

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Arató György ügyvéd által képviselt felperesnek, dr. Szemethy Zoltán ügyvéd által képviselt I.r., II.r., Polinszky Gábor felszámolóbiztos által képviselt III.r., dr. Babos Éva ügygondnok által képviselt IV.r., dr. Diószegi Rita ügyvéd által képviselt V.r., VI.r., Patyi András felszámolóbiztos által képviselt VII.r., Puskás Béla felszámolóbiztos, által képviselt VIII.r. alperes ellen szerződés semmiségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. február 21. napján kelt 2.P.21.502/2002/86. számú ítélete ellen az I.r. alperes részéről 89. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, míg a fellebbezett rendelkezéseit a per fő tárgya tekintetében azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a bíróság a felperesnek az I.r. alperessel szemben 1993. február 1-jétől 1995. december 31-ig terjedő időre előterjesztett bérleti díj iránti kereseti követelését utasítja el.

A perköltség vonatkozásában az elsőfokú bíróság részítéletét hatályon kívül helyezi és e keretben az elsőfokú bíróságot új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 390.000 (háromszázkilencvenezer) forint fellebbezési eljárási perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a III.r. alperes mint adós és a **L. Rt.** mint hitelező között az 1992. október 8-án létrejött kölcsönszerződés - melyben a

felperes, a IV-V.r. alperesek és a T. Kft. dologi adósként szerepeltek - a felperes vonatkozásában semmis, mivel állítása szerint a szerződésen levő felperesi névaláírás nem tőle származik. Előadta, hogy a perbeli kölcsönszerződés biztosítékként a felek 15 millió forint és járulékaik erejéig jelzálogjogot kötöttek ki, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztettek be - többek között - a felperes és IV.r. alperes közös tulajdonában álló alatti öröklakás vonatkozásában a L. Rt. javára. A felperes keresetében az I-VIII.r. alpereseket az eredeti állapot helyreállítása türéseire kérte kötelezni oly módon, hogy a bíróság a felperesnek perbeli ingatlanon fennálló 77/1000-ed tulajdoni hányadáról törölje a jelzálogjogot.

Ezt meghaladóan kérte, hogy kötelezze a bíróság az I.r. alperest, mint az ingatlan bérlőjét ezen öröklakás kiürítésére és az 1993. februárjától esedékes bérleti díjának megfizetésére. Hivatkozása szerint a perbeli ingatlant az I.r. alperes 1993. februárjától - a IV.r. alperes felhatalmazása alapján eljáró és perben nem álló - Plagányi Attilával megkötött határozott, majd határozatlan idejű bérleti szerződésalapján birtokolja, mely szerződés a IV.r. alperes, majd a felperes által is felmondásra került.

Az I r. alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a határozott idejű bérleti szerződés lejártáig, azaz 1995. december 31-ig érvényes jogcím alapján birtokolta a perbeli ingatlant. Nem, vitatta, hogy a IV.r. alperes részéről történt a lakás elhagyására vonatkozó felszólítást, azonban álláspontja szerint XX felhatalmazása alapján az ingatlant továbbra is jogszerűen használja. Állította, hogy - az említett esetet kivéve - a felperes 2001. február 8-án kelt felszólításáig egyik bejegyzett tulajdonos sem vonta kétségbe használati jogosultságát.

Az I.r. alperes viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan 1/1 arányban a IV.r. alperes tulajdonát képezi. Előadta, hogy jogi érdeke fűződik ennek a ténynek a megállapításához, mivel a IV.r. alperesnek az ingatlan egészen fennálló tulajdonjoga kizárja a vele szemben lakás kiürítésére és használati díj megfizetésére irányuló kereseti követelés teljesíthetőségét. Kérte annak megállapítását is, hogy a felperes és a IV.r. alperes közös tulajdona a perbeli ingatlanon megszűnt, a felperes és a IV.r. alperes között létrejött és 1995. január 23-án kelt szerződés alapján a felperesi tulajdoni hányadnak a IV.r. alperes általi magához váltásával. Erre tekintettel kérte a felperes 77/1000-ed tulajdoni hányadának törlését az ingatlan- nyilvántartásból házastársi vagyontársi megszüntetése címén.

A II.r. alperes a kereset elutasítását kérte, mert az 1992. október 8-i szerződés aláírásánál nem volt jelen, a követelést érvényes szerződéssel vásárolta meg az azt eladó G. Kft-től.

A korábbi III.r. alperes - aki az elsőfokú eljárás időtartama alatt felszámolás útján megszűnt és a cégnyilvántartásból 2004. október 25-i hatállyal törlésre került - érdemi védekezést nem terjesztett elő. A IV.r. alperes ügygondnoka útján a kereset elutasítását kérte. Az V. és VI.r. alperesek nem elleneztek a kereset teljesítését, költségigényt nem terjesztettek elő. A VII. és VIII.r. alperesek érdemben nem védekeztek a perben.

Az elsőfokú bíróság részítelezéssel megállapította, hogy a felperes 77/1000-ed bejegyzett tulajdoni hányadára érvényesen nem jött létre az 1992. október 8-i kölcsönszerződésbe

foglalt, jelzálogjog alapításáról szóló megállapodás. Megkereste aszámú Földhivatalt, hogy a szám alatti öröklakás felperesi tulajdoni hányada tekintetében törölje a L. RT. javára bejegyzett jelzálogjogot, melynek túrésára az I-II.r. és a IV-VIII.r. alpereseket kötelezte. Kötelezte továbbá az I.r. alperest, hogy 30 napon belül, ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a felperes birtokába a fenti ingatlant. Az „1999 február 1-től 1995 december 31-ig” terjedő időre a bérleti díj iránti keresetet valamint a viszontkeresetet elutasította. Az I.r. alperest kötelezte 838.560 Ft perköltség megfizetésére a felperes, míg 750.000 Ft kereseti illeték megfizetésére az állam javára.

Az elsőfokú bíróság az általa beszerzett igazságügyi írásszakértői vélemények alapján tényként megállapította, hogy az 1992. október 8-i kölcsönszerződést - mely a perbeli ingatlanra vonatkozóan jelzálogjog alapításáról is rendelkezett - nem a felperes írta alá, ezért a felperes részéről a jelzálogjog alapítására vonatkozó jognyilatkozat nem jött létre [Ptk. 205. § (1) bekezdés], különös tekintettel arra is, hogy a Ptk. Ide vonatkozó szabálya a jelzálogszerződésre írásbeli alakot ír elő. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. § (1) bekezdése alkalmazásával rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról a felperesi tulajdoni hányad tekintetében.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 140. § (1) és (2) bekezdésre figyelemmel úgy ítélte meg, hogy a IV.r. alperes - a felperes nevében is eljárva - jogszerűen hatalmazta fel 1992. december 1-jén XX-t arra, hogy az I.r. alperessel bérleti szerződést kössön. Hivatkozott a részítélet arra, hogy a bérleti szerződés 1995. december 31-én - a szerződésbe foglalt határidő elteltére figyelemmel - megszűnt, annak ellenére, hogy még a határidő lejártát megelőzően, 1995. december 25-én a szerződés határozatlan időre meghosszabbításra került, ugyanis a következő év januárjában a IV.r. alperes felszólította az I.r. alperest az ingatlan elhagyására. Az elsőfokú bíróság mindezekből arra a következtetésre jutott, hogy 1995. december 31-én a bérleti szerződés megszűnt így ezen időponttal megszűnt az I.r. alperes jogosultsága az ingatlan birtoklására. Kiemelte a részítélet, hogy a felperest mint tulajdonostársat is megilletik a Ptk. 140. §-a szerinti jogosítványok, így a felperes is mint a perbeli ingatlan résztulajdonosa a Ptk. 98. § alapján jogosult az ingatlan birtoklására és birtokvédelemre, ezért a bíróság az I.r. alperest a lakás kiürítésére kötelezte [Ptk. 115. § (3) bekezdése]. Az elsőfokú bíróság a felperesnek az 1993. február 1-től 1995. december 31-ig terjedő időre az I. rendű alperessel szemben előterjesztett bérleti díj megfizetése iránti kérelmét elutasította, mivel ezen időszakra esedékes bérleti díjat a IV.r. alperes mint tulajdonostárs szedte be megbízottja, XX útján és így a felperes ezen összeggel a IV.r. alperessel számolhat el. Az elsőfokú bíróság szerint az 1996. január 1-jétől fennálló használati díj iránti felperesi igény elbírálásához további ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás szükséges, ezért e kérdésben a bíróság a tárgyalást a szakvélemény kiegészítése miatt elhalasztotta.

Az elsőfokú bíróság az I.r. alperes viszontkeresetét perbeli legitimáció hiánya miatt utasította el. Megállapította, hogy a perbeli lakásingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatban különféle szerződések jöttek létre a házaspár, illetve harmadik személyek között, azonban ezek egyike sem került benyújtásra földhivatalhoz; márpedig az ingatlan tulajdonjogának létrejöttéhez a szerződésen kívül a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges [Ptk. 117. § (3) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az I.r. alperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatását, a felperes kereseti kérelmének teljes egészében történő elutasítását kérte. Szerinte a lakás kiürítésére történő kötelezése alaptalan, ugyanis téves és iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, miszerint az I.r. alperes bérleti jogviszonya 1995. december 31-én megszűnt volna és ennek következtében ezen a napon megszűnt az I.r. alperes jogosultsága az ingatlan birtoklására. Utalt arra, hogy a szerződő felek 1995. december 25-én határozatlan időre meghosszabbították a bérleti jogviszonyt, melyet XX 2004. november 9. napján tartott tárgyaláson is elismert (jkv. 7. oldal), valamint a Fővárosi Bíróságsorszámú jegyzőkönyv 3. oldalán írtak is ezen állítását támasztják alá. Hangsúlyozta a fellebbezés, hogy a bérleti szerződést a lakásra hasznosítási joggal rendelkező Plagányi Attilával kötötte, így a IV.r. alperes nem volt jogosult annak felmondására, mivel vele nem állt semmiféle jogviszonyban. Kiemelte a fellebbezés azt is, hogy a felperes 2003. február 13-án megtartott tárgyaláson beismerte: tudomással bírt arról, hogy a IV.r. alperes az I.r. alperes engedélyével költözött be az ingatlanba. Hangsúlyozta, hogy a felperes és a IV.r alperes között folyamatban volt bontóperben csatolt, a perbeli ingatlan közös tulajdonát megszüntető megállapodás a felek tényleges szerződéses akaratát tükrözte. A felperes e magánokirat valóságát, az azon szereplő aláírást sajátjának elismerte és a 2005. február 13-án megtartott tárgyaláson a tulajdonközösség megszüntetését, és a pénzösszeg átvételét elismerte (tárgyalási jkv. 5. oldal).

A fellebbezésében az I.r. alperes kérte a perköltség viselésére vonatkozó részítéleti rendelkezés megváltoztatását. Kifogásolta: a részítéletből nem állapítható meg a 838.560,- Ft perköltség tartalmi elemei.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel.

A fellebbezés nem alapos.

Az I.r. alperes az elsőfokú bíróság részíteletét az 1992. október 8-ai kölcsönszerződésbe foglalt jelzálogjog alapításáról szóló megállapodásra vonatkozó rendelkezését érintve is támadta, azonban e körben fellebbezési kérelme indokát nem adta. A másodfokú bíróság a peradatok alapján megállapította, hogy e kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékoknak a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értékelte, ennek alapján a tényállást helyesen, az igazságügyi írásszakértői vélemények figyelembe vételével állapította meg, és az érdemi döntése - ide értve a jelzálogjog törlésére irányuló földhivatali megkeresését is - helyálló.

A másodfokú bíróság azonban nem osztotta teljes mértékben az elsőfokú bíróságnak a perbeli ingatlan I.r. alperes általi bérleti szerződésével összefüggésben kifejtett jogi álláspontját. Az 1992. december 10-ei nyilatkozat szerint a perbeli öröklakás vonatkozásában a IV.r. alperes - a felperes „egyetértésével, helyette és nevében is” eljárva - hozzájárult ahhoz, hogy abba XX beköltözzön, vagy azt bérbe adja mindaddig, amíg részére az általa kölcsönadott 16 millió forintot és annak kamatai összegének megfelelő tartozását a IV.r. alperes nem fizeti vissza. A másodfokú bíróság szerint a IV.r. alperes által tett nyilatkozat a Ptk. 140. § (1) (2) bekezdése értelmében érvényesen nem jött létre. Helyesen

járt el az elsőfokú bíróság, mikor a jogvita elbírálása során a perbeli ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartás adataiból indult ki. Nem vitás, hogy a peres felek között, valamint mind a két peres fél és a perben nem álló harmadik személyek között többféle, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződések jöttek létre, melyek alapján a azonban a tulajdonos változás az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 3. § (1) bekezdése szerint egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. A (2) bekezdés értelmében az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot. A Ptk. 117. § (3) bekezdése kimondja: az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a tulajdonos változásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlan tekintetében a szerződő felek egyike sem kérte a tulajdonjog változás bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, így a Fővárosi Ítéltábla is ezen adatokat vette figyelembe döntése meghozatalakor.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a perbeli lakóingatlanban a felperes 77/1000-ed, míg a IV.r. alperes 76/1000-ed részben rendelkezik tulajdoni hányaddal. A Ptk. 140. § (2) bekezdése alapján a birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha a törvény máként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak, minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga. A perbeli lakástulajdonnak a felperes, ha csekély mértékkel is, de nagyobb részben tulajdonosa, így az idézett jogszabályhely értelmében az ingatlan hasznosítása, bérbeadása kérdésében önmaga a IV.r. alperes - a felperes hitelt érdemlően igazolt, külön írásbeli hozzájárulása hiányában - jogszabálysértés nélkül nem határozhatott. **XX** tanúvallomása szerint a IV.r. alperes az utcai ingatlant biztosítékként adta át részére, majd a testvérének ugyanezt az ingatlant eladta. E tanú előadása szerint neki megbízása nem volt az ingatlan bérbeadására, hanem azt saját jogán adta bérbe. Állította: az I.r. alperes bérleti díjat csak kb. 2-3 hónapig fizetett neki, majd a tanú átadta az iratokat a bátyjának és „ezzel a témával a továbbiakban már nem foglalkozott”. Közölte: nem kérte a továbbiakban az I.r. alperestől a bérleti díjat, mivel jó munkakapcsolatban voltak, „mondhatjuk, hogy szívességből használta tovább a lakást I.r. alperes”. Előadta: nem volt tudomása arról, miszerint nem kizárólagos tulajdona a IV. r. alperesnek a perbeli ingatlan, és arról sem, hogy a felperesi házaspár tagjai egymás között megállapodtak-e az utcai ingatlan tulajdonjogával, használatával kapcsolatban, és a másik tulajdonossal a bérletről egyáltalán nem beszélt (43. sorszámú jegyzőkönyv 6-8. oldal).

Mindezekből következik, hogy az 1992. december 10-ei IV.r. alperesi nyilatkozat a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján - mivel az a Ptk. 140. § (1)-(2) bekezdésébe ütközik - semmis, így erre tekintettel az 1993. február 1-jén **XX** és az I.r. alperes közötti bérleti szerződés és annak 1995. évi meghosszabbítása is semmis, így ezen eltérő indokokra figyelemmel is helyes az elsőfokú bíróságnak az I.r. alperest a lakás elhagyására történő kötelezése.

Az elsőfokú bíróság az elutasított bérleti díj iránti igény kezdő időpontját a részítélete rendelkező részében tévesen 1999. február 1. napjában jelölte meg, melyet a másodfokú

bíróság - a felperes keresetével és a részítélet indokolásával összhangban - 1993. február 1. napjára pontosított.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének támadott rendelkezéseit a per főtárgya tekintetében - az előző pontosítással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg perköltség vonatkozásában a részítéletet hatályon kívül helyezte és e keretben az elsőfokú bíróságot új határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt összesen 750.000 Ft kereseti illetéket teljes egészében az I.r. alperesre terhelte, annak ellenére, hogy a keresetnek csak egy része vonatkozásában hozott határozatot, illetve részítéletének rendelkezése a kereset elutasítását indítványozó II. és IV.r., valamint az azt nem ellenző V-VIII.r. alperesekre is kiterjedt. Az elsőfokú bíróság a per tárgyának értéke megállapításánál nem vette figyelembe, hogy a felperes keresetét idő közben módosította, a keresetlevelében megjelölt 15 millió forint értékű igényét felemelte: az I.r alperest 1993. február 1. napjától kezdődően - általa meg nem határozott mértékű - bérleti díj megfizetésére kérte kötelezni. Az elsőfokú bíróság a módosított pertárgy értékét nem állapította meg és a perköltség számítása során figyelmen kívül hagyta.

Az elsőfokú bíróságnak a teljes kereseti kérelem vonatkozásában meg kell állapítania a pertárgy értékét a Pp. 24. §-a alapján és ennek figyelembe vételével a Polgári perrendtartás perköltség viselésének szabályaira tekintettel kell határoznia a teljes költség viselése tárgyában.

A másodfokú bíróság az eredménytelenül fellebbező I.r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes fellebbezési eljárási perköltségének megfizetésére, melyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése alapján állapított meg, és a R. 4/A. § (1) bekezdése alapján az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2008. november 20.

Dr. Lizák Tibor sk.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Réczi Imréné

bíróági ügyintéző