

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla a Hortyi-Venicz Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Hortyi Sándor ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Keresztúri László ügyvéd által képviselt **I. r.**, a dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Szabadkai József ügyvéd által képviselt **II. r.**, dr. Bodgál András ügyvéd által képviselt **Kft. III. r.**, dr. Németh József ügyvéd által képviselt **IV. r.**, dr. Bodgál András ügyvéd által képviselt **V. r.**, dr. Keszthelyi Csaba kirendelt ügygondnok által képviselt ismeretlen helyen tartózkodó **VI. r. és VII. r. alperesek** ellen **tulajdonjog bejegyzése** iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2008. február 4-én kelt 3.P.21.038/2005/73. számú ítéletével szemben, a felperes által 74. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy az I. r. alperes által a felperesnek fizetendő marasztalási összeget 30.000.000,- (Harmincmillió) Ft-ra és ennek az elsőfokú ítéletben írt kamataira felemeli.

A felperes köteles 15 napon belül megfizetni a II. r. alperesnek 248.000,- (Kettőszáznegyvennyolcezer) Ft, a III. és V. r. alpereseknek személyenként 120.000 - 120.000,- (Egyszázhúszezer-Egyszázhúszezer) Ft, a IV. r. alperesnek pedig 240.000,- (Kettőszáznegyvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az I. r. alperes köteles 15 napon belül megfizetni a felperesnek 336.000,- (Háromszázharminchatezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az állam javára az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illeték Főosztálya felhívására a felperes 300.000,- (Háromszázezer) Ft, az I. r. alperes 600.000,- (Hatszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket köteles megfizetni.

Az ítéltábla a VI. és VII. r. alperesek képviseletében eljáró ügygondnok díját ÁFÁ-val 20.000,- (Húszezer) Ft-ban állapítja meg. Felhívja a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy az ügygondnoki díjat utalja ki az El.00011/2008. elnöki letéti számról dr. Keszthelyi Csaba ügyvéd, mint kirendelt ügygondnok részére.

Ezt meghaladóan a peres felek mindegyike viseli az első- és másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18 millió Ft-ot és ennek 2000. július 8. napjától járó törvényes késedelmi kamatát, valamint 1 millió Ft + ÁFA ügyvédi díjat és 71.244,- Ft perköltséget.

Kötelezte az I. r. alperest 900.000,- Ft eljárási illeték állam javára való megfizetésére, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperesnek 900.000,- Ft + ÁFA ügyvédi díjat és 40.000,- Ft költséget, a III. és V. r. alperesnek együttesen 500.000,- Ft + ÁFA ügyvédi díjat, a IV. r. alperesnek 500.000,- Ft ügyvédi díjat.

Dr. Keszthelyi Csaba ügyvéd ügygondnoki díját 50.000,- Ft-ban állapította meg és rendelkezett annak kiutalásáról.

Megkeresni rendelte a ... Körzeti Földhivatalt a perindítás tényének ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy az I. r. alperes a 2000. május 20. napján kötött, július 8. napján módosított adásvételi szerződéssel a felperesnek értékesítette a...513/2., 514/2., 515/2., 516/2., 517/2., 518., 520., 521., 522., 523., 524., 525., 526., 527., 528. és 529. hrsz-ú ingatlanokat.

A 18 millió Ft-os vételárat a felperes megfizette, az I. r. alperes pedig kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződést benyújtja a földhivatalhoz, ennek azonban nem tett eleget.

2000. július 15-én a felperes az I. r. alperessel újabb megállapodást kötött, melyben az I. r. alperes vállalta az építési telekké minősítés érdekében az ügyintézés.

Ezt követően az I. r. alperes a ... 513/2. és 514/2. hrsz-ú ingatlanokat a VI. r. alperesnek értékesítette, kinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Később a két ingatlannak a VII. r., majd a IV. r. alperes lett a tulajdonosa.

A többi ingatlant 2000. szeptember 27. napján 10 millió Ft vételár ellenében értékesítette a II. r. alperesnek, aki azokat továbbértékesítette az V. r. alperes részére, az ingatlanok tulajdonjogát végül - adásvétel jogcímén - az III. r. alperes szerezte meg.

A megyei bíróság megállapította, hogy a felperes az ingatlanokat ténylegesen nem birtokolta, nem használta és a tulajdonszerzése ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt sem tett intézkedéseket. 2002-ben szerzett tudomást arról, hogy nem ő szerepel az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként. Az I. r. alperes 2003. május 23-án, ügyvéd közreműködése mellett tett írásbeli nyilatkozatban ismerte el, hogy az ingatlanok későbbi értékesítése során rosszhiszeműen járt el, ezzel a felperesnek anyagi kárt okozott.

A megyei bíróság az ítélet jogi indokolásában a Ptk. 117. § (4) bekezdésére utalással kifejtette, hogy többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes tulajdonjogát nem vezették át, ugyanakkor a II-VII. r. alperesek tulajdonjoga bejegyzésre került, a IV. és V. r. alperesek az ingatlanokat birtokban tartják, a felperes pedig nem bizonyította, hogy az ügyletkötés során a II-VII. r. alperesek rosszhiszeműen jártak volna el. Mindezekre figyelemmel alaptalannak minősítette a tulajdonjog bejegyzése iránti keresetet.

A kártérítés jogcímén előterjesztett másodlagos kereseti kérelmet a bíróság részben ítélte megalapozottnak. E tekintetben kifejtette, hogy a peradatok igazolják a vételár megfizetését, a tulajdonjogot azonban a felperes nem szerezte meg, így az I. r. alperes tartozik a vételár és kamatai visszafizetésével. Utalt még arra, hogy az I. r. alperes ugyan állította, de nem tudta bizonyítani, hogy a vételár egy részét, 11 millió Ft-ot már visszafizetett.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak ítélte a felperes 12 millió Ft elmaradt haszonra irányuló kártérítési igényét. Kifejtette, hogy a Ptk. 318. §, illetőleg 339. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján nem minősíthető kárnak a felperes által elmaradt haszonként megjelölt összeg. Utalt még a káronszerzés tilalmára. A bíróság a felperes által kért további bizonyítás lefolytatását, ingatlanforgalmi szakértő újabb kirendelését, mint szükségtelent mellőzte.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a keresetének megfelelő döntés meghozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

A Ptk. 117. § (4) bekezdésére utalással kiemelte, hogy az ún. birtokkal megerősített jogcímvédelem szabálya alapján a vásárlók közül az ingatlan első jóhiszemű birtokosa élvez elsőbbséget. Amennyiben a későbbi és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vevő megszerzése nem volt jóhiszemű, a korábban szerző és birtokban levő fél a tulajdonjoga bejegyzését a már bejegyzett tulajdonossal szemben is követelheti. Birtokbalépés alatt pedig a dolog feletti hatalom gyakorlásának bármilyen megnyilvánulását érteni kell. Megítélése szerint egyértelműen bizonyítást nyert, hogy az I. és II. r. alperesek a szerződéskötés során rosszhiszeműen jártak el, az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat pedig a felperes birtokba vette.

A másodlagos kereseti kérelme tekintetében hangsúlyozta, hogy a károkozónak nem csupán a vételár megfizetéséből származó kárt, hanem az elmaradt hasznat is meg kell fizetni, amely nem más, mint a vétel- és az ítélethozatalkori forgalmi érték közötti különbözet.

Az I.r. alperes pontosított fellebbezési ellenkérelmében az elsődleges kereset teljesítését nem ellenezte.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében - az elsőfokú eljárás során előadottakra, valamint a III. és V. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmében foglaltakra utalással - az ítélet helybenhagyását kérte. Bejelentette a II. r. alperes tekintetében bekövetkezett jogutódlást.

A III. és V. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását kérték. A felperes és az I. r. alperes közötti jogviszonnyal kapcsolatosan megismételték az elsőfokú

eljárásban előadott álláspontjukat, mely szerint az adásvételi szerződés színlelt volt, kölcsönügyletet leplezett, annak biztosítékaul szolgált. A felperes nem viselkedett az ingatlanok tulajdonosaként. Már 2002-ben tudomást szerzett arról, hogy nem került sor tulajdonjoga bejegyzésére, mégis csak évek elteltével, 2005-ben indított keresetet jogai védelme érdekében.

A fellebbezési ellenkérelem szerint a fellebbezés új tény, bizonyítékot, egyéb körülményt nem tartalmaz, az elsőfokú eljárás során már előadott érvelést ismétli meg. A II-VII. r. alperesek rosszhiszeműsége, továbbá a felperes birtokbalépése nem bizonyított. Hangsúlyozták, hogy az ingatlanok tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól visszterhesen és jóhiszeműen szerezték meg.

A VI-VII. r. alperesek ellenkérelme szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Ismételten kiemelték, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot.

A felperes fellebbezése részben, az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, az ítélet érdemi felülbírálatra alkalmas. Az ítélet tábla a tulajdonjog bejegyzése iránt előterjesztett elsődleges kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezéssel - az indokolás alábbi módosításával - egyetért, a kártérítés tekintetében előterjesztett keresetet részben elutasító rendelkezés azonban az alábbiak szerint téves.

A megyei bíróság a bizonyítékok számbavétele, a tényállás megállapítása és jogi álláspontjának kialakítása során elmulasztotta a felperes és az I. r. alperes között 2003. május 23-án kelt (a keresetlevélhez 1/F/7. sorszám alatt csatolt) megállapodás megfelelő értékelését. Ebben a szerződéskötő felek rögzítették, hogy az I. r. alperes hibájából nem a felperes, hanem harmadik személy javára került a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Az I. r. alperes elismerte, hogy a felperes felé a vételár, továbbá 40 millió Ft elmaradt haszon erejéig kártérítés jogcímén tartozása áll fenn és kötelezettséget vállalt ennek - a szerződésben meghatározott ütemezésnek megfelelően, de legkésőbb 2003. december 31-ig történő - megtérítésére.

A szerződésnek a felperes és az I. r. alperes közti jogviszonyban kétirányú következményei vannak.

A vételár visszafizetésére irányuló megállapodás az adásvételi szerződés Ptk. 319. § (3) bekezdése szerinti felbontásának minősül. Ezzel a tulajdonjog átruházására irányuló kötelelem a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt. Ennek következtében tehát alaptalan a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti igénye. Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú ítélet indokolásából mellőzte az elsődleges kereset elutasításának a Ptk. 117. §-ából levezetett okfejtését.

Tévedett az elsőfokú bíróság, mikor az I. r. alperesnek a vételár és az elmaradt haszon tekintetében okiratban foglalt nyilatkozatát tartozáselismerésnek minősítette. A megállapodás a Ptk. 242. §-ában foglalt rendelkezéseken túlmutató tartalommal bír, hiszen

az I. r. alperes részéről az összegszerűen megjelölt tartozás határidőre történő megfizetésére irányuló kötelezettségvállalást tartalmaz.

A Ptk. 198. § (1) bekezdése értelmében a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. Miután az I. r. alperes a bíróság felhívására úgy nyilatkozott, hogy a megállapodásban foglaltakkal kapcsolatosan nem kíván az érvénytelenség tekintetében igényt érvényesíteni (25. számú jegyzőkönyv), az érvényes szerződés alapján az I. r. alperes a vételáron felül - a kereseti kérelem korlátai között - az elmaradt haszon címén érvényesített követelést is megfizetni tartozik.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdés második fordulata alapján részben - a felperes másodlagos keresetének teljes egészében helyt adva - megváltoztatta.

Az ítéletábra megítélése szerint az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása sem indokolja az elsőfokú ítélet perköltségviselésre irányuló rendelkezéseinek megváltoztatását. A megyei bíróság által az I. r. alperes terhére meghatározott elsőfokú perköltség összege ugyanis - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel - a jelentősen felemelt marasztalás mellett vált megalapozottá.

A felperesnek a tulajdonjog bejegyzése iránti keresetet elutasító ítéleti rendelkezéssel szemben előterjesztett fellebbezése eredménytelen maradt, így a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a II., III., IV. és V. r. alperesek másodfokú perköltségét és viselni tartozik a VI. és VII. r. alperesek képviselőjében eljáró ügygondok díját. Az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjára, továbbá az (5) és (6) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel a II. r., a III. és V. r., valamint a IV. r. alperesek jogi képviselőinek munkadíját a másodfokú eljárás tekintetében személyenként, ÁFÁ-val együtt 240.000,- Ft-ban határozta meg. A II. r. alperes másodfokú perköltsége a fentebb felhívott rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra figyelemmel - a 71. sorszám alatt csatolt megállapodás alapján - további 8.000,- Ft készkiadással egészül ki. Az ügygondnok díj összegének megállapítása során az ítéletábra - a Pp. 76. §-ában, valamint a PK. 149. számú állásfoglalásban foglaltakra figyelemmel - elsősorban az ügygondnok által a fellebbezési eljárásban kifejtett munkára volt figyelemmel.

A felperes a fellebbezési eljárásban az I. r. alperessel szemben a tulajdonjog bejegyzése iránti keresete tekintetében pervesztesnek, míg a kártérítési kereset tekintetében pernyertesnek minősül. A pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően a Pp. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel határozott az ítéletábra a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték viseléséről, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjában, továbbá (5) és (6) bekezdésében foglaltak szerint megállapított, az ÁFÁ-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetéséről.

Győr, 2008. november 3. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.

Dr. Maurer Ádám sk.

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: