Az ügyvédi munkadíjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg. A fellebbezéssel érintett kereset tárgyában a pertárgyérték nem volt megállapítható, ezért a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvéd egyéb tevékenységéért óránként 5.000 Ft, de legalább 10.000 Ft azzal, hogy a másodfokú eljárásban ezen összeg 50%-a vehető figyelembe. A felperesek jogi képviselőt ugyanazon ügyvéd látta el, aki egy 2 oldalas észrevételt terjesztett elő a felperesek nevében és egy egy órát meg nem haladó másodfokú tárgyaláson vett részt. Mindezek alapján az ítéltábla úgy értékelte, hogy 4 óra igazolt tevékenysége merült fel mindkét felperes vonatkozásában a jogi képviselőnek. Így az IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján mind az I., mind a II. rendű felperes javára 10.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat köteles megfizetni mind az I., mind a II. rendű alperes.

A pertárgy értéke nem volt meghatározható, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja és a 46. § (1) bekezdése alapján mind I., mind a II. rendű alperes fellebbezésére tekintettel 48.000 - 48.000 Ft fellebbezési illeték merült fel. Az alperesek illetékfeljegyzési jogára tekintettel feljegyzett kereseti illetéket az alperesek kötelesek viselni a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2017. október 11.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő