

A Pécsi Ítéltábla a Fóris-Schneider-Szép-Zacconer Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Fóris Kálmán ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - dr. Korchmáros-Somogyi Gábor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. rendű, **IV.rendű alperes neve** (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, **V.rendű alperes neve** (V. rendű alperes címe) V. rendű, **VI. rendű alperes neve** (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, **VII.rendű alperes neve** (VII. rendű alperes címe) VII. rendű, **VIII.rendű alperes neve** (VIII. rendű alperes címe) VIII. rendű, **IX.rendű alperes neve** (IX. rendű alperes címe) IX. rendű, **X.rendű alperes neve** (X. rendű alperes címe) X. rendű, **XI.rendű alperes neve** (XI. rendű alperes címe) XI. rendű, **XII.rendű alperes neve** (XII. rendű alperes címe) XII. rendű, **XIII.rendű alperes neve** (XIII. rendű alperes címe) XIII. rendű, **XIV.rendű alperes neve** (XIV. rendű alperes címe) XIV. rendű, **XV.rendű alperes neve** (XV. rendű alperes címe) XV. rendű, **XVI.rendű alperes neve** (XVI. rendű alperes címe) XVI. rendű, **XVII.rendű alperes neve** (XVII. rendű alperes címe) XVII. rendű, **XVIII.rendű alperes neve** (XVIII. rendű alperes címe) XVIII. rendű, **XIX.rendű alperes neve** (XIX. rendű alperes címe) XIX. rendű, **XX.rendű alperes neve** (XX. rendű alperes címe) XX. rendű, **XXI.rendű alperes neve** (XXI. rendű alperes címe) XXI. r., **XXII.rendű alperes neve** (XXII. rendű alperes címe) XXII. rendű, **XXIII.rendű alperes neve** (XXIII. rendű alperes címe) XIII. rendű, **XXIV.rendű alperes neve** (XXIV. rendű alperes címe) XXIV. rendű, **XXV. rendű alperes neve** (XXV. rendű alperes címe) XXV. rendű, **XXVI.rendű alperes neve** (XXVI. rendű alperes címe) XXVI. rendű, **XXVII.rendű alperes neve** (XXVII. rendű alperes címe) XXVII. rendű, **XXVIII.rendű alperes neve** (XXVIII. rendű alperes címe) XXVIII. rendű, **XXIX.rendű alperes neve** (XXIX. rendű alperes címe) XXIX. rendű, **XXX.rendű alperes neve** (XXX. rendű alperes címe) XXX. rendű, dr. Princz Kornél ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **XXXI.rendű alperes neve** (XXXI. rendű alperes címe) XXXI. rendű, a személyesen eljáró **XXXII.rendű alperes neve** (XXXII. rendű alperes címe) XXXII. rendű alperesek ellen szerződés érvényességének megállapítása, tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2018. január hó 18. napján kelt 19.P.21.244/2017/18. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszámmal előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezei a feleperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 317.500.- (háromszáztizenhétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes, mint eladó, valamint a felperes, **H.L.** és **R.J.**, mint vevők 2000. március hó 30. napján adásvételi szerződést kötöttek az I. rendű alperes tulajdonát képező, a k-i ...5 helyrajzi számú ingatlan vevőnkénti 200.000/901.100 tulajdoni hányadára és a k-i ...7 helyrajzi számú ingatlan vevőnkénti 2983/21068 tulajdoni hányadára.

Az ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illette meg **K.J-t**.

A Kaposvári Városi Bíróság 15.P.20.419/2001/70. számú ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes, mint eladó és a felperes, valamint **H.L.** és **R.J.** között a perbeli eszmei hányadokra vonatkozó adásvételi szerződések a törvényes elővásárlásra jogosult **K.J-sal** szemben hatálytalanok, a 2000. március hó 30. napján kelt szerződések az I. rendű alperes és **K.J.** vevő között jöttek létre. A Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.20.338/2002/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét főtárgyára nézve helybenhagyta.

A jelen per I. rendű alperese által előterjesztett kereset alapján a Somogy Megyei Bíróság 21.P.21.508/2006/44., a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.053/2008/5. számú ítéletében megállapította, hogy az adásvételi szerződésben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség, az adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította, kötelezte a vevőt 7.070.857 forint, valamint járulékai megfizetésére.

Az I. rendű alperes és **K.J.** 2008. augusztus hó 15. napján adásvételi szerződést felbontó szerződést kötöttek. A 3.1. pontban rendelkeztek arról, hogy az eladó I. rendű alperes javára a tulajdonjog adásvételi szerződés felbontása és eredeti állapot helyreállítása jogcímén visszajegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés 4.1. pontja szerint a korábbi peres eljárásokkal kapcsolatosan a Kaposvári Városi Bíróság 15.P.20.419/2001/70. számú jogerős ítéletének a bírósági letéttel teljesített vételár jogi sorsára vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a Somogy Megyei Bíróság 21.P.21.508/2006/44. számú és a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.053/2008/5. számú ítéletének rendelkezéseit a szerződés aláírásával egymás közötti jogviszonyukban hatálytalannak minősítették, és kölcsönösen nem tekintették magukra nézve kötelezőnek a bírói ítéletek azon rendelkezéseit, amelyek az egyik vagy a másik felet jogosítják, illetve kötelezik.

A Földhivatal az okirat alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát 2008. augusztus hó 18. napjára visszamenőleges hatállyal visszajegyyezte.

Felperes 2014. március hó 18. napján a 2000. március hó 30. napján megkötött adásvételi szerződések alapján tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte. A Földhivatal határozatával a bejegyzési kérelmet elutasította.

Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2000. március hó 30. napján létrejött adásvételi szerződés érvényes. Kérte, hogy a bíróság keresse meg a Földhivatalt, hogy a k-i ...5. helyrajzi számú ingatlan 600000/901100 eszmei hányadára és a k-i ...7. helyrajzi számú ingatlan 8950/21065 eszmei hányadára az adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogát adásvétel

jogcímén jegyezze be. Álláspontja szerint az I. rendű alperes és K.J. közötti adásvételi szerződések felbontásával az eredeti állapotot kell helyreállítani, ezért a 2000. március hó 30. napján kelt szerződés alapján kérheti tulajdonjoga bejegyzését.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, és elévülési kifogást terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kiemelte, hogy a felperes nem dologi jogi igényt érvényesített, a felperesnek az adásvételi szerződésre figyelemmel kötelmi igénye volt arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a törvényi feltétek fennállás esetén bejegyeztesse. Kifejtette, hogy jogerős bírósági ítélet alapján K.J. tulajdonjoga került bejegyzésre, a felperes és az I. rendű alperes közötti szerződések hatálytalanná váltak, a hatálytalanság jogkövetkezménye pedig az, hogy arra a jogosultként megjelölt személy a továbbiakban jogot nem alapíthat, a szerződéses rendelkezések alapján jogot nem érvényesíthet.

Utalt arra, hogy a felperes keresetösségi joga sem állapítható meg az adásvételi szerződésekben érintett 600.000/901.100 és 8950/21.065 tulajdoni hányadokra, tekintve, hogy felperes csak ezek 1/3 részeit szerezte volna meg a szerződések alapján.

Kiemelte, hogy a felperes kötelmi igényére az elévülés szabályait alkalmazni kell, ezért az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzésének időpontjára - 2008. augusztus hó 18. napjára - tekintettel a követelés a jelen ügyben még alkalmazandó 1959. évi Ptk.324.§ (1) bekezdése alapján 2014. évben elévült. Kifejtette, hogy a felperes keresete ingatlan-nyilvántartási perként nem értékelhető, mivel dologi jogi jogcímre alapította tulajdonszerzését és erre hivatkozva kérte a tulajdonszerzés bejegyzését, ezért a törlési per megindításainak feltételeit nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát kérte. Kiemelte, hogy az elővásárlásra jogosult és az I. rendű alperes az adásvételi szerződéseket felbontották, a jogerős ítélet előtti állapot helyreállításáról, az ítéleti rendelkezések - így a hatálytalanságot megállapító rendelkezés - mellőzéséről döntöttek, ezért a 2000. március hó 30. napján megkötött szerződések hatályosak és érvényesek, a szerződésekben foglalt kötelezettségek a felekre a szerződésben foglalt tartalommal kötelezőek.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a per eldöntéséhez szükséges mértékben felderítette, azt helyesen állapította meg, és a helyesen megállapított tényállásból helyes jogkövetkeztetést levonva utasította el a felperes keresetét.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes követelése elévült, azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által az elévülés körében kifejtett indokokat az alábbiak szerint kiegészíti és pontosítja:

Tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy a perben érvényesített igény tulajdoni igény, és mint ilyen - a jelen ügyben alkalmazandó - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 115.§ (1) bekezdése szerint nem évül el. A tulajdoni igénynek előfeltétele a tulajdonjog

fennállása. Az 1959. évi Ptk.117.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlannyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A szerződés tehát önmagában még nem eredményezi a tulajdonjog keletkezését, ehhez szükséges az is, hogy a szerződés alapján a tulajdonjogot a szerző fél javára az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. Jelen esetben a felperes a tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba nem jegyeztette be, ebből következően az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg. Tulajdonjog hiányában pedig a felperesnek nem lehet tulajdoni igénye, keresete nem tulajdonjogán, hanem az általa kötött szerződésen alapul, tehát kötelmi jellegűnek minősül (BH2005. 61, BH2007. 118).

A Ptk.324.§ (1) bekezdése alapján a kötelmi jellegű igények 5 év alatt elévülnek. Felperes a követelés esedékessé válásától, a szerződéskötéstől - 2000. március 30. napjától - számított 5 éven belül érvényesíthette volna követelését. Az elővásárlási jog gyakorlása folytán, az eladó és az elővásárlásra jogosult között létrejött szerződés fennállása alatt azonban a követelést menthető okból nem tudta érvényesíteni, ezért az elévülés nyugvása következett be az 1959. évi Ptk. 326.§ (2) bekezdése szerint. Az igényérvényesítés akadálya az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésével - 2008. augusztus 18. napjával - hárult el. Az akadály megszűnésének időpontjában az 5 éves elévülési határidő már eltelt, de a felperes az 1959. évi Ptk. 326.§ (2) bekezdése értelmében egy éven belül még érvényesíthette volna igényét. Az 1959. évi Ptk. 326.§ (2) bekezdése szerinti egy éves határidőn belül azonban igényérvényesítés nem történt, felperes a per során és a fellebbezésében sem hivatkozott arra, hogy egy éven belül a követelést érvényesítette volna, ezért követelése elévült, az elévült követelés pedig az 1959. évi Ptk.325.§ (1) bekezdése szerint bírósági úton nem érvényesíthető.

A felperes keresetét a követelés elévülése folytán kellett elutasítani, mellőzi ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásából a keresetösségi jogra, valamint a követelés érdemi vizsgálatára vonatkozó indokokat.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét az indokolás pontosításával a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése alaptalan, ezért a Pp.78.§ szerint viseli a másodfokú eljárásban felmerült költségét és köteles megfizetni az I. rendű alperes jogi képviselőjének munkadíját. A munkadíjat a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben állapította meg, mert a jogvita kizárólag az elévülés kérdésében történő állásfoglalásra szorítkozott és az elsőfokú eljárásban már kifejtett érvelésen túlmenő tevékenység a fellebbezési eljárásban nem merült fel.

A felperes személyes költségmentesség kedvezményében részesült, az eredménytelen fellebbezésre tekintettel a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdés és 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2018. június 27.

. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Berki Csilla s.k. bíró

