

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Horicsányi László ügyvéd (2071 Páty, Fazekas Mihály u. 82.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Dr. Gálosi Ügyvédi Iroda (7400 Kaposvár, Fő u. 12.) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. r., az Izeli Ügyvédi Iroda (1061 Budapest, Andrássy u. 36.) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. r. és a dr. Szabó Tibor ügyvéd (7400 Kaposvár, Ezredév u. 1.) által képviselt **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2.G.40.074/2007/31. számú ítélete ellen a felperes 32. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. és a II. r. alperesnek személyenként 250.000-250.000 (kettőszázötvenezer-kettőszázötvenezer) forint fellebbezési perköltséget, és az állami adóhatóság külön felhívására 776.400 forint illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a b-ihrsz. belterületi ingatlan az I. r. alperes tulajdona. Az ingatlant jelzálogjog terheli a II. r. alperes és a felperes javára. Az I. r. alperes felszámolását a Somogy Megyei Bíróság elrendelte, a felszámolás kezdő időpontja 2005. november 25-e. A felperes 2006. május 15-én ráépítésre hivatkozással 50.000.000 forint és járulékai összegre hitelezői igénybejelentést tett, majd 2006. szeptember 26-án ezt 12.940.550 forintra módosította. Az I. r. alperes vagyonának értékesítését a felszámoló megkezdte, és 2007. szeptember 10-én az I.

r. és a III. r. alperes között adásvételi szerződés jött létre az ingatlanra 206.500.000 forint vételár ellenében.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a b.-i hrsz.-ú ingatlan 5/100-ad tulajdoni illetőségét ráépítés jogcímén megszerezte. Kérte a körzeti földhivatal megkeresését a tulajdonjog bejegyzése iránt. A II. r. és a III. r. alperesekkel szemben keresete mindennek tűrésére irányult.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a III. r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyezték be. A B.-i Körzeti Földhivatal 37464/2007/0912. szám alatt a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét jegyezte a III. r. alperes javára. Ezt követően került sor 38675/2007.10.26. szám alatt a felperes által indított per megindításának tényének feljegyzésére. Az 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 5. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló kollégiumi véleménye 3. pontjában rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos az 1959. évi IV. tv. 116. § (1) bekezdése alapján nem igényelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ha tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba más, jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték, vagy annak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme őt rangsorban megelőzi.

A felperes arra hivatkozott, hogy a III. r. alperes javára bejegyzett perfeljegyzést megelőző jog hiányában az Inyvtv. 5. §-a nem alkalmazható, a tulajdonjog fenntartással történt eladása ténye ezt nem alapozza meg. A III. r. alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme csak a perfeljegyzés hatályát követő ranghellyel nyújtható be. Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak a felperes hivatkozását, mert a 109/1999.XII.29. FVM. rendelet 32. § (1) és (3) bekezdése értelmében a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényével azonos rangsorba kerül a III. r. alperes tulajdonjoga, és nem a perfeljegyzést követő rangsorba. Ez pedig azt jelenti, hogy a III. r. alperesnek a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme rangsorban a felperesét, akinek jogát a perfeljegyzés biztosítja, megelőzi. Mindezekre tekintettel a felperes az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni igényét az időközbeni ingatlan-nyilvántartási tulajdonosváltozás folytán nem érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság elbírálta a felperes előkészítő iratában az eljárás szabálytalansága ellen tett kifogását, melyben azt sérelmezte, hogy a bíróság a perindítás tényének feljegyzéséről nem „nyomban” intézkedett. A keresetlevél 2007. július 27-én érkezett a bírósághoz, a bíróság a felperest a keresetlevél hiányának pótlására hívta fel, a felperes 2007. szeptember 28-án tett eleget a felhívásnak. A

bíróság 2007. október 1-jén kelt végzésével elrendelte a perfeljegyzést. Hiányos keresetlevél, érdemi tárgyalásra még alkalmatlan kereset alapján a bíróság azonnali intézkedési kötelezettsége nem áll fenn.

Az elsőfokú bíróság a felperest az alperesek javára személyenként 500.000 forint perköltség megfizetésére is kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (6) bekezdése alapján. A perköltség megállapításánál mérlegelte, hogy a perben a bíróság csak három tárgyalást tartott, bizonyítási eljárás lefolytatására nem került sor.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak jogi megalapozatlansága miatt helyezze hatályon kívül, és utasítsa az elsőfokú bíróságot a peres eljárás folytatására. Álláspontja szerint a bíróság a tényállást hiányosan tárta fel, semmiféle bizonyítást nem vett fel arra vonatkozóan, hogy az I. r. és a III. r. alperesek közötti szerződés alapján a III. r. alperes jóhiszemű jogszerzőnek minősül-e. Az Inytv. 5.§ (4) bekezdése ugyanis csak a jóhiszemű jogszerző érdekeit védi. Ebben a körben a bíróságnak azt is vizsgálnia kellett volna, hogy a III. r. alperes a vételárfizetési kötelezettségének eleget tett-e. Előadta, hogy tudomása szerint az I. r. alperes és a III. r. alperes azért tért el a pályázati kiírásban foglaltaktól, mert a III. r. alperes nem rendelkezett a vételárnak megfelelő összegű pénzzel. Az I. r. és a III. r. alperes rosszhiszeműségét önmagában az a tény is megalapíthatja, hogy előszerződés helyett azonnal végleges adásvételi szerződést kötöttek, tudván azt, hogy a felperes hitelezői igényt jelentett be, illetve tulajdoni igénye van. A felperes arra is hivatkozott, hogy az alperesek rosszhiszemű eljárásáról az elsőfokú bíróságnak hivatalos tudomása volt, hiszen a perben nem álló F. I. az I. r. alperes és a III. r. alperes között létrejött szerződés szabálytalansága miatt - mivel a szerződés megkötése a pályázati kiírásba, ezáltal a jó erkölcsbe ütközik, tehát semmis - kifogást terjesztett elő, és kérte az I. r. és a III. r. alperes között 2007. szeptember 10-én létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását. Ezt a kifogást az elsőfokú bíróság ugyanezen tanácsa érdemi vizsgálat nélkül a 2.Fpkh.26/2007/47/II. számú végzésével elutasította.

Fellebbezésében hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 124. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének, a keresetlevél 2007. július 27-én érkezett a bírósághoz, a hiánypótlási felhívást tartalmazó végzés dátuma 2007. augusztus 29-e, de a végzés a felpereshez csak 2007. szeptember 17-én érkezett meg, a hiánypótlási kötelezettségnek pedig nyomban eleget tett.

A felperes fellebbezésében sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság kirívóan magas, a végzett ügyvédi tevékenységhez képest aránytalan perköltség megfizetésére kötelezte őt. Álláspontja szerint a perben eljáró jogi képviselők tevékenysége minimális volt.

A fellebbezés kiegészítéseként a felperes bejelentette, hogy az I. r. alperes felszámolójának szóbeli közléséből tudomást szerzett arról, hogy a vevő elállt a perbeli ingatlan adásvételéről kötött szerződéstől. Erre tekintettel az elsőfokú ítéletnek a vevő tulajdonszerzésére vonatkozó indokolása okafogyottá vált, ami az ítéletet megalapozatlanná tette.

Az I. r és a II. r. alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság a fellebbezésben, illetve annak kiegészítésében foglaltakra tekintettel a következőkkel egészíti ki:

Az I. r. alperessel szemben nyilvántartásba vett hitelezői igénnyel rendelkező felperes a perindítást megelőzően tulajdoni igényét az I. r. alperes felszámolójával nem közölte. Az I. r. alperes elleni felszámolási eljárásban az elsőfokú bíróság által 26/2007/47/II. szám alatt elbírált hitelezői kifogás alapja az volt, hogy a felszámoló megsértette a pályázati kiírás azon pontját, amelynek értelmében a felszámoló a végleges adásvételi szerződést akkor köti meg, amikor a vevő az ingatlan teljes vételárát megfizette. A 2.Fpkh.17/2007/46/IV. szám alatt elutasított kifogás a perbeli ingatlan pályázati anyagainak bontása során tett intézkedések szabálytalanságára vonatkozott.

A III. r. alperes 2008. augusztus 29-én jogi képviselője útján írásban megerősítette, hogy a 2007. szeptember 10-én megkötött, és 2007. október 15-én módosított adásvételi szerződést érvényben és hatályban állónak tekinti, az elállási jogával nem él.

A fenti kiegészítéssel a másodfokú bíróság részéről ítélezési alapul elfogadott tényállásból következően az elsőfokú bíróság érdemben helyes jogi következtetést vont le.

A felperes fellebbezésében a III. r. alperes rangsorban őt megelőző jogszerzését már nem vitatta. Arra hivatkozott, hogy a III. r. alperes rosszhiszemű jogszerző volt, mert az adásvételi szerződés megkötésekor tudta azt, hogy a felperesnek tulajdoni igénye van. Ez a tény - valósága esetén - alkalmas lenne az Inytv. 5. § (3) bekezdése szerinti vélelem megdöntésére, mert a jóhiszeműség azt is magában foglalja, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő, valóságos állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Annak bizonyítása, hogy a III. r. alperes a szerződéskötéskor a felperes tulajdoni igényéről tudott a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte. A felperesnek azonban ezt a tényt nem sikerült bizonyítania. A felszámoló intézkedése elleni kifogásokban megjelölt körülmény, az, hogy az I. r. alperes felszámolója a felszámolás körébe tartozó ingatlan értékesítése során megsértette a pályázati szabályokat, még annak valósága esetén sem alkalmas annak igazolására, hogy a felszámoló, és főleg a III. r. alperes az adásvételi

szerződés megkötésekor a felperes tulajdoni igényéről tudott. Nem érinti a jogszerző fél ingatlan-nyilvántartástól eltérő állapotra vonatkozó tudomását az a tény sem, hogy az adásvételi szerződést a vételárfizetésre vonatkozó részében módosították.

Alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, hogy a III. r. alperes az adásvételi szerződéstől elállt, a III. r. alperes jogi képviselője ugyanis a szerződést írásban kifejezetten megerősítette a kiegészített tényállásban foglaltak szerint.

Az eljárás szabálytalansága miatt előterjesztett kifogás elbírálásánál az elsőfokú bíróság a Pp. 114. §-ának megfelelően járt el. Az, hogy a Pp. 124. § (1) bekezdése szerinti határidő elmulasztására tekintettel a felperes kártérítési igénnyel élhet-e, nem tárgya a jelen pernek.

Az elsőfokú bíróság a perköltség összegét helyesen állapította meg. A munkadíj meghatározásánál nemcsak a végzett ügyvédi tevékenységet, hanem a pertárgy értékét is figyelembe kell venni. A magasabb pertárgy érték fokozottabb ügyvédi felelősséggel jár. A felperes a pertárgy értékét 12.940.550 forintban jelölte meg. A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése a) és b) pontja szerint megállapítható ügyvédi munkadíj 588.216 forint lett volna, amelyet 20 % általános forgalmi adó terhel. Ennek figyelembe vételével az elsőfokú bíróság legfeljebb 705.860 forint ügyvédi munkadíjat állapíthatott volna meg mindhárom alperes javára. Az ítélet indokolásában utal arra, hogy az így megállapítható munkadíjat az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, mert álláspontja szerint az nem állt arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a körülményeket helyesen mérlegelte, az ítéletben meghatározott személyenkénti 500.000 forint ügyvédi munkadíj nem eltúlzott.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

P é c s, 2008. szeptember 10.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró