

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla az Alberti Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Alberti Péter ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **I. r.**, **II.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **II. r.**, **II.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **III. r.** és **II.rendű felperes nevené** (I.rendű felperes címe) **IV. r. felpereseknek** dr. Nagy Lóránd ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) **I. r.** és **II.rendű alperes neve II. r. alperesek** ellen **szerződés létrehozása** iránt indított perében, a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2008. május 27. napján kelt 9.P.21.173/2007/14. számú ítélete ellen az alperesek által 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a felperesek és az I. r. alperes között 2001. június 3-án létrejött adásvételi előszerződés alapján az adásvételi szerződést az alábbi tartalommal hozza létre:

I.rendű alperes neve eladja I.rendű felperes neve I.rendű felperes címe, . II.rendű felperes neve I.rendű felperes címe) vevők egymás közt egyenlő arányban megveszik az eladó tulajdonát képező **Helység 1** belterület ... hrsz-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, természetben **Helység 1, ...** szám alatt található ingatlant 5.250.000,- (Ötmillió-kettőszázötvenezer) Ft vételár ellenében.

A vevők a megvásárolt 1/2 - 1/2 tulajdoni hányadukra II.rendű felperes neve , I.rendű felperes címe,) és II.rendű felperes nevené I.rendű felperes címe, javára holtig tartó haszonélvezetet engednek.

Az eladó részére a teljes vételár megfizetésre került, az ingatlan a vevők birtokában van.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanra II.rendű alperes neve javára özvegyi jog van bejegyezve, a szerződésük II.rendű alperes neve ezen jogát nem érinti.

Az eladó hozzájárulását adja a vevők 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén való ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, a vevők pedig hozzájárulnak a megvásárolt 1/2 -

1/2 arányú tulajdoni hányadaik - tehát a teljes ingatlan - tekintetében II.rendű felperes neve és II.rendű felperes nevének hasznélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Az I. r. alperes 44.000 - 44.000,- (Negyvennégyezer- Negyvennégyezer) Ft, a II. r. alperes 6.000 - 6.000,- (Hatezer- Hatezer) Ft másodfokú perköltséget köteles 15 napon belül megfizetni az I. és II. r. felpereseknek személyenként.

A 360.000,- (Háromszázhatvanezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek másodlagos kereseti kérelmének helyt adva a felperesek és az I. r. alperes között 2001. június 3-án létrejött adásvételi előszerződés alapján az adásvételi szerződést azzal a tartalommal hozta létre, hogy a **Helység 1 ...** hrsz. alatt felvett (713 m² alapterületű lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, ténylegesen **Helység 1, ...** szám alatti) házasingatlan (melynek 1/1 arányban az I. r. alperes a tulajdonosa és amelyet a II. r. alperes özvegyi hasznélvezeti joga terhel) tulajdonjogát egymás között egyenlő (1/2-1/2) arányban az I. és a II. r. felperesek 6 millió Ft vételárnak - amely a II. r. alperes javára bejegyzett özvegyi hasznélvezeti jog ellenértékét is tartalmazta - a III. és IV. r. felperesek által 2001. június 3-án az I. r. alperes részére történt kifizetése ellenében adásvétel jogcímén megszerezték.

A III. és IV. r. felperesek megszerezték a fent megjelölt ingatlan vonatkozásában annak teljes egészére nézve a holtig tartó hasznélvezeti jogot.

Kimondta, hogy az ingatlanon továbbra is fennmarad a II. r. alperes özvegyi hasznélvezeti joga.

Megállapította, hogy a felperesek által fent megjelöltek szerint megszerzett ingatlan tényleges vételára 5.250.000,- Ft, 750.000,- Ft pedig a II. r. alperes javára bejegyzett hasznélvezeti jog ellenértéke. Erre figyelemmel kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a III. és IV. r. felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 750.000,- Ft-ot és ezen összeg 2001. június 4-étől a kifizetésig járó késedelmi kamatát.

A felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította.

Rendelkezett az I. r. alperes tulajdonjogának törlése és az I-II. r. felperesek tulajdonjogának adásvétel jogcímén való bejegyzése, továbbá III-IV. r. felperesek holtig tartó hasznélvezeti jogának bejegyzése iránt.

Kimondta, hogy a le nem rótt 360.000,- Ft eljárási illeték az állam terhén marad, a felmerült perköltségüket az alperesek pedig maguk viselik.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a **Helység 1-i ...** hrsz-ú ingatlan 5/8 arányban az I. r. alperes, 3/8 arányban pedig a perben nem álló tulajdonostársai tulajdonában állott. Az ingatlanon a II. r. alperes özvegyi hasznélvezeti joga áll fenn. A

felperesek és az I. r. alperes 2001. június 3-án adásvételi előszerződést kötöttek, melyben az I. r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a közös tulajdont megszünteti, társtulajdonosainak illetőségét magához váltja. A szerződés szerint a felek azt követő 3 napon belül fogják megkötni a végleges adásvételi szerződést, hogy az I. r. alperes a közös tulajdont megszüntette és tulajdonjog bejegyzési kérelme az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepel. Az előszerződés a vételárat 6 millió Ft-ban jelölte meg. A megállapodás szerint a végleges szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát az I-II. r. felperesek, mint vevők egymás közt egyenlő arányban szerzik meg, míg a III. és IV. r. felperesek holtig tartó haszonélvezeti jogot szereznek.

A bíróság megállapította, hogy az előszerződés aláírásakor a teljes 6 millió Ft vételár megfizetésre került az I. r. alperes részére.

Az előszerződés megkötése napján az I. r. alperes használatbavételi megállapodással - használati díj fizetési kötelezettség nélkül - a felperesek kizárólagos használatába adta az ingatlant a végleges adásvételi szerződés megkötéséig terjedő időre. Erre figyelemmel a felperesek az ingatlant birtokba vették, mindmáig használják, viselik terheit, azon beruházásokat végeztek.

Az elsőfokú bíróság ítéleti tényállása szerint az I. r. alperes tulajdonostársai tudomást szereztek az adásvételi előszerződésről, majd pert indítottak az I-II. r. alperesekkel, valamint a jelen per felpereseivel szemben. Az Esztergomi Városi Bíróság 11.P.20.518/2004/7. számú ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy tulajdonostársai részére fizessen meg összesen 2.250.000,- Ft-ot, és megállapította, hogy a jelen per I-II.r. felperesei és I. r. alperese között 2001. június 3-án létrejött előszerződés semmis.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint ugyan az ítélet rendelkező része a közös tulajdon megszüntetéséről nem döntött, azonban a tulajdonostársakat megillető megváltási ár megfizetésére kötelezte jelen per I. r. alperesét. Az I. r. alperes az ítéletben foglalt fizetési kötelezettségének eleget tett, a tulajdonjoga az egész ingatlan tekintetében bejegyzést nyert. Az adásvételi előszerződésben írt feltételek 2007. május 11-én megteremtődtek, mikor az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkező jogerős bírói ítélet a földhivatalhoz beérkezett.

Megállapította a bíróság, hogy az I. r. alperes a II. r. alperes javára a haszonélvezeti jog ellenértékeként közel 1 millió Ft-ot biztosított, szeretetotthonba helyezte el, ő maga pedig albérletbe költözött. A vételár fennmaradó részét felélte, havi nettó 80.000,- Ft keresettel rendelkezik, megtakarított pénze nincs.

Az elsőfokú ítéleti tényállás szerint az előszerződést a III-IV. r. felperesek írták alá úgy is, mint az I-II. r. felperesek törvényes képviselői, aláírta továbbá az I. r. alperes, de a II. r. alperes az előszerződést nem írta alá.

A bíróság az ítélete jogi indokolásában a Pp. 229. § (1) bekezdésének értelmezése útján úgy foglalt állást, hogy a felek jogvitájában az anyagi jogerő nem állt be, az Esztergomi Városi Bíróság ítélete a felperesek perbeli igényének alperesekkel szembeni érvényesítését nem gátolja. Megállapítható, hogy a két perben eltérő személyek álltak felperesi pozícióban.

Annak a pernek a felperesei a jelen perben nem álló tulajdonostársak voltak. Nem áll fenn a ténybeli alap azonossága sem, az ítélet ugyanis érintette a perbeli adásvételi előszerződést, de többlettényállást is megállapított, mely a jelen per alperese és az I. r. alperes perben nem álló tulajdonostársai vonatkozásában bírt jelentőséggel. A bíróság álláspontja szerint a két perben hiányzik a jog azonossága is. Az Esztergomi Városi Bíróság lényegében az ingatlan közös tulajdonát szüntette meg, amikor az I. r. alperest a tulajdonostársak illetőségének ellenértéke, tehát a megváltási ár megfizetésére kötelezte, jelen perben pedig a felperesek az adásvételi szerződés létrehozására irányuló igényüket érvényesítik.

A fentiek miatt az anyagi jogerő hiányában a megyei bíróság érdemben vizsgálta a felperesek keresetét és a Ptk. 208. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel a másodlagos kereseti kérelemnek helyt adott. Az adásvételi szerződést az előszerződés tartalma szerint hozta létre azzal, hogy a II. r. alperes özvegyi haszonélvezeti joga továbbra is változatlanul marad, ugyanis a II. r. alperes a szerződést nem írta alá, az I. r. alperes a II. r. alperes részéről meghatalmazással nem rendelkezett. A Ptk. 208. § (1) bekezdés második fordulata alapján az adásvételi előszerződést ugyanolyan alakban kell megkötni, mint az adásvételi szerződést. A II. r. alperes aláírása hiányában e tekintetben nem jött létre írásban az előszerződés.

Erre figyelemmel ugyanakkor kötelezte az I. r. alperest a haszonélvezeti jog ellenértékének visszafizetésére. Utalt arra, hogy az I. r. alperes 1 millió Ft-ban jelölte meg az özvegyi haszonélvezeti jog ellenértékét, a felperesek azonban ugyanezt 750.000,- Ft-ban határozták meg. A keresetükhöz való kötöttség alapján a megyei bíróság az alacsonyabb összeget ítélte meg.

Kifejtette, hogy a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján sem tagadhatja meg az I. r. alperes a szerződés megkötését, a személyes meghallgatása során előadott körülmények ugyanis ennek feltételeit nem teremtik meg.

Az alperesek fellebbezésükben az ítélet teljes megváltoztatását, a felperesi kereset elutasítását kérték.

Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el az elévülésre irányuló hivatkozásukat: az előszerződés 2001. június 3-án kelt, a felperesek keresete pedig csak 2008. január 12-én került kézbesítésre az alpereseknek.

Az Esztergomi Városi Bíróság ítéletével kapcsolatosan kiemelték, hogy a döntés az előszerződés érvénytelenségének megállapításáról rendelkezett, abban a perben ez volt a felperesi kereseti kérelem. Jelen per felpereseire perben állásukra figyelemmel az ítélet hatálya kiterjed. Az ítélet ezt meghaladóan csupán a megváltási ár összegéről rendelkezett, a közös tulajdon megszüntetése tekintetében az I. r. alperes külön pert volt kénytelen indítani. Az előszerződésről jogerős ítélet állapítja meg a peres felekre kihatóan, hogy érvénytelen, erre tehát jogot alapítani nem lehet. Az ítélt dolog a felek közötti igényérvényesítési lehetőséget kizárja, a perben hozott ítélet ezzel szemben egy semmis szerződés tartalmára alapított jogot, lényegében felülbírálv a korábbi jogerős döntést. Az érvénytelenségre figyelemmel a felek között legfeljebb elszámolási vita lehetne, ilyen igényt azonban a felperesek nem érvényesítettek.

Sérelmezte a fellebbezés, hogy a II. r. alperes haszonélvezeti jogának fenntartása mellett az ítélet még a III-IV. r. alperesek javára is haszonélvezeti jogot létesített, ugyanakkor nem rendelkezett az ellenérdekű felek használatáról, a haszonélvezet mértékéről. A fellebbezési álláspont szerint nem érthető a megváltási ár összege sem, hiszen 750.000,- Ft-ot kell

fizetnie a II. r. alperesnek arra figyelemmel, hogy fennmaradt a haszonélvezeti jogának 1/3-a.

A másodfokú eljárás során az alperesek kifejtették, hogy az előszerződés a haszonélvező aláírása hiányában érvénytelen.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását kérték. Az alperesek elévülési kifogásával kapcsolatosan rámutattak arra, hogy az előszerződés szerint a végleges adásvételi szerződést attól számított 3 napon belül kötelesek megkötni, hogy az I. r. alperes a tulajdonostársak tulajdoni hányadának magához váltásával kapcsolatos kötelezettségének eleget tesz, tulajdonjog-bejegyzési kérelme az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepel. Ez a feltétel 2007. május 11-én következett be, ezzel vette kezdetét az 5 éves elévülési határidő.

Megítélésük szerint helytállóan foglalt állást a bíróság abban a tekintetben, hogy az Esztergomi Városi Bíróság ítélete kapcsán nem állt be jelen per felperesei és jelen per alperesei között anyagi jogerő. A közöttük lévő jogvita a korábbi pernek nem képezte tárgyát. Abban a perben a jelen per felei egymással szemben igényt nem érvényesítettek, így a Pp. 229. § (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányoznak, de anyagi jogi értelemben sem volt tárgya a korábbi pernek a végleges adásvételi szerződés létrehozása.

Az alperesi fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást. A peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, döntésével és annak indokaival az ítélet tábla az alábbi kiegészítéssel egyetért.

Az ítélet tábla az alperesek ítélt dologra való hivatkozásával kapcsolatosan osztotta az elsőfokú ítélet indokolásában, illetve a felperesek fellebbezési ellenkérelmében kifejtett jogi álláspontot. A Pp. 229. § (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint arra nincs eljárásjogi lehetőség, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek egymás ellen új keresetet indíthassanak vagy a jogerős ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tegyék. A fenti jogszabályi feltételek kiterjesztő értelmezésének nincs helye, a jogszabályi rendelkezés azonos felek egymással szembeni megismételt igényérvényesítését zárja ki, amennyiben a tényalap és a jog azonossága is megállapítható. Az Esztergomi Városi Bíróság hivatkozott ítélete nem a jelen perben félként szereplő személyek, illetőleg jogelődök egymással szembeni igényérvényesítése tekintetében tartalmaz rendelkezést, abban a perben a jelen perben félként szereplő személyek egymással szemben igényt nem érvényesítettek. A fentiekre figyelemmel a Pp. 229. § (1) bekezdése nem teremt eljárásjogi akadályt a felperesek jelen perben alperesekkel szemben érvényesített igényének érdemi elbírálása tekintetében.

Az alpereseknek az előszerződés érvénytelenségére irányuló kifogása nem megalapozott. Az a körülmény, hogy a II. r. alperes az előszerződést nem írta alá, nem teszi érvénytelenné a felperesek és az I. r. alperes viszonyában a megállapodást. A II. r. alperes részéről - a peradatok tanúsága szerint - sem írásban, sem szóban nem jutott kifejezésre a szerződéskötési akarat. Ez a Ptk. 205. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel azzal a

következménnyel jár, hogy a II. r. alperes részéről nem jött létre haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozat. Ezen a helyes jogi állásponton alapszik a felperesek másodlagos kereseti kérelme és az elsőfokú bíróság ítélete is.

A felperesek és az I. r. alperes közötti előszerződés érvényességét az sem érinti, hogy az I. r. alperes a megállapodás megkötésekor nem rendelkezett az egész ingatlan tulajdonjogával. Vállalta ugyanis a tulajdonostársak tulajdoni hányadának magához váltását, a Ptk. 228. § (1) bekezdése szerint ennek megtörténtétől, mint feltételtől tették függővé a felek a szerződéses kötelezettségek és jogosultságok beállításának hatályát.

Az I. r. alperes vállalásának eleget tett, az egész ingatlan tulajdonjogát megszerezte, elhárítva ezzel a tulajdonjog átruházásának akadályát.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában ugyan nem adott számot az alperesek elévülési kifogása tekintetében elfoglalt álláspontjáról, azonban a másodlagos felperesi kereset érdemi elbírálásával nyilvánvalóvá tette, hogy a kifogást nem tekinti megalapozottnak. Az elsőfokú bíróságnak ezen jogi álláspontja az alábbiakra figyelemmel helytálló. A felek az előszerződés 4. pontjában meghatározták az adásvételi szerződés megkötése iránti kötelezettség esedékességét. Az I. r. alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének széljegyként való ingatlan-nyilvántartási feltüntetését követő harmadik naptól, 2007. május 14-től számítandó a Ptk. 326. § (1) bekezdésére figyelemmel az elévülés 5 éves határideje. A felperesek igényérvényesítésére tehát az elévülés bekövetkezte előtt került sor.

Az I. r. alperes az adásvételi szerződés megkötését megtagadta, erre és a fentebb kifejtettekre figyelemmel a Ptk. 208. § (3) bekezdésében írtak alapján a felperesek alappal kérték az adásvételi szerződésnek az előszerződésben foglalt tartalommal - a II. r. alperes haszonélvezetét nem érintve - való létrehozását.

Az adásvételi szerződés megkötésének megtagadásához nem szolgáltatnak jogi alapot az I. r. alperes által előadott körülmények, a vételár időközbeni elköltése, az I. r. alperes jövedelmi-, vagyoni viszonyai ugyanis nem teszik lehetetlenné az adásvételi szerződés teljesítését, hiszen I. r. alperes tulajdonosa az ingatlannak. A tulajdon átruházást kizáró körülmény az előszerződés létrejötte után nem következett be. A hivatkozottak az adásvételi szerződéstől való elállásra vagy felmondásra sem adnak lehetőséget.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés első fordulata alapján - érdemét tekintve - helybenhagyta. Az adásvételi szerződés létrehozásával kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezések olyan megállapításokat is tartalmaznak, melyek nem részei a létrehozandó adásvételi szerződésnek. Az ítélet tábla az ítéleti rendelkezéseket e tekintetben pontosítva az előszerződésben foglalt tartalommal hozta létre az adásvételi szerződést.

Az eredménytelenül fellebbező alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az I. és II. r. felperesek javára megfizetni a másodfokú perköltséget, melyet az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjára, valamint (5) és (6) bekezdésére figyelemmel - a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységet is értékelve - az ÁFÁ-t is magában foglaló 100.000,- Ft ügyvédi munkadíjban határozott meg. Az I. és II. r. felperes az

egyenlő arányú tulajdoni illetőségükre figyelemmel egyenlő arányban jogosultak a másodfokú perköltségre, ugyanakkor az alperesek a Pp. 82. § (2) bekezdés alapján érdekeltségük arányában kötelesek a perköltség viselésére. Az alperesek személyes költségmentessége folytán a fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Győr, 2009. május 4. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül
Kiadó: