

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. II. 30.138/2009/6. szám

### A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Nagy Zsolt ügyvéd (Debrecen, Csapó u. 13. II/6.) által képviselt felperes neve címe felperesnek, a Dr. Rácsai Lajos ügyvéd (Debrecen, Piac u. 1-3. II/15.) és Somogyiné dr. Kecskés Katalin ügyvéd (Debrecen, Péterfia u. 25.) által képviselt I.rendű alperes neve címe I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű alperes neve, címe II. rendű, III.rendű alperes neve címe III. rendű, IV.rendű alperes neve címe IV. rendű, V.rendű alperes neve, címe V. rendű, VI.rendű alperes neve címe VI. rendű, VII.rendű alperes neve címe VII. rendű, VIII.rendű alperes neve címe VIII. rendű, IX.rendű alperes neve címe IX. rendű, a X. rendű alperes neve, címe X. rendű, XI.rendű alperes neve címe XI. rendű, XII.rendű alperes neve címe XII. rendű, XIII.rendű alperes neve címe XIII. rendű, XIV.rendű alperes neve címe XIV. rendű, XV.rendű alperes neve címe XV. rendű, XVI.rendű alperes neve címe XVI. rendű, XVII.rendű alperes neve címe XVII. rendű, XVIII.rendű alperes neve címe XVIII. rendű, XIX.rendű alperes neve címe XIX. rendű, XX.rendű alperes neve címe XX. rendű, XXI.rendű alperes neve címe lakos XXI. rendű, XXII.rendű alperes neve címe XXII. rendű, XXIII.rendű alperes neve címe lakos XXIII. rendű, XXIV.rendű alperes neve, címe XXIV. rendű, XXV.rendű alperes neve címe XXV. rendű, XXVI.rendű alperes neve címe XXVI. rendű, XXVII.rendű alperes neve címe XXVII. rendű, XXVIII. rendű alperes neve, címe XXVIII. rendű, XXIX.rendű alperes neve címe XXIX. rendű, XXXI. rendű alperes neve, címe XXXI. rendű, XXXII.rendű alperes neve címe XXXII. rendű, XXXIII.rendű alperes neve címe XXXIII. rendű, a Dr. ... jogtanácsos által képviselt APEH Észak-Alföldi Regionális Igazgatósága (Szolnok, Kossuth u. 1.) XXXIV. rendű, a személyesen eljáró XXXV.rendű alperes neve címe XXXV. rendű, XXXVI.rendű alperes neve címe XXXVI. rendű, XXXVII.rendű alperes neve címe XXXVII. rendű, a Dr. Gyökér János ügyvéd (Debrecen, Hatvan u. 4. II/1.) által képviselt XXXVIII. rendű alperes neve, címe XXXVIII. rendű, a személyesen eljáró XXXIX.rendű alperes neve címe XXXIX. rendű, XL.rendű alperes neve címe XL. rendű, XLI.rendű alperes neve címe XLI. rendű, a Dr. ... jogtanácsos (címe) által képviselt XLII.rendű alperes neve (címe XLII. rendű, a személyesen eljáró XLIII.rendű alperes neve címe XLIII. rendű, az ... (ügyintéző: ... felszámoló biztos) által képviselt XLIV. rendű alperes neve, címe XLIV. rendű, a Dr. ... ügyvéd, ügygondnok (címe.) által képviselt XLV.rendű alperes neve XLV. rendű, a személyesen eljáró XLVI.rendű alperes neve címe XLVI. rendű, XLVII.rendű alperes neve címe XLVII. rendű, a XLVIII.rendű alperes neve (címe XLVIII. rendű, a XLIX. rendű alperes neve, címe XLIX. rendű, a L.rendű alperes neve (címe L. rendű, a Somogyiné dr. Kecskés Katalin ügyvéd (Debrecen, Péterfia u. 25.) által képviselt LI.rendű alperes neve (címe LI. rendű, a személyesen eljáró LII.rendű alperes neve címe LII. rendű, LIII.rendű alperes neve címe LIII. rendű, LIV.rendű alperes neve címe LIV. rendű, a LV.rendű alperes neve (címe LV. rendű, LVI.rendű alperes neve (címe LVI. rendű, LVII.rendű alperes neve címe

LVII. rendű, LVIII. rendű alperes neve címe LVIII. rendű, LIX. rendű alperes neve címe LIX. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 3. G. 40.018/2008/69. számú ítélete ellen a felperes által 71. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az I. rendű alperes által Gf. II. 30.138/2009/3. szám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéeltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és annak tűrésére kötelezi az alpereseket, hogy a ... 70/2/A/1. helyrajzi számú ingatlan 70/82 tulajdoni hányadára, a 70/2/A/31, 70/2/A/32, 70/2/A/34, 70/2/A/35, 70/2/A/36, 70/2/A/37, 70/2/A/41, 70/2/A/42, 70/2/A/43, 70/2/A/51, 70/2/A/52, 70/2/A/54, 70/2/A/58, 70/2/A/61, 70/2/A/62, 70/2/A/63, 70/2/A/64, 70/2/A/66, 70/2/A/69, 70/2/A/70, 70/2/A/71, 70/2/A/72, 70/2/A/74, 70/2/A/75, 70/2/A/76, 70/2/A/77, 70/2/A/78, 70/2/A/79, 70/2/A/80, 70/2/A/81, 70/2/A/82, 70/2/A/83, 70/2/A/84, 70/2/A/85. helyrajzi számú társasházi ingatlanok 1/1 hányadára, az ingatlanok tulajdoni különlapjára - az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett - bejegyezzék a felperes (...) tulajdonjogát adásvétel jogcímén.

Megkeresni rendeli a ... Körzeti Földhivatal ... Kirendeltségét a felperes tulajdonjogának bejegyzése és a perfeljegyzés törlése végett.

Mellózi a felperes kötelezését perköltség megfizetésére, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 800 000 (Nyolcszázezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 6 600 000 (Hatmillió-hatszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra térítsen meg az államnak 106 800 (Egyszázhaty-ezer-nyolcszáz) forint csatlakozó fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a XLV. rendű alperes ügygondnokának, dr. ... ügyvédnek 20 000 (Húszezer) forint ügygondnoki díjat.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában állt a ... 70/2. helyrajzi számú, a valóságban **M.**, Szabadság téren található kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, melyen a tulajdonos egy több funkciós épületegyüttest kívánt megvalósítani.

A **M.** Város Polgármesteri Hivatala Körzeti Építésügyi Hatósága által 4304-5/2004. szám alatt kiadott jogerős építési engedély alapját képező tervdokumentációhoz kapcsolódóan, mint egyszemélyes alapító 2003. december 29-én társasház alapító okiratot fogadott el, s ezzel kapcsolatos kérelmét másnap az ingatlan-nyilvántartásba benyújtotta, ahol azt széljegyezték. Az alapító okiratot 2004. július 22-én módosította és egységes szerkezetbe foglalta, majd 2007. november 30-án ismételten módosította, s azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte a földhivatal akként, hogy a helyrajzi számok 70/2/A/1 - 70/2/A/85-ig terjednek.

A 70/2/A/1. helyrajzi számú ingatlan 70/82 hányada, a 70/2/A/2, /3, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /13, /14, /16, /17, /18, /19, /20, /21, /26, /27, /28, /29, /30, /31., /32, /34, /35, /36, /37, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /49, /51, /52, /53, /54, /57, /58, /60, /61, /62, /63, /64, /65, /66, /67, /68, /69, /70, /71, /72, /73, /74, /75, /76, /77, /78, /79, /80, /81, /82, /83, /84, /85. helyrajzi számú ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban az I. rendű alperes tulajdonaként vannak nyilvántartva.

A II-XLIX. rendű alperesek az ingatlanon található lakások, vagy üzletek tulajdonosai, illetve ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal rendelkező személyek. Jogbejegyzési kérelmük az e perben 2008. január 23-án előterjesztett keresetlevél benyújtásakor széljegyezve volt.

A XXX. rendű alperesként megjelölt személy a perindítást megelőzően, 2007. december 3-án elhunyt, jogutódai a XXXI, LVIII, LIX. rendű alperesek.

2006. április 13-án az I. rendű alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő adásvételi szerződést kötött. A szerződésben rögzítették, hogy az eladó tulajdonát képezi a ... 70/2. helyrajzi számú ingatlan. A szerződés I/4. pontja szerint „az eladó jelen jogügylet keretében eladja, míg vevő megvásárolja az eladónak az 1. pontban megjelölt ingatlanon még fennálló, szerződéses jogviszonnyal le nem kötött összesen 5636/10000 tulajdoni illetőségét jelenlegi, általa megtekintett és ismert állapotában. A vételárát a szerződés II/1. pontja szerint 36 000 000 Ft-ban határozták meg, melyet 2006. november 30-ig volt köteles megfizetni a vevő. Az eladó hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A III/1. pontban a szerződő felek ismételten megerősítették, hogy az adásvétel tárgya minden, az eladó által addig más személyek részére nem értékesített, az eladónak a szerződéskötés napján tulajdonában álló tulajdoni illetőség, s kötelezték magukat, hogy a tulajdoni illetőség mértékét módosító okiratban pontosítják. A szerződés III/7. pontjában a vevő kijelentette, hogy érdekelt a tulajdoni illetőséghez tartozó egyes felülepítmények, valamint a teljes beruházás megvalósulásában, ezért kijelenti, hogy az eladóval, mint további kivitelezővel az építkezés továbbfolytatása érdekében vállalkozási szerződést köt.

Ugyanezen a napon a felperes, mint megrendelő, s az I. rendű alperes, mint vállalkozó vállalkozási szerződést kötött, mely szerint a vállalkozó vállalta a 2006. április 13-án közöttük létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó építés-kivitelezési munkálatok elvégzését 200 000 000 Ft vállalási díjért.

Ugyancsak 2006. április 13-án **SG**, **IB**, mint az I. rendű alperes tulajdonosai, valamint **JG** és **JG-né**, mint a felperes tulajdonosai szindikátusi szerződést kötöttek. Ebben rögzítették, hogy a felperes megvásárolta a ... 70/2. helyrajzi számú ingatlan 5636/10000 tulajdoni hányadát. Megállapodtak abban, hogy a felperes biztosítja a forrásokat a kivitelezés befejezéséhez, a kivitelezést, értékesítést az alperes felügyeli és koordinálja. A pénzügyi elszámolás tekintetében akként állapodtak meg, hogy a beruházással összefüggő valamennyi közvetlen és közvetett költség elszámolása után a felperes tulajdonosait 50 000 000 Ft illeti meg, míg a beruházás ezt meghaladó pénzügyi eredménye az I. rendű alperes tulajdonosait illeti. Kimondták, hogy a felperes tulajdonosai az 50 000 000 Ft megfizetésével egyidejűleg a **felperes** üzletrészeit **SGra** és **IBra** átruházzák.

2006. június 8-án a felperes és az I. rendű alperes az adásvételi szerződésüket kiegészítő okiratot írtak alá, arra tekintettel, hogy a 2006. április 13-i adásvételi szerződésük alapján az illetékhivatal az illetéket megfelelően kiszabhassa. A szerződést kiegészítő okiratban azt rögzítették, hogy „a 2006. április 13-i keltezésű adásvételi szerződésük I/4. pontját kiegészítik azzal, hogy a le nem kötött 5636/10000 tulajdoni illetőség az ingatlan telekterületének eszmei 5636/10000 hányadát jelenti”.

Az I. rendű alperes a szerződések megkötése után a kivitelezést folytatta a felperes által rendelkezésére bocsátott pénzeszközökből, illetve anyagokkal, azonban közöttük vita alakult ki, részint az anyagok ellenértékét, részint a kivitelezés felügyeletét illetően.

2007. március 12-én **SG** és **JG** egy feljegyzést készített az I. rendű alperes jogi képviselője részére, amelyben meghatározták a felperes és az I. rendű alperes közös beruházásában létesített, s a felperes tulajdonát képező, még el nem idegenített lakások árát.

2007. áprilisában a felperes készített egy adásvételi szerződés 2. számú módosítása elnevezésű okiratot, amelyben felsorolta, hogy a társasház mely albetétei felett illetné meg a korábban kötött adásvételi szerződés alapján a kizárólagos tulajdonjog, ám ezt az okiratot az I. rendű alperes nem írta alá.

A felperes és az I. rendű alperes, valamint tulajdonosai között a kialakult helyzet rendezése érdekében 2007. június 18-án egy megállapodás jött létre, amelyben az I. rendű alperest és tulajdonosait, mint kivitelezést végzőket, a felperest és tulajdonosait, mint kivitelezést finanszírozókat jelölték meg, s a megállapodásban kimondták, hogy a szerződő felek a korábbi megállapodásokban rögzítetteket továbbra is fenntartják, az azokban foglaltakat a szerződés aláírásával megerősítik. Megállapodtak abban, hogy a beruházás sikeres és mielőbbi befejezése érdekében az együttműködést továbbra is folytatják. Rögzítették, hogy az I. rendű alperes jogosult, s egyúttal köteles a használatba vételi engedély megszerzése érdekében szükséges valamennyi munka elvégzésére, ennek költségét ő maga viseli, illetve kötelezettséget vállaltak arra, hogy a nem rendezett ügyeket tisztázzák és a szerződésükön

kívülálló személyekkel szemben a felperes helyére az I. rendű alperes lép szerződő félként, s megszerzi az ebből fakadó kötelezettségeket, illetve jogosultságokat. A pénzügyi elszámolás érdekében szakértőt kértek fel véleményadásra, s kijelentették az okirat 5. pontjában, hogy együttműködésük során akként járnak el, hogy a kivitelezést finanszírozók az általuk e beruházásba befektetett tőkét visszakapják. E tőke visszaszerzése különösen a beruházás eredményeképpen kialakuló lakások értékesítésével, illetve a **felperes** üzletrészeinek a kivitelezést végzők általi megszerzésével, s ezáltal hitelállományának átvételével történik.

2007. december 4-én a perbeli ingatlanra **M. Város** Polgármesteri Hivatala Építésügyi Hatósága használatba vételi engedélyt adott.

A ... Megyei Illetékhivatal a felperest a perbeli ingatlannal kapcsolatban 2 400 000 Ft illeték megtérítésére kötelezte, mert az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok forgalmi értékét 120 000 000 Ft-ban állapította meg az illetékkiszabás alapjának meghatározása során.

2007. november 30-án adásvételi szerződés jött létre a felperes, mint eladó, az I. rendű alperes, mint közreműködő fél és az LIV. rendű alperes, mint vevő között. A szerződés szerint az eladó és a közreműködő fél közösen értékesítette a vevő részére a ... 70/2. helyrajzi számú ingatlanon épült társasház tetőtéri 47. számú lakását, melynek tervezett helyrajzi száma 70/2/A/73. (A társasház bejegyzését követően e helyrajzi számú ingatlanra az LIV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme széljegyezve van.)

A felperes módosított keresetében kérte tulajdonjogának megállapítását a ... 70/2/A/31., 32., 34., 35., 36., 37., 41., 42., 43., 51., 52., 54., 58., 61., 62., 63., 64., 66., 69., 70., 71., 72., 74., 75., 76., 77., 78., 79., 80., 81., 82., 83., 84., 85. számú albetétekre, illetve a pinceszinti parkolókat tartalmazó 70/2/A/1. helyrajzi szám alatti ingatlan I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott tulajdoni hányadára. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésben megállapították, hogy az ingatlanból minden olyan tulajdoni hányadot megszerez, melyet a szerződéskötés időpontjáig az I. rendű alperes nem idegenített el, így pontosan megállapítható a megszerezhető ingatlanok társasház bejegyzését követően kialakult, megszerzett helyrajzi száma. A vételár tekintetében kifejtette, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt 36 000 000 Ft-on túl vételárként veendő figyelembe a vállalkozói szerződésben meghatározott vállalkozói díj, mert a 2006. április 13-án kelt három szerződést egymással összevetve kell értelmezni, s akként állapítható meg a szerződő felek tényleges szerződési akarata.

Az I. és LI. rendű alperesek a kereset elutasítását, a felperes költségben való marasztalását kérték. Azzal védekeztek, hogy a felperessel kötött adásvételi szerződés nem felel meg a XXV. PED kívánalmainak, mert nem állapítható meg a szerződés tárgya és az azért járó vételár, s ezek hiányában a szerződés érvénytelen. Megjegyezték, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a társasházzá alakulás iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként már szerepelt, így ez a felperesre is kihat. Az I. rendű alperes utalt arra, hogy a szerződésnek nem volt célja, hogy a felperes tulajdonjogot szerezzen, a szerződő felek szándéka szerint az építkezést finanszírozó felperes részére

biztosítékot kívántak nyújtani ahhoz, hogy tulajdonosai az általuk befektetett pénzhez, s a szindikátusi szerződésben megjelölt 50 000 000 Ft-os haszonhoz hozzájuthassanak.

A XLV. rendű alperes az ellenkező bizonyításáig a kereset elutasítását kérte.

A további alperesek nyilatkozatot nem tettek, illetve a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 1 000 000 Ft, a XLIX. rendű alperesnek 8 560 Ft, az LI. rendű alperesnek 21 000 Ft perköltséget. Rendelkezett a perfeljegyzés törlése iránt. A XLV. rendű alperes ügygondnokának díját 20 000 Ft-ban állapította meg, s intézkedett a felperes által letétbe helyezett ügygondnoki díj kiutalásáról.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperes és az I. rendű alperes adásvételi szerződésében csak a telekterület eszmei, 5636/10000 hányadára vonatkozóan állapodott meg, a felülepítmények megépítése lehetőségének megszerzése tulajdon-átruházási szándékot nem takar. A felülepítmény vételárát nem jelentheti a vállalkozói díjként meghatározott 200 000 000 Ft-os összeg, mert maga a felperes állította, hogy körülbelül 320 000 000 Ft-ot biztosított az építkezés befejezéséhez. Megállapította, hogy a vételár kialakítására a felek nem fordítottak gondot, s céljuk valójában az volt, hogy a felperes az általa befektetett pénzhez hozzájusson, erre 2006. április 13-án kötött három szerződésben biztosítékrendszert dolgoztak ki.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése, 205. § (1) és (2) bekezdésére, a 365. § (1) és (3) bekezdésére, illetve a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma XXV. számú Polgári Elvi Döntése I. pontjára utalással rámutatott, hogy az adásvétel közvetett tárgyának meghatározása nélkül a szerződés létre nem jötnék tekintendő, márpedig a szerződés tárgyát a felek csak utóbb próbálták meghatározni, ám nem jártak eredménnyel, ezt helyettük más, így a bíróság sem teheti meg.

A vételárban való megegyezés hiányában is létre nem jötnék tekintendő az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés, s a felülepítmény tekintetében a szerződő felek a vételarat nem határozták meg. A szindikátusi szerződésben megjelölt számítási mód sem számít ilyennek, mert e szerződés alapján a felperes nem szerezne tulajdont, mert minden általa befektetett pénzét visszakapná. A vételarat úgy sem lehet megjelölni, hogy az az építkezés befejezéséhez szükséges összeggel azonos, mert az ellenszolgáltatás a már elkészített műért jár.

A társasházi törvény 2. § (2) bekezdésére, illetve 7. § (2) bekezdésére hivatkozással megjegyezte, hogy a közös tulajdonra vonatkozó és az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem ruházható át, így a felperes és az I. rendű alperes között a telekhányadra vonatkozóan sem jöhetett létre érvényes szerződés.

Az I. rendű alperes javára a képviselője munkadíjából álló perköltség összegét a képviselő és a megbízó közötti megállapodás alapján állapította meg, ám annak összegét mérsékelte,

mert „a kikötött összeg nem állt arányban a pertárgy értékével és a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel”.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását, keresete szerinti határozat hozatalát és az I. rendű alperes költségben marasztalását kérte. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés tárgya megállapítható, mert azt szerződésükben akként rögzítették, hogy mind az a tulajdoni hányad, melyet az I. rendű alperes szerződéses jogviszonnyal le nem kötött. Az alapító okiratból és a széljegyként szereplő szerződésekből kiindulva állapították meg az adásvétel tárgyát, s e szerződéses rendelkezésük alapján azt az illetékhivatal is meg tudta állapítani, amikor a felperest illetékfizetésre kötelezte. Utalt a 2007. március 12-i feljegyzésre, amelyben az I. rendű alperes határozta meg a felperes tulajdonába került ingatlanokat. Hivatkozott arra, hogy a szerződésük III/7. pontja tette egyértelművé, hogy a szerződő felek nem egy tulajdoni hányad, hanem az ahhoz tartozó felülepítmények megszerzéséről, felépítéséről állapodtak meg.

Azzal érvelt, hogy meghatározható a szerződések alapján a vételár is, oly módon, hogy az az építkezés befejezésére fordított valamennyi közvetlen és közvetett költséget jelenti. Megítélése szerint a felek számára nem kötelező, hogy egy meghatározott összeget jelöljenek meg vételárként, elegendő annak kiszámításához, meghatározásához szükséges elveket rögzíteni, ami az adott esetben megtörtént, így nem helytálló az ítélet azon megállapítása, hogy a vételár tekintetében a felek a későbbiekben sem tudtak megállapodni. Erre ugyanis már nincsen szükség, mindössze ki kell számítani a szerződés rendelkezései alapján az ellenszolgáltatás összegét.

Előadása szerint az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben a perbeli esetben nem az egyes társtulajdonosokat megillető tulajdoni hányad, illetve a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül történt értékesítésére került sor, mert az 5636/10000 hányad nem a telek egy hányadát jelentette, hanem az I. rendű alperes által szerződéses jogviszonnyal nem értékesített felülepítményekhez a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokat is.

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezésében kérte a megyei bíróság ítélete perköltségre vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását, és a javára megítélt perköltség összegének 4 560 000 Ft + Áfa összegre történő felemelését. Arra hivatkozott, hogy a pertárgy értéke 236 000 000 Ft volt, melyhez képest az 1 000 000 Ft annak mindössze 0,4 %-a, mely mind a megbízójával kötött megállapodásban kikötött munkadíjhoz, mind a jogszabály szerint megállapítható munkadíjhoz képest indokolatlanul alacsony.

A XLII. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az LI. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezéssel nem érintett részének helybenhagyását indítványozta.

Az ítéletábra a fellebbezést alaposnak, ebből következőn a csatlakozó fellebbezést alaptalannak találta.

Nem osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés nem felel meg a XXV. PED követelményeinek, így az tulajdonképpen létre nem jött szerződésnek tekintendő.

A 2006. április 13-án megkötött három szerződést az ítéletábra álláspontja szerint együttesen kell vizsgálni, azokat egymással összevetve állapítható meg ugyanis a szerződő felek szerződési akarata.

Az I. rendű alperes a tulajdonában lévő ... 70/2. helyrajzi számú ingatlanon - mely az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett, beépítetlen terület, villanytelep volt - beruházásba kezdett, egy több funkciós társasházat kívánt felépíteni, s hasznát a felépült lakások, illetve üzletek értékesítéséről kívánt szerezni. A kivitelezést azonban egy adott készségi fok elérését követően - s egyes lakások, illetve üzletek értékesítése után - továbbfinanszírozni nem tudta, ezért befektetőt, tőkeerős vállalkozót keresett, akit a felperes személyében talált meg.

A felperessel egy három szerződésből álló szerződésláncolatot kötöttek, melyet összességében nehéz tipizálni, de törvényi akadálya ilyen atipikus szerződésláncolat kötésének nincsen. A szerződő felek közös célját más módon nem is lehetett szerződésbe foglalni. E közös cél pedig az volt, hogy a felperes befejezi az építkezést, ehhez részben építőanyagot, részben pénzt biztosít (annak vizsgálata, hogy ez ténylegesen milyen mértékű volt, milyen összeget tett ki, nem e per tárgyát képezi), s a felépült társasház lakásait, üzleteit értékesítik, s amíg ez megtörténik, addig a felperes részére oly módon szolgáltatnak biztosítékot, hogy a még az I. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlanhányad tulajdonjogát megszerzi. Más módon - így jelzálogjog alapítással - a felperes által kért biztosíték nem volt szolgáltatható, mivel az elriasztotta volna a pénzintézeteket bankkölcsön nyújtásától. Nem kétséges, hogy a tulajdonjog megszerzésének célja ez volt, s ezt a jogszabály nem tiltja. Rendszerint kölcsönszerződés biztosítékaul kötnek a szerződő felek adásvételi szerződés, de bármilyen szerződés biztosítása elképzelhető adásvételi szerződéssel, annak jogi akadálya nincs. (BDT. 2004. évi 1029. jogeset.)

A tulajdonjogra vonatkozó megállapodást együtt kell értelmezni a jogviszony elszámolására vonatkozó megállapodással. A felek akarata nem arra irányul, hogy az egyes lakások, üzletek eladásából befolyó vételár maradéktalanul a felperest illeti, ő mindössze az építkezésre fordított összeg megtérülésére és 50 000 000 Ft-ra számított, míg ezt meghaladóan az értékesítésből befolyó összeg az I. rendű alperest illette volna, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint ki az eladott ingatlan tulajdonosa. A felek szerződési akarata szerint tehát elvált egymástól az egyes ingatlanok tulajdonjoga és az ingatlanok értékesítéséből befolyó összeg tulajdonjoga, mert utóbbi nem feltétlenül az értékesített ingatlan tulajdonosát illette volna.



A szerződések megkötését követően a rendelkezésre álló iratok szerint a felek egy lakást értékesítettek, nevezetesen az XLIV. rendű alperes részére. A vele kötött szerződés pontosan tanúsítja a felperes és az I. rendű alperes valós szerződési akaratát. Az okirat szerint ugyanis a felperes eladóként, az I. rendű alperes „közreműködőként” van feltüntetve, s ők a vevő részére a társasház akkori állapotát figyelembe véve a tervezett helyrajzi számú egyik lakást értékesítették. Az adásvételi szerződésük tárgyát csak olyan pontossággal tudták meghatározni, amennyire azt az adott állapotban megtehették.

Ahogy arra a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében (BH. 1997. évi 591. jogeset) rámutatott, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges, hogy az okirat tartalmazza az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítást.

Az előzőekben kifejtettek értelmében a felperes és az I. rendű alperes szerződése ezt kétségtelenül tartalmazza.

Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés érvényességének megállapítása körében vizsgálendő, hogy a szerződés megfelel-e a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma XXV. Polgári Elvi Döntésében írt feltételeknek. Az ítélet tábla álláspontja szerint e követelményeket a felek szerződése kielégítik.

A szerződés tárgyával kapcsolatban rámutat a másodfokú bíróság, hogy az a 2006. április 13-i ingatlan-nyilvántartási állapot szerint kivett, beépítetlen terület, villanytelep volt. A valóságban ekkor a beépítetlen terület már kiegészült egy alkotórészszel, egy félig kész állapotban lévő épülettel, s a társasház létrejöttéig ez volt az ingatlan valós állapota. Nem kétséges, hogy sem a felperesnek, sem az I. rendű alperesnek nem volt olyan szándéka, hogy a föld és a felülepítmény tulajdonjoga elváljék egymástól, egyező akaratuk arra irányult, amit a Ptk. 97. §-a (1) bekezdése fejez ki, nevezetesen, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illesse meg. Az adásvételi szerződés tárgyát az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére is tekintettel csak tulajdoni hányad formájában lehetett kifejezni, hiszen „ingatlan tulajdonjog-változást csak az ingatlan egészére vagy eszmei hányadára lehet bejegyezni”. (BH. 1995. évi 355. jogeset.) Az I. rendű alperes átruházási, a felperes vételi szándéka az I. rendű alperes által még el nem idegenített hányadokra vonatkozott, s e hányadot az adásvételi szerződésben megjelölték. Nem volt mód, hogy a társasház alapító okiratban írt megjelölésekre utaljanak a szerződésben, mert az nem felelt volna meg az ingatlan nyilvántartott állapotának. Mindemellett a társasház alapító okiratát az alapító két esetben is módosította. E módosítás a jogutódokra is kihat, a társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése az egyes társasházi különlapok felvétele után, az így kialakuló illetőségek képezik a megszerzett tulajdonjog tárgyát: az alapító okiratnak megfelelően külön tulajdonba kerülő és a közös tulajdonból e külön tulajdonhoz kapcsolódó tulajdoni hányadokra vonatkozó részek.

A vételár tekintetében a felperes és az I. rendű alperes szerződése nyilvánvalóan színlott, mert a felperes által megszerzett ingatlanok értéke nem 36 000 000 Ft. A valós vételár egy majdan létrejövő érték, mely akként alakul ki, hogy a vevő finanszírozza a további építkezést, s ennek során telik meg tartalommal a megvett tulajdoni hányad és állapítható

meg az azért járó ellenszolgáltatás. A XXV. számú PED azonban kimondja, hogy a vételár színlelése nem teszi érvénytelenné önmagában a szerződést. Az adott esetben az ellenszolgáltatás a 36 000 000 Ft-on túl az a vállalkozói díj, melynek fejében az I. rendű alperes a kivitelezést befejezi. A szerződés megkötésekor a vétel tárgyának értéke tulajdonképpen csak a telek értéke volt, a valós érték akkor alakult ki, amikor a kivitelezés befejeződött. Hogy ez összességében mennyi, jelenleg nem állapítható meg, s csak akkor válik tisztázhatóvá, egyértelművé, amikor a peres felek egymással elszámolnak.

Ezen okfejtésen nem módosít az adásvételi szerződés 2006. június 8-i kiegészítése sem, mert e kiegészítő szerződést a szerződő felek csak az illetékhivatal részére készítették, annak megállapíthatósága érdekében, hogy az átruházott tulajdonjogért a vevőnek mennyi illetéket kell fizetnie. Az a tény, hogy az illetékhivatal által kiszabott illetéket a felperes kifizette, ugyancsak alátámasztja azt az érvelést, hogy a felek szerződésének tárgyát nemcsak a telek képezte, hanem az épület is.

Hogy ez a tulajdoni hányad pontosan volt-e meghatározva, a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg, erre a peres felek szerződésének létrejötte előtt a többi alperessel megkötött adásvételi szerződések tartalmából lehetne következtetni, ám mivel az I. rendű alperes ilyen irányú védekezést nem terjesztett elő, ez a per tárgyát nem képezhet.

A 2006. április 13-i adásvételi szerződés II/4. pontja értelmében a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének nem volt feltétele az ellenérték megfizetése, ezért az ellenértékkel kapcsolatos elszámolás hiánya nem képezi akadályát a szerződés teljesítésének.

A társasház albetéteinek tulajdoni lapjából megállapíthatóan az I. rendű alperes tulajdonaként több ingatlan van nyilvántartva, mint amelyekre a felperes tulajdonjogának megállapítását kérte - és az előzőekben írtakra figyelemmel a 2006. április 13-i szerződések alapján kérhetné volna -, de az ítélet tábla a Pp. 215. §-ára figyelemmel a kereseti kérelmen túl nem terjeszkedhetett.

A kifejtettek alapján tehát a felperesnek a módosított keresetében megjelölt ingatlanokra vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére kötelmi igénye keletkezett. Az általa indított per tehát kötelmi jogi per, ebből következően a II-XLIX. rendű alperes perbenállása nem volt szükségszerű.

Megjegyzi az ítélet tábla, hogy ami a szerződések megkötését követően a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyában történt, lehet szerződésszegés (például a kivitelezés befejezéséhez szükséges összeg nem maradéktalan rendelkezésre bocsátása), ami a majdani elszámolásra kihathat, de ez a szerződés érvényességét nem érinti. A per tárgya pedig csak a szerződés érvényességének elbírálása volt, melyet ezt meghaladóan nem befolyásol az sem, hogy a peres felek szerződésekben rögzített akarata ténylegesen hogy valósult meg.

Összességében az ítélőtábla azt állapította meg, hogy a peres felek szerződése a jogszabályi követelményeket kielégíti, érvényesen létrejött, az alapján a felperes a módosított keresetében megjelölt ingatlanok tulajdonjogát megszerezheti. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

A felperes pernyertes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az ítélőtábla az I. rendű alperest kötelezte a felperes javára együttes első-és másodfokú perköltség megfizetésére. Perköltség címén a felperes által lerótt kereseti és fellebbezési illetéket, illetőleg a jogi képviselője javára megállapítható ügyvédi munkadíjat számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján határozott meg.

D e b r e c e n, 2009. április hó 16.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Cogoiné dr. Boros Ágnes sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő