

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Szilágyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szilágyi Károlyné ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **I. rendű felperes neve** I. r. és **II. rendű felperes neve** II. r. (I-II. rendű felperesek címe) felpereseknek - a dr. Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nagy Róbert ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. r., **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. r. és a dr. Auer János jogtanácsos által képviselt **III. rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2009. szeptember 8. napján kelt 15.P.21.114/2008/23. számú ítélete ellen az I. és II. r. alperes által 24. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja és az I. és II. r. alpereseket egyetemlegesen terhelő, felperesek javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 200.000 (kettőszázezer) forintra leszállítja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felpereseknek 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az I. és II. r. felperesek, mint vevők az I. és II. r. alperesekkel, mint eladókkal 1993. augusztus 3. napján adásvételi szerződést kötöttek, amellyel a felperesek megvették az alperesektől a p.-i 23913/38/A/6. hrsz. alatt felvett 64 m² területű,

természetben P., T. Z. utca 45. II. emelet 6. szám alatti lakásingatlant 1.300.000 forint vételárért. A vételárát a szerződés aláírásával egyidejűleg a felperesek az alperesek javára megfizették. Az alperesek az adásvételi szerződésben hozzájárulásukat adták a tulajdonjog vevők javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy a II. r. alperes eladó kiskorú, erre tekintettel gyámhatósági jóváhagyás szükséges a jogügylet érvényességéhez. A vevők a szerződéskötéskor birtokba léptek, ettől az időponttól kezdődően a mai napig szakadatlanul, folyamatosan birtokukban tartják az ingatlant, viselik az azzal kapcsolatos terheket.

A felek közös jogi képviselője, dr. Sólymos Sára ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződést a P. Megyei Jogú Város Közgyűlésének Jegyzője az 1994. május 24-én kelt határozatával jóváhagyta. A határozat rögzítette, hogy a bemutatott iratok alapján a közigazgatási szerv tudomásul vette, hogy a II. r. alperest megillető 650.000 forint eladási árat a b.-i, I- utca 2. III. emelet 9. szám alatti ingatlan megvásárlására fordították. E határozatot a P. Megyei Jogú Város Közgyűlésének Jegyzője 1994. május 30-án küldte meg a P. Városi Földhivatalhoz és a felek közös jogi képviselőjének. A földhivatal 1995. november 7-én a határozatot érdemi intézkedés nélkül irattárba helyezte, mivel tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem ez ideig nem érkezett.

A felperesek 2006-ban észlelték, hogy tulajdonjoguk a perbeli adásvételi szerződés alapján nem került bejegyzésre, tulajdonosként az I. és II. r. alperesek szerepelnek változatlanul. A peres felek 2007. június 22-én közös kérelemmel fordultak a P. Körzeti Földhivatalhoz, hogy jegyezze be a felperesek tulajdonjogát. A P. Körzeti Földhivatal a 2007. július 25-én kelt határozatával a kérelmet bejegyzésre alkalmas okirat - azaz gyámhatóság által záradékolt adásvételi szerződés - hiányában elutasította. A felek a határozat ellen jogorvoslással nem éltek.

A perbeli ingatlan I. r. alperes nevén álló $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadára a III. r. alperes javára 2000. december 21-én a K. Önálló Bírósági Végrehajtó végrehajtási jog bejegyzését kérte 135.558 forint lejárt számlatartozás, mint főkövetelés és járulékai erejéig. A P. Körzeti Földhivatal a számú határozatával a végrehajtási jog bejegyzését a III. r. alperes javára elrendelte. A fellebbezés folytán eljáró Baranya Megyei Földhivatal a Pécsi Körzeti Földhivatal határozatát helybenhagyta.

A felperesek 2008. március 31-én nyújtottak be keresetlevelet a P. Városi Bírósághoz az I. és II. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt. Az I. és II. r. alperesek ügyvédjük útján 2008. július 18-án kelt levelükben jelezték első ízben a felperesek felé, hogy a perbeli adásvételi szerződést érvénytelennek tartják.

A felperesek módosított kereseti kérelmükben annak megállapítását kérték, hogy az 1993. augusztus 3-án megkötött adásvételi szerződés érvényes. Erre tekintettel kérték a földhivatal megkeresését tulajdonjoguk bejegyzése iránt, az időközben végrehajtási joggal terhelt ingatlanra. Az I-II. és III. r. alpereseket a fentiek túrésára

kérték kötelezni, továbbá az I. és II. r. alperesekkel szemben perköltséget igényeltek.

Az I. és II. r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult elsődlegesen elévülés miatt, másodlagosan arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 215.§-a értelmében nem jött létre, mert a perben becsatolt jegyzői határozat a hatóság bélyegzőlenyomatát nem tartalmazza, így határozatnak nem tekinthető, valamint azt az érintetteknek nem küldték meg. Ezen túlmenően hivatkoztak arra is, hogy a kiskorú eladó képviselte az adásvételi szerződés megkötése során nem volt szabályszerű.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az I. és II. r. felperes és az I. és II. r. alperes között P.-en, 1993. augusztus 3-án kelt adásvételi szerződés érvényesen létrejött, és az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a P. Körzeti Földhivatalt az I. és II. r. alperes tulajdonjogának törlése, illetőleg az I. és II. r. felperes tulajdonjogának egymás között egyenlő arányba, adásvételi szerződés alapján, vétel jogcímén történő bejegyzése iránt. Az I., II. és III. r. alpereseket a fentiek túrására kötelezte és egyetemlegesen kötelezte az I. és II. r. alpereseket a felperesek javára bruttó 500.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltség, valamint 480.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.

Döntését azzal indokolta, hogy a felperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igénye azért nem évült el, mert az I. és II. r. alperesek azzal, hogy nem vitatták az adásvételi szerződés aláírását, a vételár megfizetését, illetőleg hogy a felperesek a szerződés aláírásakor birtokba léptek, és az ingatlant azóta is birtokukban tartják, használják és terheit azóta is viselik - olyan tulajdonosi részjogosítványokat adtak át, amelyek a felperesek tulajdonjogának elismerését jelentették részükről. Ennek bizonyítékeként értékelte a 2007. június 22-én kelt, a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet is. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az elévülést megszakító állapot egészen 2008. július 18-áig - az adásvételi szerződés érvényességének alperesek által történő vitatásáig - fennállt, az elévülés ekkor kezdődött újra, ez időpontig azonban a felperesek már előterjesztették a jelen pert megindító keresetüket.

A perben csatolt jegyzői határozat, mint közokirat teljes bizonyító erejére hivatkozással bizonyítottanak tekintette az elsőfokú bíróság azt, hogy a gyámhatóság a II. r. alperes törvényes képviselője által tett, eladásra vonatkozó jognyilatkozatot jóváhagyta. Ennek bizonyítékeként értékelte a becsatolt okiraton túlmenően azt a tényt is, hogy az ingatlan eladásából származó bevételt az alperesi eladók a b.-i ingatlan megvásárlásához használták fel, amelyre a határozatba foglalt jóváhagyás biztosított lehetőséget. Megállapította továbbá azt is, hogy a kiskorú II. r. alperes édesanyja, mint törvényes képviselője is tudott a szerződéskötésről, hiszen a szerződést tanúként írta alá, így az alpereseknek a szerződés alaki hibájával kapcsolatos hivatkozását is alaptalannak találta.

Az ítélet ellen annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, valamint a felperesek perköltségben való marasztalása iránt az I-II. r. alperes terjesztett elő fellebbezést. Változatlanul arra hivatkoztak, hogy a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kötelmi igénye elévült. Utaltak arra, hogy az elsőfokú ítélet a felek által közösen előterjesztett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem dátumát tévesen rögzítette 2004. július 22. napjában, hiszen az ténylegesen 2007. június 22-én kelt. Álláspontjuk szerint ez a tárgyi tévedés helytelen következtetésre ösztönözhetette az elsőfokú bíróságot. Másodlagos és harmadlagos korábbi álláspontjaikat is fenntartották. Kifejtették, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 215.§-a szerint nem jött létre, mert a becsatolt okirat nem tartalmazza a hatóság bélyegzőlenyomatát, azt az érintetteknek nem küldték meg, így a kialakult ítélkezési gyakorlatra tekintettel az irat határozatnak nem tekinthető és a hozzájárulás tényét nem bizonyítja. Nem vitatták a szerződés megkötésének tényét és a vételár kifizetését, azonban előadták, hogy nem hajlandóak az ügyvédi, gyámhatósági, vagy földhivatali hibák következményeit perköltség szintjén sem viselni.

A felperesi ellenkérelem az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokra tekintettel. Utaltak arra, hogy az alperesek felé jogi képviselőjükön keresztül peren kívül is ajánlatot tettek a költségkímélés érdekében, amelyre válasz az I-II. r. alperestől nem érkezett.

A fellebbezés túlnyomó részben alaptalan az alábbiak szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélkezése alapjául.

Mindenben osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak az elévülés körében kifejtett jogi indokait. Az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályok és a BH 2005.61. számú eseti döntésben megjelenő bírói gyakorlat figyelembevételével helyesen állapította meg, hogy a felperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kötelmi igénye nem évült el, ezért az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokok megismétlését a másodfokú bíróság mellőzte.

A szerződés létrejöttével kapcsolatos Ptk. 215.§ (1) bekezdésére alapított alperesi védekezéssel kapcsolatban, az elsőfokú ítéletben kifejtett indokolást a másodfokú bíróság annyiban pontosítja, hogy a perbeli adásvételi szerződés keletkezésének időpontjában hatályos, az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. tv. (továbbiakban Áe.) 43.§ (1) d) pontja szerint a határozatnak tartalmaznia kell egyebek mellett a közigazgatási szerv bélyegzőlenyomatát is.

A Pp. 195.§ (1) bekezdése szerint közokiratnak az olyan okirat minősül, amelyet egyebek mellett a közigazgatási szerv ügykörén belül a megszabott alakban állított ki.

Tekintve, hogy a periratok közé becsatolt 1994. május 24-én kelt határozat, valamint a K. Város Gyámhivatala és Szociális Irodája által a határozatról kiadott másolat sem tartalmazza a határozatot hozó közigazgatási szerv bélyegzőlenyomatát, így a jogszabály által megszabott alak hiányában a becsatolt okirat közokiratnak nem tekinthető.

A Pp. 199.§-a értelmében a bíróság a tárgyalás és a bizonyítás összes adatainak mérlegelése alapján ítéli meg, hogy az okirati bizonyítás eredménye mennyiben vehető figyelembe azokban az esetekben, amelyekben a jelen fejezet rendelkezései valamely okirat bizonyító erejét nem határozzák meg, vagy az okirat a 195-198.§-ok rendelkezéseinek nem felel meg.

Minden olyan okirat e rendelkezés hatálya alá esik tehát, amely a Pp. 195-198.§-ok értelmében közokiratnak vagy teljes bizonyító erejű magánokiratnak nem tekinthető. Az ilyen okirat egyszerű magánokirat. Ezek közé tartozik tehát egyebek mellett az olyan, hatóság által kiállított okirat is, amely alaki hiba vagy hatáskör hiánya miatt közokiratnak nem tekinthető, ugyanakkor a Pp. 196.§-ának hatálya alá nem eshet.

A fentiek szerint egyszerű magánokiratnak minősülő okirat azonban annak a nem vitatott ténynek az ismeretében, hogy az alperesi eladók a perbeli ingatlan eladásából származó vételárat a b.-i ingatlan megvásárlásához felhasználták, bizonyítja a gyámhatóság jóváhagyásának megtörténtét, hiszen a jóváhagyás megtörténtének hiányában az akkor kiskorú II. r. alperesnek a b.-i ingatlanilletőség megvásárlására nem lett volna lehetősége.

A harmadlagosan előterjesztett alperesi védekezés körében a másodfokú bíróság ugyancsak egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokokkal.

A fentiekre tekintettel a per főtárgya tekintetében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

A felperesek fellebbezésére tekintettel a Pp. 253.§ (2) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (6) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az I-II. r. alpereseket terhelő I-II. r. felperesek javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét a kifejtett ügyvédi munkával arányban álló mértékre mérsékelte.

A lényegében sikertelen fellebbezésre tekintettel az alperesek perköltséget nem igényelhetnek. A személyes költségmentességük folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli, a Pp. 78.§ (1) bekezdése és 86.§ (3) bekezdése alapján viselni tartoznak a felperesek másodfokú eljárásban felmerült költségét, amely a felpereseket képviselő ügyvéd munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság ugyancsak a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§, (2), (5) és (6) bekezdései alapján állapította meg, ugyancsak mérsékelt összegben.

A fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása a Pp. 256/A.§ (1) bekezdés f) pontján és (3) bekezdésén alapul.

Pécs, 2010. március 1.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró