

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Guricza Tibor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek, a dr. Csillag Gusztáv ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. r., **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. r., a személyesen eljáró **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. r., a dr. Csillag Gusztáv ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. r., a dr. Baglady András ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. r. és a **VI.rendű alperes neve** (VI.rendű alperes címe) VI. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. március 31. napján kelt 21.P.20.538/2007/34. számú ítélete ellen a felperes részéről 37. sorszám, I-II. r. alperesek részéről 35. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság külön felhívására 519.500 (ötszáztizenkilencezer-ötszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I-II. r. és a IV. r. alpereseknek egyetemleges jogosultsággal 15 napon belül 200.000 (kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes az elsőfokú bíróság előtt előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az n.-i 0593/25, a n.-i 0639/49, a n.-i 0639/50, valamint a n.-i 0729/1 hrsz.-ú ingatlanok teljes, illetőleg rész tulajdoni illetőségét az 1994. július 4-én kelt

adásvételi szerződések alapján megszerezte, kérte ezért -tartalma szerint - a n.-i 0729/1 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a IV. r., a perrel érintett többi ingatlan tekintetében pedig az I-II. r. alperesek tulajdonjogának törlését, és tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a III-V-VI. r. alperesek tűrésre kötelezése mellett. Keresetét arra alapította, hogy a perbeli ingatlanokra az I. és II. r. alperesek jogelődjével, az időközben elhalálozott F. I.-néval 1994. július 4-én adásvételi szerződést kötött, e szerződés alapján a perbeli ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, azonban a földhivatal közigazgatási eljárásban a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nyilvánvaló érvénytelenségi okra hivatkozással elutasította.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az adásvételi szerződések, melyekre a felperes tulajdoni igényét alapította, az ingatlanok vételárát nem tartalmazzák, azaz nem tartalmazzák a szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges tartalmi követelmények közül a vételár megjelölését, mely ok miatt - a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének 1. pontjára is figyelemmel - a felperes és az alperesek jogelődje közt az adásvételi szerződések a perbeli ingatlanokra érvényesen nem jöttek létre. Az I. és II. r. alperesek arra való hivatkozásával kapcsolatban, hogy az adásvételi szerződéseket nem néhai F. I.-né írta alá, az volt a jogi álláspontja, hogy a lefolytatott tanúbizonyítás eredményeképpen megállapítható az a tény, hogy a perbeli okiratokon szereplő eladói aláírás F. I.-étől származik, az alperesek az ezzel ellentétes tényt nem bizonyították.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes az ítélet megváltoztatása, és a kereset teljesítése iránt jelentett be fellebbezést, az I. és II. r. alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának módosítását, és annak megállapítását kérték, hogy a felperes nem bizonyította azt a tényt, miszerint az 1994. július 4. napján kelt, és fénymásolatban csatolt szerződést özv. F. I.-né írta alá. Mindkét fél igényelte a fellebbezési eljárásban felmerült költségei megtérítését is.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényállásból helyes jogi következtetést is vont le, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy a felperes által csatolt adásvételi szerződések nem felelnek meg a Ptk. 365. § (3) bekezdése által előírt írásbeliség követelményének. Mint ahogy az elsőfokú bíróság által is idézett Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése 1. pontjának indokolása kifejti, a Ptk. 365. § (3) bekezdése az ingatlan adásvételének érvényességét a szerződés írásba foglalásához köti, de nem rendelkezik arról, hogy milyen tartalommal kell írásba foglalni. A Ptk. 218. §-ának (1) bekezdése

okiratkényszer esetében a szerződés lényeges tartalmának írásba foglalását teszi kötelezővé, az adásvételi szerződés lényeges tartalma viszont nem egyéb, mint a dolog tulajdonjogának vételár fejében való átruházása. E törvényes rendelkezésekből következik, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének elengedhetetlen kelléke, hogy az írásbeli szerződés tartalmazza a feleknek, a vétel tárgyának, a vételárnak a megjelölését, valamint annak kifejezését, hogy adásvétel történt. E követelményeknek a felperes által csatolt okiratok nem felelnek meg, azok az ingatlanok vételárát még utalás szintjén sem tartalmazzák, következésképpen ezen okiratokkal a felperes és az alperesek jogelődje között a per tárgyát képező ingatlanokra írásbeli adásvételi szerződések érvényesen nem jöttek létre.

Érvényes szerződés hiányában a felperesnek arra jogcíme, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzését kérje nincs, ezért az erre irányuló kereseti kérelmét el kellett utasítani.

Alaptalannak találta a másodfokú bíróság az I-II. r. alperesek csatlakozó fellebbezését is. Miután a felperes által csatolt okiratok írásbeli adásvételi szerződésnek a perbeli ingatlanokra vonatkozóan nem tekinthetők, és emiatt a kereset jogcíméül nem szolgálhatnak, szükségtelen volt a perben annak vizsgálata, hogy az ezen okiratokon szereplő aláírás azonos-e F. I.-né aláírásával avagy sem, szükségtelen volt az e tényre lefolytatott bizonyítás is, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásából az erre vonatkozó bizonyítékok mérlegelésével kapcsolatos részeket és jogi következtetéseket is mellőzi.

Teljes mértékben egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság büntető ítélettel kapcsolatos jogi okfejtésével, a büntető eljárás során eljáró hatóságok által a tulajdonjog körében tett ténymegállapításoknak a polgári eljárásra semmiféle befolyása nincs.

Nem teljesíthető a felperesi kereset a fellebbezésében hivatkozott eseti döntés tartalmára tekintettel sem. A hivatkozott döntés a perbelitől teljesen különböző tényállású ügyben született, e döntésben az írásban előszerződést kötő felek a kárpótlási árverést megelőzően állapodtak meg a kárpótlási árverésen megszerzendő föld tulajdonjogának átruházásában, ezen előszerződést tekintette a Legfelsőbb Bíróság az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló végleges szerződésnek a későbbi kárpótlási árverésen megszerzett ingatlanokra vonatkozóan. A perbeli esetben azonban a felperes olyan okiratot sem tudott felmutatni, és nem is hivatkozott arra, hogy ilyen okirattal rendelkezik - hozzátevé, hogy nem is erre alapította a keresetét - amely azt igazolta volna, hogy a kárpótlási árverést megelőzően az alperesek jogelődjével olyan írásbeli megállapodást kötött, amely alapján a kárpótlási árverés eredményeképpen megszerzett ingatlanok tulajdonjogát további jogi aktus nélkül megszerezte volna. A kárpótlási árverést megelőzően a felperes és özv F. I.-né között - a felperes előadása szerint is - kizárólag szóbeli megállapodás született arra nézve, hogy F. I.-né meghatalmazottja

megvásárolja azokat a földeket, amelyeket a felperes megjelöl, e szóbeli megállapodás azonban a tulajdonjog megszerzésére jogcímet nem teremtett.

Megjegyzzi a másodfokú bíróság, hogy annak alapvetően - a következetes bírói gyakorlat szerint - nincs akadálya, hogy amennyiben a fél rendelkezik érvényes adásvételi szerződéssel (megállapodással), mely tulajdonjoga jogcímét megalapozza, az eladó azonban bejegyzési engedélyt nem ad, illetőleg az alaki hibás okirat helyett az Inytv. (1997. évi CXLI. törvény) rendelkezéseinek megfelelő alaki kellékekkel rendelkező okirat kiadását megtagadja, úgy vele szemben jognyilatkozat pótlása iránt indított perben a vevő a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kéri. Így foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a BH. 194/2006. számú eseti döntésében is. Amennyiben e bejegyzési kérelem teljesítéséhez az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, tulajdonosok tulajdonjogának törlése is szükséges, úgy e per egyben törlési per is, mely perben általában előkérdés annak vizsgálata, hogy a felperesi kereset esetleges alapossága esetén fennállnak-e a jelenleg bejegyzett ingatlan-nyilvántartási tulajdonosokkal szemben a törlési pernek az Inytv. 62. §-ában foglalt feltételei. A perbeli esetben azonban, miután a felperes az adásvételi szerződés létrejöttét igazoló érvényes okiratot nem tudott csatolni, szükségtelennek találta a másodfokú bíróság is a törlési per - egyébként szélesebb körű vizsgálódást igénylő - feltételeinek vizsgálatát, nyilvánvaló jogcím fogyatékoság miatt ugyanis a bejegyzési kereset a törlési per sikere esetén sem volna teljesíthető.

A fellebbezések eredménytelenek voltak, a másodfokú eljárásban a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján azonban a per érdemét támadó fellebbezés pertárgy értékének és az ítélet indokolása ellen irányuló fellebbezés pertárgy értéke egymáshoz viszonyított arányára figyelemmel a felperes köteles az alperesek részére másodfokú perköltséget fizetni, e perköltségként térítendő ügyvédi munkadíj mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

P é c s, 2008. november 18.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró