

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Geri Zoltán ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Bors István ügyvéd által képviselt I.r., II.r. **alperes** ellen eredeti állapot helyreállítása iránt a Veszprém Megyei Bíróság folyamatba tett perében Veszprémben, 2007. évi november hó 9. napján hozott 5.P.20.720/2007/8. számú ítélet ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét megváltoztatja.

Kötelezi az I-II.r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 9.900.000,- (Kilencmillió-kilencszázezer) forintot és ezen összegből 5.650.000,- forint után 2002.szeptember 18-tól, 4.250.000,- forint után 2003.március 29-től 2004. december 31-ig évi 11 %, 2001. január 1. napjától a kifizetés napjáig terjedően minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot.

Az ítéltábla a jogerős ítélet rendelkező részének az elsőfokú bíróság útján történő megküldésével egyidejűleg felhívja a "**Helység**"1-i Körzeti Földhivatalt, hogy amennyiben az alperesek a fenti rendelkezések szerinti összeg felperesnek történő megfizetését hitelt érdemlően igazolják, ahrsz-ú ingatlanról felperes 1/1 arányú tulajdonjogát törölje, ezzel egyidejűleg az I.r. alperes és a II.r. alperes tulajdonjogát egymás közt $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze vissza.

Köteles az I-II.r. alperes 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni a felperesnek összesen 1.488.000,- (Egymillió-négyszáznyolcvannyolcezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság az ítéletében a felperes keresetét elutasítva kötelezte a felperest az I-II.r. alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 15 napon belül 240.000,- forint perköltség megfizetésére.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a perbeli ingatlan 2002. szeptember 5.napján az adásvételi szerződés megkötése időpontjában nem volt igénymentes, hiszen "A" kérelmére a perbeli ingatlan földhasználati lapjára az 1995.március 2-án kelt haszonbérleti szerződés alapján haszonbérlet került bejegyzésre 2006. augusztus 4. napján.

Ugyancsak bizonyítottanak látta azt a körülményt, hogy a felperes a 2007. január 16-án kelt és 2007. január 22-én hatályosult levelében felhívta az alpereseket a haszonbérleti jognak a fölhasználati lapról történő töröltetése iránt, 15 napos határidőt engedélyezve a tehermentesítésre.

Tényként állapította meg a megyei bíróság, hogy a felperes által a tehermentesítésre tűzött határidő eredménytelenül eltelt, majd a felperes a 2007. március 19-én kelt, az I.r. alperessel 2007. március 21-én, a II.r. alperessel 2007. március 22-én közölt okiratában elállt az adásvételi szerződéstől.

A megyei bíróság álláspontja szerint kétségtelen, hogy az alperesek a tehermentesítéssel késedelembe estek, ám a Ptk.370.§. (3) bekezdésében szabályozottak szerint az elállás objektív szankciója csak abban az esetben alkalmazható, ha a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan költséggel járna, illetve ha a tehermentesítésre megszabott határidő eredménytelenül telt el és a vevő nem kívánja a dolog tehermentesítését.

Érdekmúlás bizonyítása nélkül az elállási jog akkor gyakorolható, ha a felek szigorú teljesítési határidőben állapodtak meg. A teljesítés idejének naptár szerinti meghatározása a lejáratot nem teszi szigorúvá. A bírói gyakorlat szerint akkor szigorú a teljesítési határidő, ha szerződésben a felek kikötik, hogy a megállapított határidő eredménytelen eltelte esetén a jogosult elállhat a szerződéstől.

Mivel erre a felek adásvételi szerződésében nem került sor, a megyei bíróság álláspontja szerint a felperes által a tehermentesítésre szabott határidő eredménytelen eltelte önmagában nem teszi lehetővé az elállási jog gyakorlását, a felperes csak érdekmúlás bizonyítása esetén gyakorolhatta volna eredménnyel azt.

A felperes keresetlevelében azonban érdekmúlásra nem hivatkozott, a 2007. november 9-i tárgyaláson e körben feltett kifejezett bírói kérdésre azt a nyilatkozatot tette, hogy a felperest az elállás joga akkor is megilleti, ha a tehermentesítésre szabott határidő alatt a tehermentesítésre nem kerül sor.

A peres eljárás időtartama alatt az ingatlan tehermentesítése az alperesek által megtörtént, a felperes érdekmúlást nem hivatkozott meg, azt nem is bizonyította, erre figyelemmel a megyei bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperest a perbeli esetben nem illette meg az elállás joga.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatása, keresetének történő helyt adás iránt.

Fellebbezésében előadta, hogy a felperes a pert megelőzően az elsőfokú bíróság által is elismerten a Ptk.370.§-ának előírásai szerint járt el, nem szerződés, hanem jogszabály kifejezett rendelkezései alapján.

A felperes a tulajdonjogát korlátozó haszonbérleti jogtól kérte tehermentesíteni az ingatlant a 2007. január 16-án kelt levelében.

A levél hatására az alpereseknek lehetőségük lett volna a földhivatali határozat megfellebbezésére, vagy a haszonbérliővel történt elszámolásra és a haszonbérleti szerződés megszüntetésére, vagy a haszonbérleti jog semmissége, érvénytelensége iránti per megindítására.

Bármelyik eljárást megindítják az alperesek és ezt a felperes felé igazolják, úgy nyilvánvalóan a felperesnek nem nyílt volna meg a lehetősége az elállási jog gyakorlására.

Miután 60 nap elteltével sem igazolták az alperesek, hogy bármiféle lépést tettek volna a jogszavatossági kötelezettségük teljesítése érdekében, a felperes a szerződéstől elállt.

Kiemelte, hogy az érdekmúlás bizonyítása nem kötelező, mivel a felperes speciális jogszabályi rendelkezésre alapította elállási jogát, mely nem kívánja meg az érdekmúlás bizonyítását.

Érdekmúlás bizonyítása nem szigorú szerződéses határidőben történő megállapodás esetén szükséges, és akkor is csak abban az esetben, ha a jogosult nem tűzött póthatáridőt a kötelezett részére.

A felperes álláspontja szerint a 2007. január 16-án kelt levelében megfelelő póthatáridőt tűzött az alperesek felé.

Ezen felül külön bizonyítás lefolytatása nélkül is megállapítható, hogy a felperes az ingatlant kizárólagosan volt jogosult használni. A "A" javára bejegyzett haszonbérleti jog pedig a használatban gátolta a felperest. A haszonbérleti jog rendeltetésénél fogva akadályozza a tulajdonost abban, hogy tulajdonjoga kiteljesedjék.

Előadta, hogy a felszólító levélből, az elállás közléséből és a keresetlevél benyújtásából egyértelműen következik, miszerint a felperesnél az érdekmúlás bekövetkezett, a 2007.november 9-i tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt felperesi nyilatkozat helyesen pedig úgy hangzott el, hogy az érdekmúlásra a felperes nem kíván külön bizonyítási eljárást vezetni.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

Előadták, hogy nem az alperesek terhére róható a jelen állapot kialakulása, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva alappal írták alá azt az adásvételi szerződést, amely tartalmazza, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. "A" jóval később jegyeztette be a haszonbérleti jog fennálltát, ez idáig az alpereseknek semmiféle tudomásuk nem volt a haszonbérleti jog létrejöttéről. Akkor, amikor kiderült ennek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, az alperesek minden tőlük telhetőt megtettek az ingatlan tehermentesítése érdekében, amit megtehettek.

A haszonbérleti jog bejegyzésekor már a felperes volt a tulajdonos, így csak ő volt abban a helyzetben, hogy közigazgatási úton ezt támadhassa, az elsőfokú eljárásban pedig az alperesek igazolták, hogy végül is az ő ténykedésük eredményeként az ítélelhozatal előtt a haszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került, a tehermentesítés megtörtént.

Tudomásuk szerint a felperes nem is művelte a területet, nem használta, ha használatba vette volna, észrevehette volna, hogy azt zavartalanul használhatná, hiszen a haszonbérelő sem művelte azt, a külvilág felé használatot korlátozó körülmény nem volt.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban az abból levont jogi következtetése téves.

Helyesen rögzítette a megyei bíróság, hogy a felperes a 2007. január 16. napján kelt, az alperesek részére 2007. január 22.napján kézbesített

levelében felszólította az alpereseket, hogy a levél kézhezvételétől számított 15 napon belül tehermentesítsék az ingatlant, "A"nál számoljanak el, a haszonbérleti jogot a földhasználati lapról töröltesék, ellenkező esetben a felperes a Ptk. 370.§. (3) bekezdése alapján a szerződéstől eláll és követelni fogja a kifizetett vételárat kamatokkal, a foglaló kétszeresének megtérítési igényével is fellép.

Azt is helyesen rögzítette, hogy a felperes a 2007. március 19.napján kelt és az alperesek részére 2007. március 21. illetve 22. napján kézbesített levelében közölte az alperesekkel, hogy az adásvételi szerződéstől eláll, mivel a tehermentesítést az alperesek nem tették meg, felszólítva egyikben az alpereseket a vételár és a foglaló megfizetésére.

Helyes az az álláspontja is, hogy érdekmúlás bizonyítása nélkül az elállási jog akkor gyakorolható, ha a felek szigorú teljesítési határidőben állapodtak meg, valamint, hogy a teljesítés idejének naptár szerinti meghatározása a lejáratot nem teszi szigorúvá. Az is kétségtelen, hogy a bírói gyakorlat szerint akkor szigorú a teljesítési határidő, ha a szerződésben a felek kikötik, hogy a megállapított határidő eredménytelen eltelte esetén a jogosult elállhat a szerződéstől.

Azonban a megyei bíróság tévesen kötötte ezt az adásvételi szerződés tartalmához.

A tehermentesítési igényt a felperes jogszavatossága körében gyakorolta, elállás terhével szólította fel az alpereseket a tehermentesítésre.

Az alperesek tehát a teljesítést a tehermentesítéssel teszik meg, a szigorú határidő megszabásának nem az adásvételi szerződésben, hanem a tehermentesítésre történő felszólításban kell megtörténnie.

Ez esetben akkor tekinthető a határidő szigorúnak, ha abból egyértelműen kiderül, hogy a teljesítést - jelen esetben a tehermentesítést - akkor - addig - és nem máskor kell teljesíteni.

Az ítélet tábla álláspontja szerint azzal, hogy a határidő elmulasztásának következményeként a felperes figyelmeztette az elállási jog gyakorlására az alpereseket, a szigorú határidő tűzése megtörtént.

Mivel pedig a határidőt a felperesek elmulasztották, a felperes jogszerűen állt el a szerződéstől, amellyel a szerződést megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontotta (Ptk.320.§. (1) bekezdés, 319.§. (3)

bekezdés) és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, a felek közt elszámolásra kerül sor.

A felperesnek tehát visszajár a vételár - ezen belül a foglaló kétszerese (Ptk.245.§./1/ bekezdés), mivel a felperes az alperesek felróható magatartása okán, azaz azon okból jogszerűen állt el, hogy az alperesek a megadott határidőn belül az ingatlant nem tehermentesítették, tulajdonjogot nem szerezhettek - az alpereseknek pedig az ingatlan tulajdonjoga jár vissza.

Az ítéltábla a foglaló kétszeres összegét (csökkentett összeg) a felperes keresetével egyezően állapította meg, figyelemmel a kereseti kérelmen való túlterjeszkedés tilalmára (Pp.215.§.).

A felperes terhére az ingatlan használatának ellenértéke elszámolására nem kerülhetett sor, mert a felek az adásvételi szerződésben 2004. december 31-ig ellenérték nélküli haszonélvezeti jogot biztosítottak az alperesek részére, ezt követő időponttól pedig az elállásig folyamatosan főnnállt a földhaszonbérleti szerződés, a felperes az ingatlant nem használhatta.

Az alperesek az átvett vételár, ezen belül a foglaló összege után a Ptk.301.§. (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelesek.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§. (2) bekezdése értelmében megváltoztatta.

A földhivatal felhívása az 1997.évi CXLI. törvény 30.§. (1) és (2) bekezdésén alapul.

A megváltoztató rendelkezések folytán az I-II.r. alperes ügy az elsőfokú, mint a fellebbezési eljárásban pervesztes lett, így a Pp. 78.§. (1) bekezdése alapján köteles a mindkét fokú eljárásban pernyertessé vált felperes 594.000,- forint lerótt kereseti, 594.000,- forint fellebbezési eljárási és a 32/2003.(VIII.22.) IM. számú rendelet 1.§. (1) bekezdése, 3.§. (1) bekezdés a./ pontja, (5) bekezdése és (6) bekezdése alapján - figyelemmel az ügy kevésbé bonyolultságára és a kifejtett ügyvédi tevékenységre - megállapított 200.000,- forint elsőfokú és 100.000,- forint másodfokú jogi képviselési díjból álló perköltsége megfizetésére.

Győr, 2008.évi október hó 16. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr. Lezsák József sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

