

A Fővárosi Ítéltábla a Majorosi Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Majorosi Eszter ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Gyarmati Pál és Társa Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Gyarmati György ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe, tartózkodási helye: **I.rendű alperes címe**) alperes ellen ingatlan kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. szeptember 5. napján kelt 8.P.21.629/2017/8. számú ítélete ellen az alperes részéről 9., 11. és 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg - felhívásra - 12.800 (Tizenkettőezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ítékezés alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes 2007-ben vásárolta meg az ..., ... utca 64. szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) családi házas ingatlant, a vételár megfizetéséhez kölcsönt vett fel a ... Banktól. A felperes 2011 őszétől nem tudta fizetni a kölcsöntörlesztést, ezért megpróbálta értékesíteni az ingatlant; az alperes 2011 októberében vételi szándéknyilatkozatot tett. A ... Bank 2012. március 5-én felmondta a felperessel kötött kölcsönszerződést, majd április 26-án 35.000.000 forint ellenében az alperesre engedményezte a felperessel szemben fennálló, összesen 64.182.165 forint összegű követelését. Az alperes a szerződés megkötésekor a követelés vételárából 1.750.000 forintot fizetett meg, és - a módosított szerződés szerint - vállalta, hogy a fennmaradó engedményezési ellenértéket legkésőbb 2012. június 20-áig megfizeti az engedményező részére. Az alperes az engedményezés ellenértékéből a továbbiakban mindössze 1.750.000 forintot teljesített, szerződésszegése miatt az engedményező bank 2012 novemberében elállt az engedményezési szerződéstől, és végrehajtást indított a felperes ellen.

A felperes az ingatlant egy 2011. december 5-én megkötött szerződéssel bérbe adta az alperesnek, aki beköltözött az ingatlanba, de 2012 júniusa óta nem fizeti a bérleti díjat. A felperes és az alperes 2012. május 22-én újabb írásbeli megállapodást kötöttek, melyben utaltak a 2012. április 26-ai engedményezési szerződésre. A megállapodásnak az volt a lényege, hogy az alperesre engedményezett kölcsönkövetelés kiegyenlítéseként a felperes átruházza az ingatlant az alperesre, aki ennek fejében 2012. május 30-áig további 10.000.000 forint vételárat fizet a felperesnek. Ezt a

10.000.000 forintot a felperes 2012. augusztus 30-án átvette, egyidejűleg írásbeli nyilatkozatban kijelentette, hogy az alperessel szemben másnemű követelése nem áll fenn. Ezután az alperes eredménytelenül kísérelte meg bejegyeztetni a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, erre irányuló kérelmét a földhivatal elutasította. A felperes 2016. január 4-ei levelében azonnali hatállyal felmondta a bérleti szerződést, és felszólította az alperest, hogy hagyja el az ingatlant, továbbá fizessen meg részére 46.612.582 forint kártérítést.

A felperes keresetében kérte az alperes kötelezését az ingatlan elhagyására és 46.612.582 forint kártérítés megfizetésére.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság 8.P.20.912/2016/28. számú részítéletével a kártérítés iránti keresetet elutasította, határozatát a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.256/2017/3-II. számú részítéletével helybenhagyta.

A jogerős részítélettel el nem bírált keresetében a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 98. és 112. §-ai alapján kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az ingatlan elhagyására, és annak részére történő birtokba adására. Álláspontja szerint az alperes megszegte a bérleti szerződést, így jogcím nélkül tartja birtokban az ingatlant. Emellett arra is hivatkozott, hogy a bérleti szerződés lejárt, de ettől függetlenül azt a per megindítását megelőzően felmondta. Előadta, hogy a vételár céljára átvett 10.000.000 forint nem fedezi az alperes bérleti díj tartozását.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a 10.000.000 forint megfizetésével teljesítette az ingatlan tulajdonjoga megszerzéséhez szükséges kötelezettségét, így jogszerűen tartja birtokban az ingatlant.

A 2017. augusztus 29-én benyújtott beadványában beszámítási kifogást és vizontkeresetet terjesztett elő; kérte a vételár címén átadott 10.000.000 forint és annak késedelmi kamata, valamint hozzávetőlegesen 10.000.000 forint értékű értéknövelő beruházásai beszámítását, illetve elszámolását, valamint a felperes kötelezését az elszámolás alapján részére járó összeg megtérítésére [8.P.21.629/2017/7. számú beadvány].

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 30 napon belül hagyja el a perbeli ingatlant, és ingóságaitól kiürítve bocsássa azt a felperes birtokába. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 100.000 forint perköltséget az alperesnek, továbbá 1.464.000 forint kereseti illetéket az állam javára. Az alperest 36.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint az ingatlan tulajdonjoga a felperest illeti meg, hiszen az ingatlan-nyilvántartásban ő van feltüntetve tulajdonosként. Az alperes a 2012. május 22. napján létrejött megállapodást nem teljeskörűen teljesítette, mivel nem rendezte a reá engedményezett banki tartozást. Erre a mulasztásra figyelemmel önmagában a 10.000.000 forint megfizetése nem biztosít jogot az alperes részére az ingatlan birtokban tartására. Erre a bérleti szerződés sem jogosítja fel, mivel a díjfizetési kötelezettség elmulasztása miatt a régi Ptk. 428. § (2) bekezdése szerint a felperes jogszerűen mondta fel azonnali hatállyal a bérleti szerződést. Rámutatott: az alperes a 2016. július 8-án előterjesztett iratában ugyan tett utalást az ingatlanra fordított költségeire, de a következő tárgyaláson egyértelműen jelezte, hogy a hivatkozott tényre nem alapít kérelmet. Ilyen előzmények után terjesztette elő 2017. augusztus 29-én beszámítási kifogását, illetve vizontkeresetét, ami a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 147/A. §-ára figyelemmel elkésztett, ezért elutasítandó volt. A perköltségek meghatározásakor figyelembe vette a kártérítési követelés

pertárgyértékét, míg a birtokba adásra irányuló keresetet meg nem határozható pertárgyértékűnek tekintette.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, a fellebbezési határidőn belül bejelentett kérelmében előadta: fellebbezése „mind a kiürítésre kötelezés, mind az ehhez szorosan kapcsolódó beszámítási és megtérítési kérelme elkészttség okán történő elutasítása” ellen irányul. A fellebbezési tárgyaláson úgy nyilatkozott: visszavonja a kiürítésre kötelező rendelkezés ellen irányuló fellebbezési kérelmet. Pontosított fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását, és a felperes kötelezését kérte mindösszesen 23.317.013 forint beszámítására, illetve megtérítésére. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult azzal az elsőfokú bíróság részére adandó utasítással, hogy érdemben bírálja el a beszámítás, illetve a megtérítés iránti kérelmét.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság meggátolta védekezése érvényesítésében, így nem tudta részletesen előterjeszteni sem a beszámítási kifogását, sem a megtérítési igényét. Első ellenkérelmében már kérte értéknövelő beruházásai, továbbá a kifizetett vételár és kamatai megtérítését, és erről az igényéről a későbbiekben sem mondott le. Ezután kérte a tárgyalás elhalasztását jogi képviselője büntetőügy kapcsán történő távolmaradása miatt, de ebbe a felperes nem egyezett bele, így nem tudott érdemben védekezni. Kérelmének az előterjesztése nem minősíthető elkésztettné, mivel korábban kizárólag a felperes kártérítési igényét tárgyalta a bíróság, ezért nem volt lehetsége álláspontja kifejtésére és bizonyítási indítványai előterjesztésére.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. A negatív hatásköri összeütközést feloldó kijelölő végzésre hivatkozással előadta: mindkét kereseti kérelme vonatkozásában a ... Törvényszék rendelkezett hatáskörrel, ezért az eljárás során mindkét fél számára kötelező volt a jogi képviselet. Erre figyelemmel az alperes - az általános szabályoktól eltérően - az első tárgyalást követően harminc napon belül terjeszthette volna elő beszámítási kifogását, illetve viszontkeresetét. Ezt a határidőt az alperes elmulasztotta, így az elsőfokú bíróság helyesen döntött a viszontkereset elutasításáról. Ettől függetlenül előadta: az alperes beszámítási kifogása, illetve viszontkeresete nem a keresettel azonos vagy azzal összefüggő jogviszonyból ered, ezért nincs eljárási lehetőség az előterjesztésére. Ettől függetlenül mindenképpen el kellett volna utasítani a viszontkeresetet, mivel azt a per hátrálatása miatt terjesztette elő az alperes az elsőfokú eljárás utolsó szakaszában. A Fővárosi Ítéletábla a fellebbezésben előadottakat nem veheti figyelembe, mivel az eljárási szabályok nem teszik lehetővé, hogy a fél a fellebbezési eljárásban terjessze elő a beszámítási kifogását, illetve hogy a fellebbezési eljárás során új bizonyítékra hivatkozzék.

Az alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a rendelkező része nem tartalmaz az alperes beszámítási kifogására, illetve a viszontkeresetére vonatkozó rendelkezést; az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolási részében fejtette ki, hogy az alperes beszámítási kifogása és viszontkeresete "elutasítandó" volt. Az alperes fellebbezése ennek az okfejtésnek a helytállóságát vonta kétségbe, vagyis - tartalma szerint - a fellebbezés az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolása ellen irányult. A fellebbezésben előadott érvelésével a Fővárosi Ítéletábla nem értett egyet, e tekintetben az elsőfokú bíróság álláspontját osztotta.

A régi Pp.-nek 2009. január 1. napján hatályba lépett 73/A. § (1) bekezdés b) pontja tette kötelezővé a jogi képviseletet a törvényszék (korábban: megyei bíróság) hatáskörébe tartozó perekben. Jelen peres eljárás a keresetlevél 2016. február 26-ai benyújtásával indult meg, így a perindítás

időpontjára figyelemmel az eljárás kezdetétől érvényesültek a kötelező jogi képviselőre vonatkozó szabályok. Erről az elsőfokú bíróság 8.P.20.912/2016/5. számú végzésében tájékoztatta az alperest, egyben felhívta, hogy gondoskodjék jogi képviseléről. Az alperes a felhívásnak eleget tett, és jogi képviselőt bízott meg perbeli képviselője ellátásával; a meghatalmazás csatolását követő tárgyaláson jogi képviselője útján úgy nyilatkozott: írásbeli ellenkérelmének a beruházásokra vonatkozó része tényelődásnak minősül (8.P.20.912/2016/16. számú jegyzőkönyv). Ez a nyilatkozat nem szorul értelmezésre, egyértelmű a tekintetben, hogy az alperes nem kívánt sem beszámítási kifogást, sem viszontkeresetet előterjeszteni.

Az alperes először a 2017. augusztus 28-ai keltezésű, elektronikus úton benyújtott beadványában adta elő, hogy kéri értéknövelő beruházásai 12 millió forintos értékének és a vételárként átadott 10 millió forintnak, valamint ezen összeg késedelmi kamatainak a "beszámítását, illetve elszámolását és az alperes kötelezését az elszámolás során javára mutatkozó különbözet megtérítésére" (8.P.21.629/2017/7. számú beadvány). Ez a nyilatkozat sem szorult értelmezésre, egyértelmű a tekintetben, hogy az alperes kérelme - annak eljárás jogi minősége folytán - egyrészt beszámítási kifogásnak, másrészt viszontkeresetnek minősül.

A régi Pp. 147/A. § (1) bekezdése az általánostól eltérő szabályokat írt elő azokban a perekben, amelyekben kötelező a jogi képviselő; ilyen perekben az alperes az első tárgyalást követő 30 napon belül terjesztheti elő beszámítási kifogását és viszontkeresetét. A régi Pp. 147/A. § (2) és (3) bekezdéseiben a főszabály alóli kivételek vannak meghatározva; jelen perben azonban az alkalmazásukra okot adó feltételek nem állnak fenn. Ilyen előzmények után az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes az eljárási szabályok megsértésével, elkésztetten terjesztette elő beszámítási kifogását és viszontkeresetét. Erre figyelemmel a régi Pp. 147/A. § (4) bekezdése szerint végzéssel el kellett volna utasítani a beszámítási kifogást és a viszontkeresetet; e végzés ellen nincs helye külön fellebbezésnek, azonban az elutasító végzéshez nem kötődik anyagi jogerő.

A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes beszámítási kifogása és viszontkeresete "elutasítandó" volt, és ezt a következtetését az eljárási szabályoknak megfelelően indokolta meg az ítéletében.

A Fővárosi Ítéltábla beszámítási kifogással kapcsolatban megjegyzi azt is, hogy annak nem állnak fenn az anyagi jogi feltételei. A régi Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint ugyanis kizárólag egynemű követelések beszámítására van lehetőség. Az alperes pénzkövetelés beszámítását kérte, amely - a követelés jellegénél fogva - kizárólag pénzköveteléssel szemben számítható be. Az elsőfokú bíróság azonban nem pénzfizetésre kötelezte az alperest, hanem az ingatlan kiürítésére, azaz egy cselekmény végrehajtására; ebbe a kötelezettségbe értelemszerűen nem számítható be az alperes pénzkövetelése.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező alperes köteles megtéríteni a felperes részére a jogi képviselője ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenységre figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg, amelyhez 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési eljárási illeték összegét az Itv. 46. § (1) bekezdése, 48. §-a,

valamint az 58. § (9) bekezdése alapján állapította meg, amit a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, továbbá a 15. § (1) és (3) bekezdései értelmében az alperesnek kell megfizetnie az állam javára.

Budapest, 2018. március 21.

. Sággy Mária s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró