

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla a Szabó Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Szabó László ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Hári Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Hári Tibor ügyvéd által képviselt **I. r.** és dr. Nagy Barbara jogi előadó által képviselt **II. r. alperesek** ellen **tulajdonjog megállapítása** iránt indított perében, a Zala Megyei Bíróság 2008. április 9-én kelt 6.P.21.394/2007/10. számú ítéletével szemben, a felperes által 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 200.000,- (Kettőszázezer) Ft fellebbezési eljárási költséget, továbbá a Magyar Államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illeték Főosztálya felhívására 900.000,- (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 720.000,- Ft, a II. r. alperesnek 100.000,- Ft perköltséget, az államnak pedig 900.000,- Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes az 1990-es évek végén javasolta az I. r. alperest képviselő testvérének, hogy **Helység 1** közös beruházásban 40 lakásos társasházat építsenek. Az volt az elképzelése, hogy a telekingatlanok közül csupán egyik vételárát kell kifizetni, a többi tulajdonosnak pedig csereként társasházi lakásokat ajánlanak, a beruházást pedig kölcsönből és a vételárelőlegekből valósítják meg. A telekingatlanok vételéről az egyes tulajdonosokkal kizárólag a felperes tárgyalt, ő volt az, akinek közbenjárására 1999-ben az I. r. alperes csereszerződést kötött két telek tulajdonosaival azzal a tartalommal, hogy az ingatlanért cserébe a társasházban kialakítandó üzlethelyiséget, lakást és garázst kapnak.

A harmadik beépíteni kívánt ingatlan tulajdonjogát az I. r. alperes adásvétel útján szerezte meg. A 3.600.000,- Ft összegű vételárat teljes egészében az I. r. alperes fizette ki. Szó volt ugyan arról, hogy annak felét a felperes fogja viselni, azonban arra az I. r. alperes képviselője már nem tartott igényt. Az építési munkák befejeztét követően a felperes közölte az I. r. alperessel, hogy részesedni kíván a beruházás hasznából, ezért kérte az általa akkoriban kizárólagosan használt lakás, valamint egy garázs és üzlethelyiség tulajdonjogát, a felek között azonban megállapodás nem jött létre. 2006. nyarán a felperes kiköltözött az általa addig használt lakásból.

A bíróság megállapította, hogy a **helység 1-i** ... hrsz-ú üzlet, továbbá a ... hrsz-ú garázs megnevezésű ingatlan az I. r. alperes tulajdonában áll, előbbi tulajdoni lapjára a II. r. alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az elsődleges kereseti kérelem körében a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az I. r. alperessel - a közös beruházásra tekintettel - megállapodott az üzlethelyiség és garázs tulajdonjogának átruházásáról. A bizonyítási kötelezettségének a felperes nem tett eleget. A beruházás ötletgazdája a felperes volt, a meghallgatott tanúk azonban a fenti tartalmú megállapodás létrejöttét nem tudták igazolni. Utalt arra is, hogy önmagában a megállapodás sem alapozná meg a felperes tulajdoni igényét, ugyanis az ingatlan ajándékozásának érvényességéhez a szerződés írásbafoglalására is szükség lenne (Ptk. 579. § (2) bekezdés és Ptk. 217. § (1) bekezdés). Enélkül a szerződés semmis.

A másodlagos kereseti kérelem elutasításának indokaként a bíróság kifejtette, hogy a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy az I. r. alperessel megállapodott az üzletszerzői jutalék megfizetésében és összegében. Ilyen tartalmú megállapodás létrejöttét a felperes a keresetindítást megelőzően maga sem állította, illet az egyéb peradatok sem igazolnak. Az a tény, hogy a felek a peren kívüli megegyezés reményében közösen kérték az eljárás szünetelését, önmagában nem alkalmas ennek bizonyítására.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan hatályon kívül helyezését kérte. Megítélése szerint a megyei bíróság a tényállást hiányosan állapította meg és téves következtetést vonva jogszabálysértő ítéletet hozott. Hangsúlyozta, hogy kifejezett megállapodásuk szerint a 3.600.000,- Ft vételár felét a felperes fizette volna meg, de az I. r. alperes később erre nem tartott igényt, maga fizette meg a teljes vételárat. A felperes az építkezés befejeztével nem kéréssel fordult az I. r. alpereshez, hanem a korábban kötött megállapodás teljesítését kérte, amikor a lakás, garázs és üzlethelyiség tulajdonba adását követelte.

A felperes fellebbezésében is állította, hogy a felek között létrejött a tulajdonjog átruházására irányuló megállapodás. Álláspontja szerint ezt a lefolytatott bizonyítás is tanúsítja. Utalt arra is, hogy 6 évig volt a kérdéses lakás, illetve garázs birtokában. Kiköltözésére is csak azért került sor, mert az I. r. alperes ígéretet tett a kötelezettség rendezésére.

A felperes álláspontja szerint a peradatok alátámasztják, hogy csendestársként működött közre a bt. ügyeiben. A telekügyek intézését teljes egészében ő végezte, de később is szervező, közvetítő tevékenységet végzett az egész építési folyamat során. Erre figyelemmel

az alperes jogalap nélkül gazdagodna, ha sem az ingatlanok tulajdonjogát nem ruházná át, sem pedig a felperes által elvégzett munka ellenértékét nem fizetné meg.

Amennyiben a bíróság a tulajdonjog átruházására irányuló megállapodás létrejöttét nem ítéli bizonyítottnak, a másodlagos kereseti kérelemben foglaltakra figyelemmel el kell végezni a megfelelő elszámolást. Az erre alapított igény mindenképpen alapos, azt az I. r. alperes a korábbiak során maga sem vitatta, csupán azzal védekezett, hogy nincs pénze a kifizetéshez. Az elsőfokú eljárás szünetelésére is ilyen körülmények között került sor.

Kifogásolta a felperes, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte "A" ügyvéd tanúkénti meghallgatását, az ítélet e tekintetben semmiféle indokolást nem tartalmaz. Szerinte ez olyan eljárásjogi szabálysértés, mely önmagában is megalapozza az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Támadta a terhére megállapított perköltség mértékét is. Megítélése szerint az ügyvédi költséget az elvégzett munkához mérten eltúlzottan magas összegben állapította meg az elsőfokú bíróság.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. Döntésével, annak indokaival az ítélet tábla egyetért, a fellebbezésre tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el. A jelen perben a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség a tekintetben, hogy a tulajdonjog megállapítása iránti keresetével érintett ingatlanokra nézve érvényes tulajdonszerzési jogcíme áll fenn, az I. r. alperessel megállapodott a tulajdonjog átruházásában. Másodlagos keresete - melyben üzletkötési jutalék címén kérte az I. r. alperes meghatározott pénzösszeg megfizetésére kötelezését - körében azt kellett volna bizonyítania, hogy közte és az I. r. alperes között akár szóban, akár írásban, akár ráutaló magatartással megbízási szerződés jött létre (az I. r. alperes beruházásának keretében megvalósított társasház-építkezés előkészítése, szervezése, lebonyolítása, ellenőrzése tekintetében), s e tevékenység fejében az I. r. alperes a felperes által követelt megbízási díj megfizetésére vállalt kötelezettséget.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tájékoztatta a felperest az őt fentiek szerint terhelő bizonyítási teherről, a bizonyítatlanság jogkövetkezményeiről, és a felek nyilatkozatai, valamint a beszerzett bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő, okszerű értékelésével állapította meg, hogy a felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

A fellebbezésben kifejtett állásponttal szemben a felperes nyilatkozatai, valamint a meghallgatott tanúk vallomása nem adott alapot annak ítéleti bizonyossággal való megállapításához, hogy a tulajdonátruházás vagy a másodlagos keresettel érvényesített üzletkötési jutalék tekintetében szerződéses jogviszony jött volna létre a felek között. Az elsődleges kereseti kérelem elutasításának indokai közt helyesen utalt az elsőfokú bíróság

arra is, hogy a tekintetben a megállapodás létrejöttének igazolása sem alapozná meg a felperesi tulajdoni igényt, hisz az ingatlan átruházásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalására is szükség lenne.

Téves az a felperesi álláspont, hogy az üzletkötési jutalék tekintetében az I. r. alperes tartozáselismerő jognyilatkozatot tett. A Ptk. 242. §-ának (1) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmények ugyanis csak akkor fűződhetnek a fél nyilatkozatához, ha a tartozás elismerése magyarázatot nem igénylő módon, félreérthetetlenül történik, s abból világosan kitűnik, hogy a fél a követelés jogcímét és a tartozás összecszerűségét sem vonja kétségbe, a Ptk. 242. § (2) bekezdése pedig a tartozás-elismeréshez írásbeli nyilatkozatot kíván meg. A fenti feltételeknek megfelelő nyilatkozatot az I. r. alperes részéről a tanúk nem tudtak igazolni, nem tekinthető ilyennek az eljárás szünetelése körében tett alperesi nyilatkozat sem.

A felperes a másodlagos kereseti kérelme tekintetében a fellebbezésében ugyan utalt a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén való igényérvényesítésre, követelésének ilyen jogcímen való elbírálására azonban a másodfokú bíróság a Pp. 247. § (1) bekezdésére figyelemmel nem látott lehetőséget. Ez a hivatkozás ugyanis a kereset másodfokú eljárásban való megváltoztatásának tilalmába ütközik: az eddig érvényesítettől eltérő jogcímen és a követelés új ténybeli alapokon nyugvó elbírálását (a felperes részéről az I. r. alperes javára elvégzett tevékenységnek és ennek megfelelő ellenértékének vizsgálatát) követelné meg.

A bíróság az elsőfokú ítélet felperest perköltségben marasztaló rendelkezésének megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmet is alaptalannak ítélte. A pervesztességére tekintettel az elsőfokú perköltség viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt rendelkezések alapulvételével 1.320.000,- Ft-ban lenne meghatározható - ÁFÁ-val együtt - a pernyertes I. r. alperes javára a képviselőjében eljáró ügyvéd munkadíja. A megyei bíróság azonban a 3. § (6) bekezdésében foglaltak megfelelő alkalmazásával ezt az összeget 600.000,- Ft-tal szállította le. Az így megállapított perköltség további mérséklését az ítélet tábla nem látta indokoltnak.

Az ítélet tábla a fentiekre tekintettel a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező felperest pedig a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték viselésére, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában, valamint az (5) és (6) bekezdésben foglaltak alapján megállapított - az ÁFÁ-t is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség I. r. alperes javára történő megfizetésére.

Győr, 2009. január 5. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.. Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: