

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú eljárás során a Bohus Ügyvédi Iroda, majd a fellebbezési eljárásban a Dr. Molnár Attila István Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Molnár István Attila ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Miskolci 10. sz. Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Kárpáti Zoltán ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. június 18. napján kelt 37.Z/P.24.542/2017/20. számú ítélete ellen a felperes részéről 23. sorszám alatt, az alperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy annak indokolását az alperes fellebbezésével érintett részében a jelen ítélet indokolásában foglaltak szerint részben módosítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az alperesnek 654.000 (Hatszázötvennégyezer) forint és ebből 650.000 (Hatszázötvenezer) forint után járó áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes mint eladó és az alperes mint vevő adásvételi szerződést kötöttek a ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatti ingatlan 120/240 tulajdoni hányadára. Az alperes a 40.000.000 forint összegű vételárból az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 4.000.000 forintot előleg címén megfizetett a felperesnek, a fennmaradó 36.000.000 forint megfizetésére 2010. december 31-ig vállalt kötelezettséget. A felperes vállalta, hogy az ingatlant 2010. április 15-ig az alperes birtokába adja. Az ingatlanügyi hatóság a szerződésben rögzített tulajdonjog bejegyzési engedély alapján az alperes tulajdonjogát 2010. március 24-én bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperes a vételárhátralékot a mai napig nem fizette meg a felperes részére. Az alperes a 2011. május 18-án kelt levelében a felperest az ingatlan birtokba adására szólította fel, a kérést a felperes a 2011. június 6-án kelt levelével - a vételár hátralékos része megfizetésének elmulasztására hivatkozva - megtagadta. Az alperes a felperest 2017. május 23-án szólította fel ismételten az ingatlan birtokba adására, amely kérésnek a felperes - újfent a vételár hátralékos része megfizetésének elmulasztására hivatkozva - nem tett eleget. A felperes a 2017. december 13-án előterjesztett, és az alperessel december 22-én közölt keresetben rögzített nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 300. § (1) bekezdésében foglalt érdekmúlásra hivatkozással elállt.

A felperes elsődleges keresetében az elállás jogszerűségének megállapítása mellett a szerződés bíróság általi felbontását, és az eredeti tulajdonjogi állapot ingatlan-nyilvántartási átvezetését kérte; vállalta, hogy a 4.000.000 forint előleget az alperes részére visszafizeti. Másodlagos keresete az alperes tulajdonjogának törlésére vonatkozó engedélye bíróság általi pótlására irányult. Harmadlagosan a 36.000.000 forint hátralékos vételár megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állítása szerint a felperes részére a szerződésben foglalt vételárat hiánytalanul megfizette, amit a felperes a 2011. január 5-i okirattal elismert, így elállása nem jogszerű. Hivatkozott arra is, hogy a felperes igénye elévült.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 1.625.600 forint perköltséget. Határozata jogi indokolásában utalt arra, hogy a perbeli ingatlan adásvételi szerződés megkötése alapján az alperes dologi jogi igénye, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével teljességbe ment, a felperesnek az ingatlan vételárának követelésére fennálló kötelmi igénye ugyanakkor kielégítést nem nyert, állítása szerint ugyanis az alperes a vételár hátralékot elmulasztotta megfizetni. Az ingatlan adásvételi szerződésben az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a hátralékos vételár részét 2010. december 31-ig fizeti meg a felperes részére, ezért ezen a napon a felperes követelésének elévülése megkezdődött, és az általános elévülési idő lejártával a felperes vételár megfizetésére vonatkozó igénye 2016. január 1-jén elévült. A felperes az elévülésre tekintettel már nem követelhetette a fennmaradó vételár részét, így fogalmilag kizárt a vételár teljesítésének elmaradására alapított elállása, ugyanis az adott követelés elévülésével a követelés teljesítésének elmaradához kapcsolódó jogkövetkezmények érvényesíthetősége is elenyészett. Figyelemmel arra is, hogy a peradatok alapján az elévülési idő kezdetétől a keresetlevél benyújtásáig a felperes az alperest a követelés teljesítésére írásban nem szólította fel, a peres felek nem módosították a szerződést, az alperes a tartozását nem ismerte el. Az elállást a keresetlevél 2017. december 22-i (helyesen 2017. december 27-i) átvételével lehet az alperessel közölni tekinteni, így az elévülés tényére tekintettel bírósági úton nem érvényesíthető. Az elsőfokú bíróság ezen túlmenően utalt arra is, hogy az ingatlanügyi hatóság a közvetlen jogszerző alperes tulajdonjogát 2010. március 24-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért a törlési per megindítására nyitva álló, ötéves határidő az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése alapján a keresetindítás időpontjában már eltelt. Az elsőfokú bíróság az alperes megalapozott elévülési kifogására tekintettel a keresetet érdemben nem vizsgálta, a felek bizonyítási indítványait mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mind a felperes, mind az alperes fellebbezést terjesztett elő.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását kérte megváltoztatni. A tényállásból mellőzni kérte a következő megállapításokat: „az alperes a vételár hátralékot a mai napig nem fizette meg a felperes részére”, illetőleg „amely kérést a felperes a 2011. június 6-án kelt levelével megtagadta”. Hivatkozása szerint ugyanis tévesen került tényként megállapításra az, hogy a perbeli ingatlan vételár hátralékát az alperes nem fizette meg, a felperes bizonyítatlan állítása maradt az, hogy a 36.000.000 forintos vételár részletet az alperes nem fizette meg, ezzel szemben a perben az alperes teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolta, hogy a teljes vételár hátralékot kiegyenlítette. Állítása szerint azt sem lehet tényként megállapítani, hogy a felperes a részére 2011. június 6-án levelet írt, amelyben megtagadta az ingatlan birtokba adását, ugyanis a perben vitatta, hogy a felperes részére ezt a levelet 2011-ben megküldte.

Az alperes fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítására irányult. Állítása szerint az elsőfokú bíróság a polgári

perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régí Pp.) vonatkozó elveit megsértve megfosztotta a felperest attól a lehetőségtől, hogy igényét eredményesen érvényesíthesse, amikor saját, a bizonyítási teherrel kapcsolatos végzésével ellentétes módon járt el. Tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes követelése elévült, helytelenül járt el ezért akkor, amikor érdemben nem vizsgálta az ügy tényállását. Sérelmezte: annak ellenére, hogy az alperes elévülési kifogását az ellenkérelme tartalmazta, a per első tárgyalásán az elsőfokú bíróság a kifogással nem foglalkozott, érdemben kezdte vizsgálni az ügyet. Kiemelte: az elsőfokú bíróság I. számú végzésével a bizonyítási teherről tájékoztatta a feleket, a II. számú végzésében a szakértő kirendelésére vonatkozó indítvány előterjesztésére a felperes részére kifejezetten további határidőt engedélyezett a felek személyes meghallgatását és az ügyleti tanúk kihallgatását követő időpontra, ezért a felperes alappal bízhatott abban, hogy bizonyítási indítványai megtételére a későbbiekben még módja lesz, erre azonban mégsem volt lehetősége, mert e tájékoztatását az elsőfokú bíróság nem tartotta, a felperes keresetét váratlanul elutasította. Érdemben arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az elévülési idő megszakadt, ugyanis a felperes az elévülési időn belül, a 2011. június 1-jén kelt levelével az alperest a vételár hátralék megfizetésére felszólította. Utalt arra is, hogy az alperes 6 éven át belenyugodott abba, hogy a felperes életvitelszerűen és sajátjaként használta az ingatlant, viselte annak terheit, így a felperes alappal feltételezhette, hogy az alperes az ingatlan birtokbavételi szándékáról időközben lemondott, így az ingatlan tulajdonjogát akár elbirtoklás útján visszaszerezheti az alperestől. Nem volt elvárható ezért a felperestől, hogy a vételárnak az adásvételi szerződés szerinti esedékessé válásának napjától kezdve rendszeresen írásbeli nyilatkozatokat küldjön a birtokba bocsátási szándékáról a vételár kiegyenlítésének feltételével. Tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság nem foglalkozott a felperes felszólító levelének minősítésével, helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes keresetét érdemben nem szükséges vizsgálni, így tévesen mellőzte a tényállás megállapítása során a peres felek tényállításait, az előterjesztett bizonyítékok egy részének az értékelését. Az elsőfokú eljárásban általa előadottakat, illetőleg bizonyítási indítványait változatlanul fenntartotta.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a saját fellebbezésében foglaltakon túl az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

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

A felperes fellebbezése megalapozatlan, míg az alperes fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a feltárt peradatok okszerű és helyes mérlegelésével helyes, a kereset elbírálásához szükséges tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Helytálló az abból levont jogi következtetése is, amellyel a Fővárosi Ítéltábla az indokolás következők szerinti módosítása mellett értett egyet. A fellebbezésekben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezésében foglaltak miatt először azt vizsgálta, hogy bármely okból szükség van-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályokat nem sértett, valamint az érdemi döntéshez további bizonyítást sem kell lefolytatni, ezért a régí Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdésének alkalmazására nem kerülhetett sor.

A felperes tévesen hivatkozott a régí Pp. 3. § (3) bekezdése megsértésére és arra, hogy az elsőfokú bíróság törvénysértően mellőzte a további bizonyítást. A perbeli jogvitához ugyanis olyan

jogkérdést kellett elbírálni, amelyhez a már csatolt okiratokon kívül a felek előadása elegendő volt [régi Pp. 163. § (1) bekezdés]. Erre tekintettel további releváns bizonyítást nem kellett lefolytatni, ezért a bizonyítási teherrel kapcsolatos, a régi Pp. 3. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatásra sem volt szükség. A bizonyítási kötelezettségről való tájékoztatásnak csak akkor van jelentősége, ha az adott ügyben bizonyítási szükséglet áll fenn.

Az elévülés jogkövetkezménye a régi Ptk. 325. § (1) bekezdése szerint, hogy az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. Ebből következően az elsőfokú bíróságnak - az alperes erre vonatkozó kifogása folytán [régi Ptk. 204. § (3) bekezdés] - elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy bekövetkezett-e a felperesi követelés elévülése. A kereseti kérelmet érdemben csak az esetben vizsgálhatta volna, ha arra a következtetésre jut, hogy az elévülés nem következett be.

Az adott esetben a felperes sem tette vitássá, hogy az alperessel 2010. február 15-én kötött ingatlan adásvételi szerződés alapján az alperesnek a 36.000.000 forint összegű vételárhátralékot 2010. december 31-éig kellett teljesítenie. A felperes állítása szerint az alperes azonban nem teljesítette a vételárhátralékot, azzal a régi Ptk. 298. § a) pontja alapján 2011. január 1-jén késedelembe esett. Ebből az is következik, hogy a felperesnek a vételár teljes megfizetésére fennálló, a felperes állításával szemben egyértelműen kötelmi jellegű követelésének elévülése ekkor megkezdődött [régi Ptk. 326. § (1) bekezdés]. Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság nem hívta fel a felperest arra, hogy nyilatkozzon az alperes elévülési kifogására, ugyanakkor a felperes az elévülés megszakítása kapcsán a fellebbezési eljárásban is csak arra hivatkozott, hogy a 2011. június 1-jén kelt levelével megszakította az elévülést, amikor az alperest a vételárhátralék megfizetésére hívta fel. A Fővárosi Ítéltábla ezzel összefüggésben utal arra, hogy az elévülést megszakító joghatás csak címzett és olyan írásbeli felszólításhoz fűződik, amely meg is érkezik a címzethez [régi Ptk. 327. § (1) bekezdés]. Az alperesnek írt levél megérkezésének tényét a felperes nem is állította a perben, de ennek egyrészt azért nem volt jelentősége, mert a levél - a felperes állításával szemben - határozott, egyértelmű felhívást a vételárhátralék megfizetésére nem tartalmaz, abban csupán az ingatlan birtokba adását tagadta meg a vételárhátralék megfizetésének elmulasztására hivatkozva; másrészt azért sincs jelentősége, mert abban az esetben, amennyiben a 2011. június 1-jén kelt levél az elévülési idő megszakítására alkalmas lett volna, a szerződéstől való elállást tartalmazó keresetlevél alperessel való közléséig, 2017. december 22-ig, az általános 5 éves elévülési határidő már ettől az időponttól számítottan is eltelt. Tekintetbe véve, hogy az alperest a teljesítésre a felperes az elévülés megszakítására alkalmas módon nem hívta fel, így a vele szembeni követelés elévülése 5 év elteltével [régi Ptk. 324. § (1) bekezdés], 2016. január 1. napjával bekövetkezett.

A Fővárosi Ítéltábla abban a tekintetben teljes egészében egyetértett az elsőfokú bírósággal, miszerint a felperes az elévülés folytán bíróság előtt érvényesíthető módon már nem követelhetette az alperestől a teljesítést, a fennmaradó vételárrészt, így egyrészt a harmadlagosan előterjesztett, a vételárhátralék megfizetésére irányuló kereset is alaptalan, másrészt fogalmilag kizárt a kötelezett késedelmére, a vételár teljesítésének elmaradására alapított elállása, ugyanis az adott követelés elévülésével a követelés teljesítésének elmaradásához kapcsolódó, a régi Ptk. 300. § (1) bekezdésében írt jogkövetkezmények érvényesíthetősége is kizárt.

Minderre tekintettel az elsőfokú bíróságnak az elsődleges keresetet a továbbiakban érdemben nem kellett vizsgálnia, a követelés elévülésére tekintettel nincs jelentősége annak, hogy az alperes a teljes vételárat megfizette-e vagy sem, illetve a 2011. január 5-én kelt nyilatkozat ennek tényét a valóságnak megfelelően rögzíti vagy sem. Éppen ezért az elsőfokú bíróság nem tehetett alappal a tényállás részévé azt megállapítást, miszerint „az alperes a vételárhátralékot a mai napig nem fizette

meg a felperes részére", így azt a Fővárosi Ítéltábla a tényállásból - az alperes fellebbezésének részben helyt adva - mellőzte. Ugyanakkor azt tényszerűen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a 2011. június 6-án - helyesen június 1-jén - kelt levelével az ingatlan birtokba adását megtagadta, így e megállapítás mellőzésére nincs alap.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes másodlagos keresetével összefüggésben utal arra, hogy az előzőekben foglaltak szerint a felperes az adásvételi szerződéstől az elévülésre tekintettel nem állhatott el, így elállása a szerződést nem bontotta fel [régi Ptk. 320. § (1) bekezdés], a szerződést annak megkötésére visszamenőleges hatállyal nem szüntette meg [régi Ptk. 319. § (3) bekezdés]. Ebből következően az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga - amelyhez a bejegyzési engedélyt a felperes a vételár teljes megfizetésétől függetlenül adta meg a szerződésben - törlésének nincs alapja, ilyen nyilatkozat kiadására irányuló kötelmi jogviszony hiányában az alperes szerződéses nyilatkozata a régi Ptk. 295. §-a alapján nem pótolható.

A Fővárosi Ítéltábla mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából az Inyvtv. szerinti törlési perrel kapcsolatos megállapításokat, ugyanis a felperesnek az ingatlanra megkötött adásvételi szerződéstől való elálláson - így a szerződés felbontásán, megszűnésén - alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti igénye nem törlési per keretében lett volna érvényesíthető, a javára szóló bejegyzés ilyen esetben az ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzésének szabályai alapján történhetett volna. A törlési per a bejegyzés törlése és az eredeti állapot helyreállítása iránt ugyanis érvénytelenség címén indítható; érvénytelen pedig a kialakult joggyakorlatnak megfelelően lehet maga a bejegyzés, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló jogviszony is, de ha ezek, vagy ezek valamelyikének az érvénytelensége nem állapítható meg, akkor nem állhat fenn alapos törlési igény. Számos esetben kerül sor törlési pertől függetlenül is ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére, új jogosultság bejegyzésére. Ilyen eset például egy kötelmi per eredményeként átvezetésre kerülő adásvétel, csere, vagy más jogcímen megszerzett tulajdonjog változás. Az ilyen jellegű törlés azonban csak a felek egymás közti jogviszonyából ered, és a törlés szükségképpen eleme a jogváltozás megtörténtének és így egy kötelmi jogviszony, adott esetben szerződés teljesítésének. Nem jelenti azonban ez az Inyvtv. 62. §-ába foglalt törlési per, mint jogvédelmi eszköz alkalmazhatóságát. A törlési per ugyanis a rá vonatkozó szigorú szabályok alkalmazása mellett egy sérelmet szenvedett fél jogainak a teljes visszaállítását teszi lehetővé, méghozzá ennek megfelelően az őt követő jogszerzőktől függetlenül, az ingatlan-nyilvántartási rangsor elvét félretéve az eredeti ranghelyen. Az egyéb, nem törlési perben bekövetkező ingatlan-nyilvántartási változások az Inyvtv. 30. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a rangsor elvének a betartásával az ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzésére vonatkozó szabályok alapján történnek.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, míg a jogi indokolást - a jelen ítélet indokolásában kifejtett tartalommal - részben módosította.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes eredménytelen fellebbezésére tekintettel - az alperes részben eredményes fellebbezését is figyelembe véve - a régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból, ezen felül pedig - az alperes fellebbezése eredményességének arányához igazodóan - az alperes által lerótt 8.000 forint összegű fellebbezési eljárási illeték feléből álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2019. január 9.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s.k.
bíró