

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Nemess Livia pártfogó ügyvéd által képviselt (felperes neve) felperesnek (I.r. alperes neve) I.r., (II.r. alperes neve) II.r., (III.r. alperes neve) III.r., (V.r. alperes neve) V.r., (VI.r. alperes neve) VI.r., (VII.r. alperes neve) VII.r., (VIII.r. alperes neve) VIII.r., a dr. Auer János jogtanácsos által képviselt (IX.r. alperes neve) IX.r., a dr. Hetényi Géza ügyvéd által képviselt (X.r. alperes neve) X.r., (XI.r. alperes neve) XI.r., (XII.r. alperes neve) XII.r., (XIII.r. alperes neve) XIII.r., (XIV.r. alperes neve) XIV.r., (XVI.r. alperes neve) XVI.r., (XVII.r. alperes neve) XVII.r., (XVIII.r. alperes neve) XVIII.r., (XIX.r. alperes neve) XIX.r., (XX.r. alperes neve) XX.r., (XXI.r. alperes neve) XXI.r. és (XXII.r. alperes neve) XXII.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében a Fejér Megyei Bíróság 2008. február 15-én kelt, 12.P.22.022/2006/82. számú ítéletével szemben a felperes által 85. sorszám alatt, valamint a X.r. alperes által 83. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, az első fokú ítéletben foglalt marasztalási összeget 8.533.500 (Nyolcmillió-ötszázharmincháromezer-ötszáz) Ft-ra javítja ki, a II.r. alperesre vonatkozó ítéleti döntést hatályon kívül helyezi és a II.r. alperessel szemben a pert megszünteti.

Az első fokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését részben megváltoztatja és a X.r. alperes javára megítélt elsőfokú perköltséget 240.000 (Kettőszáznegyvenezer) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt 420.000 (Négyszázhuszezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

A felperes pártfogó ügyvédjének, dr. Nemess Líviának díját 12.000 (Tizenkettőezer) Ft-ban, az áfa összegét 2.400 (Kettőezer-négyszáz) Ft-ban, a teljes díját 14.400 (Tizennégyezer-négyszáz) Ft-ban állapítja meg. Egyben felhívja a Fővárosi

Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a pártfogó ügyvéd díját utalja ki a pártfogó ügyvéd részére.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a felperes arra irányuló keresetét, hogy a bíróság annak tūrására kötelezze az alpereseket, hogy a 2003. július 23-án kelt adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogát vétel jogcímén jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. Az elsőfokú bíróság kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 8.753.500 Ft-ot és annak 2003. augusztus 1-jétől 2004. december 11-éig évi 11 %-os, 2005. január 1-jétől a kifizetésig félévente a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Az elsőfokú bíróság által kihirdetett ún. „kisítéletben” a marasztalás tőkeösszege a keresettel egyezően 8.533.500 Ft. Az elsőfokú bíróság kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a X.r. alperesnek 40.000 Ft elsőfokú perköltséget. A felperes pártfogó ügyvédjének munkadíját 14.400 Ft-ban állapította meg. Kötelezte az I.r. alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 512.000 Ft illetéket. Az elsőfokú bíróság rendelkezett arról is, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a ... Körzeti Földhivatalt, hogy a ... hrsz-ú ingatlanról a perindítás tényét törölje.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes és a felperes szándéka adásvétellel vegyes építési szerződés megkötésére irányult. A Ptk. 402. §-ában szabályozott építési szerződés szóban is létrejöhet, mert arra a törvény nem ír elő alaki kötöttséget. Ugyanakkor az ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez a Ptk. 365. § (3) bekezdése értelmében a szerződés írásba foglalása szükséges. A Ptk. 217. § (1) bekezdésére és a Ptk. 223. § (1) bekezdésére hivatkozással az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes szóbeli megbízása alapján a felperes fiának és az I.r. alperesnek az ingatlan adásvételével kapcsolatos szóbeli szerződése semmis. A 2003. július 25-ei keltezésű „Elismervény” elnevezésű irat tartalmából az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az okirat tartalmazza az adásvételi szerződés minden lényeges tartalmi elemét. E körben utalt a XXV. PED I. pontjára.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 208. § (1) bekezdésére és az „Elismervény” elnevezésű okirat utolsó bekezdésében foglalt rendelkezéseinek értelmezése alapján arra vont le következtetést, hogy a felek előszerződést kívántak kötni. Az ügyvéd által ellenjegyzett szerződés megkötését az I.r. alperes által vállalt kötelezettségek (tehermentesítés, közművesítés, fennmaradási engedély) teljesülése esetére írták elő a szerződő felek. A felperes azonban akkor sem szerezhetne tulajdonjogot az

ingatlanon, ha az elismervényt adásvételi szerződésnek kellene tekinteni, mert az elismervény aláírásakor a perbeli ingatlanra a II.r. alperes javára elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve. A jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződés érvényességét a perben támadás nem érte, így azt érvényesnek tekintette az elsőfokú bíróság. Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes az ingatlan tulajdoni lapját nem tekintette meg, nem győződött meg arról, hogy az építési telek kinek a tulajdonában van, az ingatlan tehermentes-e vagy sem. A felperes nem tulajdonított jelentőséget annak sem, hogy az ingatlant az I.r. alperes által elismerten megterhelte, a felperes azonban bízott abban, hogy az I.r. alperes egyéb vagyona az esetleges terhek biztosítására kellő fedezetet nyújt. Az I.r. alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom miatt az ingatlan tulajdonjogát nem ruházhatta volna át a felperesre, az erre irányuló szerződés semmis a Ptk. 114. § (3) bekezdés a) pontja értelmében.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a II.r. alperes hozzájárulásával a felperes és I.r. alperes által kötött adásvételi szerződés érvényessé lenne nyilvánítható az adásvételi szerződés megkötésére visszaható hatállyal. A felperes és az I.r. alperes azonban nem szerezte be a II.r. alperes hozzájárulását. Bár a per alatt a II.r. alperesnek az I.r. alperessel szembeni követelése a végrehajtási eljárásban megtérült, ennek folytán a követelést biztosító jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, azonban az érvénytelenségi ok utólagos megszűnése nem tekinthető az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulásával egyenértékűnek, így az érvénytelenség nem orvosolható. Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a felperes ráépítés jogcímén {Ptk. 137. § (1) bekezdés} sem szerezhethet tulajdonjogot az ingatlanon.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet állította vissza, így kötelezte az I.r. alperest, hogy fizesse vissza a felperesnek a vételár címén felvett 7.000.000 Ft-ot és a Ptk. 361. § értelmében fizesse meg a felperesnek a felperes ingatlanra történő beruházásainak az értékét, amivel az I.r. alperes jogalap nélkül gazdagodott. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az I.r. alperes a felperes által végzett beruházásoknak az értékét nem vitatta, így a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján az I.r. alperes által e körben fizetendő összeg 1.533.520 Ft.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg azt is, hogy a III-XXII.r. alperesek, mint végrehajtást kérők követeléseinek behajtása végett végrehajtási eljárások indultak az I.r. alperessel, mint adóssal szemben, s 2004. június 16-ától a perbeli ingatlanra számos végrehajtási jogot jegyeztek be.

Az elsőfokú bíróság a X.r. alperes javára megítélt perköltség tekintetében a Pp. 78. § (1) bekezdésére és a 32/2003.(VIII. 2.) IM rendelet 3. § (1), (2) és (6) bekezdésre való utalással határozott, azzal, hogy az ügyvédi munkadíjat a kérelemtől eltérően a X.r. alperes jogi képviselője által kifejtett ügyvédi munkával arányban állapította meg.

A pártfogó ügyvéd díja, illetve a le nem rótt illeték viselése körében az elsőfokú bíróság a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére, 13. § (1) bekezdésére, 14. §-ára és a 7/2002.(III. 30.) IM rendeletre hivatkozott.

A IV-XV.r. alperesekkel szemben a felperes elállása folytán az elsőfokú bíróság a pert megszüntette a 74. sorszámú jogerős végzésével.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az elsődleges kereseti kérelmének való helyt adást kérte. A felperes kifejtette, hogy 2003. július 25-én végleges adásvételi szerződés jött létre a felperes és az I.r. alperes között. A II.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom megszűnt, a felperes tulajdonjog szerzése nem sérti a II.r. alperes érdekeit és közérdeket sem sért.

A X.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összegének felemelését kérte, azzal, hogy a másodfokú bíróság az első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltséget bruttó 442.800 Ft-ban határozza meg. A X.r. alperes hivatkozott arra, hogy bár az elsőfokú eljárás tárgyalásain nem volt jelen, 4 beadványt szerkesztett. A másodlagos kereseti kérelem tekintetében a X.r. alperes perbeállítása felesleges volt, a X.r. alperes jogi képviselője e körben is tevékenységet fejtett ki. A X.r. alperes a pertárgyérték körében kérte, hogy a bíróság legyen figyelemmel a felperes kereseti kérelmeiben foglalt követelések összegeire, továbbá arra, hogy az ingatlan adó- és értékbecslő szerint az ingatlan forgalmi értéke az elsődleges keresetben megjelölt 7.000.000 Ft kétszerese.

A IX.r. alperes kérte, hogy a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján döntsön a perben. A III., V-VIII., XI-XXII.r. alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes fellebbezése nem alapos, a X.r. alperes fellebbezése részben alapos.

A másodfokú bíróság a cégnyilvántartásból megállapította, hogy a II.r. alperest 2007. október 1-jei hatállyal törölték a cégnyilvántartásból, így a II.r. alperesnek nincs perbeli jogképessége, tehát a másodfokú bíróság vele szemben a pert megszüntette a Pp. 130. § (1) bekezdés e) pontja, 157. § a) pontja és 251. § (1) bekezdése alapján azzal, hogy a vele szemben hozott ítéletet a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte.

Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges körben lefolytatta a bizonyítást, s a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást. Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a tekintetben, hogy a felperes fia, mint megbízott által a felperes nevében az I.r. alperessel 2003. telén, tavaszán kötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen a Ptk. 365. § (3) bekezdése, 217. § (1) bekezdése és 223. § (1) bekezdése értelmében. A Ptk. 402. § szerinti építési

szerződés szóban is köthető érvényesen. Miután az ingatlan adásvételi szerződés semmis, így az építési szerződés is az, hiszen a telekvétel nélkül nyilván nem építtetett volna lakóépületet a felperes. A Ptk. 239. § (1) bekezdése alapján tehát az egész szerződés érvénytelen.

Helyesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra is, hogy a 2003. július 25-ei „Elismervény” tartalma valóban megfelel a Ptk. 365. § (1) bekezdésének, 365. § (3) bekezdésének és a XXV. PED-nek is. Az ügyvédi ellenjegyzés hiánya a szerződést nem teszi érvénytelenné, az ügyvédi ellenjegyzés ugyanis csak a jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a feltétele az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (2) bekezdése értelmében, tehát az ügyvédi ellenjegyzés hiánya a Ptk. 117. § (3) bekezdése szerinti tulajdonjog szerzésnek az akadálya.

Ugyanakkor a másodfokú bíróság álláspontja szerint a 2003. július 25-ei elismervény nem előszerződés, hanem végleges adásvételi szerződés. Az okirat tartalmazza a szerződő felek nevét, az átruházási szándékot, a vétel tárgyát, az ellenszolgáltatás összegét is. A szerződés utolsó bekezdése az I.r. alperes kötelezettségeit tartalmazza. Annak megfogalmazásából azonban nem lehet arra a következtetésre jutni, hogy az I.r. alperes kötelezettségeinek teljesítését követően kötnének a felek végleges adásvételi szerződést. Az elismervény tartalmazza azt is, hogy az elismervény birtokában az ingatlan 100 %-os tulajdonosa a felperes. Ez a rendelkezés ellentmond annak, hogy végleges adásvételi szerződés megkötésére későbbi időpontban kerülne sor.

Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a II.r. alperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom alapjául szolgáló szerződést érvényesnek kell tekinteni, hiszen az eljárásban a felek egyike sem hivatkozott a szerződés érvénytelenségére. Az elismervény készítésekor a II.r. alperes javára az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint végrehajtási jog is be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, amelyről a felperes kellő körültekintés mellett az ingatlan tulajdoni lapjának megtekintésével meggyőződhetett volna.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperes és az I.r. alperes kérhették volna a II.r. alperestől a hozzájárulást az adásvételi szerződés megkötéséhez, erre azonban nem került sor. A II.r. alperes a 2007. március 12-ei nyilatkozatával is a kereset elutasítását kérte, amiből következik, hogy a II.r. alperes az adásvételi szerződéshez nem járult hozzá. A II.r. alperes csupán a 2007. július 2-ai beadványában jelentette be, hogy követelése kielégítést nyert. Ez a körülmény azonban nem minősül utólagos hozzájárulásnak, érvénytelenséget megszüntető oknak.

Megjegyzi a másodfokú bíróság azt is, hogy eddig az időpontig az alperesek javára végrehajtási jogokat jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba, s az elsőfokú eljárásban a kereset elutasítását kérte a VII., VIII., X., XIV.r. alperes is, akiknek végrehajtási joga a perbeli ingatlanon változatlanul be van jegyezve az ingatlan-

nyilvántartásba. A Vht. 138. § (6) bekezdése akként rendelkezik, hogy a lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg. A végrehajtást kérők követeléseinek összegéből és a perbeli ingatlan adóértékbizonyítványában rögzített 14.000.000 Ft forgalmi értékből arra lehet következtetni, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése sértené az alperesek végrehajtási jogát és az ingatlan végrehajtási értékesítését megghiúsítaná.

A felperes a X.r. alperessel szemben előterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a tűrésére kötelezze a X.r. alperest. A X.r. alperes javára 4.000.000 Ft és járulékai erejéig van végrehajtási jog bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. E körben a pertárgyértéket nem a Pp. 24. § (1) bekezdés e) pontja szerint, hanem a 24. § (1) bekezdés f) pontja szerint kell megállapítani. Így nem irányadó az adó- és értékbizonyítványban foglalt teljes ingatlan forgalmi értéke. A felperes a pénz fizetésére irányuló keresetet csupán az I.r. alperessel szemben terjesztette elő, a további alperesekkel szemben e körben kereseti kérelme nem volt, így a pertárgyérték számításánál a vitás pénzkövetelés értéke nem vehető figyelembe. Arra viszont helyesen hivatkozott a X.r. alperes, hogy az eljárás során a négy beadvány szerkesztésével kapcsolatban felmerült ügyvédi teljesítményt megfelelően kell díjazni. Ezen körülmények együttes értékelésével - figyelemmel a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdésére - felemelte az elsőfokú eljárás költségét és megállapította a másodfokú eljárás költségét. E körben figyelembe vette a X.r. alperes által lerótt fellebbezési illetéket is.

A felperes másodlagos kereseti kérelme 8.533.500 Ft tőke megfizetésére irányult. Ezt az összeget tartalmazza az elsőfokú bíróság által kihirdetett ítélet, az ún. kisítélet is, így a másodfokú bíróság álláspontja szerint az írásba foglalt ítélet rendelkező részében feltüntetett tőkeösszeg elírás vagy leírási hiba eredménye, így a másodfokú bíróság e körben az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét kijavította a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján.

A másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a tőkeösszeget a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján kijavította, a II.r. alperesre vonatkozó ítéleti döntést hatályon kívül helyezte és vele szemben a pert megszüntette a Pp. 251. § (1) bekezdése alapján. A X.r. alperes tekintetében a perköltségre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatta, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

A másodfokú bíróság a felperes pártfogó ügyvédjének munkadíját a 7/2002.(III. 30.) IM rendelet alapján állapította meg.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt illetéket az állam viseli a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján.

, 2008. október 17.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró