

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Pákay Barnabás ügyvéd (1052 Budapest, Váci u. 12. I/2.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Miskolci 2. sz. Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Dózsa György u. 11.; ügyintéző: Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, vételár-előleg visszafizetése, valamint kártérítés iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2009. február 16-án meghozott 13.G.40.089/2008/16. számú ítélete ellen, a felperes részéről 17. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 50 000 (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget, az államnak pedig - külön felhívásra - 900 000 (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 2009. február 16-án, 16. sorszámon meghozott ítéletében egyrészt elutasította a felperes keresetét, másrészt - helyt adva az alperes viszontkeresetének - az ítéletével pótolta a felperesnek a helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának III/2. pontjában feltüntetett, az ingatlan tulajdonjog-fenntartással történt eladására vonatkozó bejegyzés törléséhez szükséges jognyilatkozatát.

A jognyilatkozat pótlására vonatkozó rendelkezését előzetesen végrehajthatóvá nyilvánította és megkereste ai Körzeti Földhivatalt a.... helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának a III/2. pontjában található bejegyzés törlése érdekében.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1 800 000 Ft perköltséget, az államnak pedig - külön felhívásra - 21 000 Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint a peres felek 2005. március 25-én adásvételi szerződést kötöttek, amellyel az alperes bruttó 237 500 000 Ft vételár ellenében eladta a felperesnek a helyrajzi számú, 4962 m² alapterületű, ténylegesen szám alatt található „középiskola” megnevezésű ingatlant.

A szerződés aláírásakor a felperes a vételár 10%-át (bruttó 24 750 000 Ft-ot) foglaló címén az alperesnek megfizette. Vállalta továbbá, hogy a fennmaradó vételárrész 40%-át a szerződés aláírásától számított 3 napon belül, a további 50%-át pedig a szerződés 6.

pontjában meghatározott beruházás megvalósítására vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételének napján megfizeti az alperesnek.

A szerződés 6. pontjában a felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a szerződés aláírását követő 90 napon belül az egész ingatlan együttes felújítására, fejlesztésére szóló, építési engedély kiadására alkalmas tervdokumentációt az építési hatósághoz benyújtja. A szerződés 7. pontjában pedig azt vállalta, hogy a felújítással, illetve fejlesztéssel kapcsolatos kivitelezési munkákat a jogerős építési engedély kézhezvételét követő 8 napon belül megkezdje és az ezt követő 20 hónap alatt - várhatóan 2006. december 31-ig - befejezi.

A szerződés tartalmazta továbbá, hogy az eladó (alperes) az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, amely tény az ingatlan tulajdoni lapjára 2005. április 25-én bejegyzésre került.

A felperes a vételár 50%-át (bruttó 118 750 000 Ft-ot) a szerződésben foglaltak szerint az alperesnek megfizette, aki ezt követően az ingatlant a felperes birtokába adta.

A felperes a szerződés 6. pontjába foglalt beruházás megvalósításához szükséges terveket elkészíttette és azokat benyújtotta az építésügyi hatósághoz.

Az elsőfokú építésügyi hatóság a beruházás megvalósítását engedélyezte. A másod fokon eljárta ... Hivatal azonban a 2007. július 16-án meghozott határozatával az elsőfokú közigazgatási hatóság határozatát megváltoztatta és a felperes építési engedély iránti kérelmét elutasította.

A perbeli ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosa, a V Kft. 2006. október 9-én pert indított a ...i Városi Bíróságon a jelen per alperesével és felperesével szemben annak megállapítása iránt, hogy elbirtoklás jogcímén megszerezte a helyrajzi számú ingatlan 19/4962-ed tulajdoni illetőségét, amely perben a bíróság 2006. november 15-én - a V Kft. kérelmére - elrendelte a perindítás tényének az ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzését.

A 2007. november 20-án meghozott .../3. számú ítéletével a ...i Városi Bíróság a V Kft. keresetét elutasította. A másod fokon eljárta Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság pedig a 2008. február 26-án meghozott .../3. számú ítéletével a városi bíróság ítéletét helybenhagyta. A megyei bíróság jogerős döntése alapján a helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjáról a perfeljegyzés 2008. március 31-én törlésre került.

A felperes 2007. augusztus 18-án írásban felszólította az alperest, hogy 15 napon belül tehermentesítse a helyrajzi számú ingatlant, majd 2007. szeptember 21-én - arra hivatkozással, hogy az ingatlanra bejegyzett perfeljegyzés nem került törlésre - elállt a szerződéstől és felszólította az alperest a már teljesített vételár-előleg visszafizetésére, valamint a szerződés megszűnésével összefüggésben felmerült kárai és költségei megtérítésére.

Az alperes a felperes elállási nyilatkozatát tudomásul vette. A bejelentett kárigény megalapozottságát azonban nem ismerte el.

2008. február 25-én a felperes fizetési meghagyás kibocsátását kérte a bíróságtól az alperessel szemben, 118 750 000 Ft és járulékai megfizetése iránt.

Az alperes a felperes követelését 95 000 000 Ft és járulékai erejéig elismerte. Ezért a fizetési meghagyás az elismert összeg tekintetében jogerőre emelkedett, 23 750 000 Ft és járulékai tekintetében pedig az eljárás perré alakult.

A peres eljárás során a felperes a keresetét többször módosította. A végleges keresetében pedig az alperest a Ptk. 245.§ (1), valamint a Ptk. 318. és 339.§ (1) bekezdései alapján 106 964 760 Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni.

Állította, hogy a szerződés teljesítése az alperesnek felróható okból hiúsult meg, ezért az alperes egyrészt a kapott foglaló kétszeresét köteles számára visszafizetni, másrészt köteles megtéríteni a szerződés megghiúsulásával összefüggésben felmerült költségeit és kárát, amelyek összegét a módosított keresetében 59 464 760 Ft-ban jelölte meg.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte, vitatta annak jogalapját és összegét is. Emellett viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben azt kérte, hogy a bíróság a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján az ítéletével pótolja a felperes hozzájáruló nyilatkozatát a helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának a III/2. pontjában feltüntetett, az ingatlan tulajdonjog-fenntartással történt eladására vonatkozó bejegyzés törléséhez.

A felperes az alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint a bejegyzés törlésére csak a felek elszámolási vitájának lezárása után, illetve azzal együtt kerülhet sor.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak, az alperes viszontkeresetét pedig alaposnak találta.

Megállapította, hogy a felperes jogellenesen állt el az adásvételi szerződéstől, mivel a tulajdonszerzésének nem az elállási nyilatkozatában hivatkozott perfeljegyzés képezte az akadályát, hanem az, hogy az építési engedély kiadása iránti kérelmét az építésügyi hatóság jogerősen elutasította. Ezáltal ugyanis az alperes felé a vételár második 50%-ára vonatkozó fizetési kötelezettsége nem vált esedékessé, a teljes vételár kifizetésének hiányában viszont a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére nem kerülhetett sor.

Annak következtében pedig, hogy a felperes jogellenesen állt el az adásvételi szerződéstől, őt terheli a felelősség a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért, amelyre tekintettel - a Ptk. 245.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel - az alperesnek adott foglalót elvesztette.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta a felperes keresetének a kártérítés megfizetésére irányuló részét is, arra hivatkozással, hogy a szerződés teljesítésének megghiúsulásával összefüggésben az alperes semmilyen jogellenes magatartást nem tanúsított.

A jognyilatkozat pótlására irányuló viszontkeresettel összefüggésben az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek között a szerződéses kapcsolat nem vitásan megszűnt. Ebből a megállapításból pedig azt a jogi következtetést vonta le, hogy a felperes a tulajdonjog-fenntartással történt eladásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törléséhez szükséges jognyilatkozat kiadásának megtagadásával joggal való visszaélést követett el, ezért az alperes a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján a bíróságtól jogszerűen kérhette a felperes jognyilatkozatának pótlását.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen a sérelmezett határozat megváltoztatását és az alperesnek a módosított keresete szerint történő marasztalását, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Előadta, hogy a felek között létrejött szerződés alapján az alperes kötelezettsége az ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogának az átruházása lett volna, amelynek azonban a perfeljegyzés akadályát képezte.

Álláspontja szerint a perfeljegyzés ténye önmagában megalapozta a szerződéstől való elállásának jogszerűségét, ezért az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a szerződés teljesítése az ő érdekkörében felmerült okból hiúsult meg.

A másodlagos fellebbezési kérelme indokaként a felperes arra hivatkozott, hogy a kártérítés iránti igénye megalapozott elbírálásához a bizonyítási eljárás megismétlése, illetve kiegészítése szükséges.

Az alperes a fellebbezésre vonatkozó ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a saját helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérte, mindenben fenntartva az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait.

A peres felek a másodfokú eljárás során tárgyalás tartását nem kérték. Ezért a Debreceni Ítéltábla a felperes fellebbezését a Pp. 256/A.§ (1) bekezdésének f) pontja, valamint a (3) és (4) bekezdései alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felperesnek sem az elsődleges, sem a másodlagos fellebbezési kérelme nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes viszontkeresetével összefüggő rendelkezéseit és azok jogi indokolását. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletének ezek a rendelkezései a Pp. 228.§ (3) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek. A másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253.§ (3) bekezdésének megfelelően - csak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a megalapozott döntéshez szükséges mértékben a tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg és helytállóak voltak a megállapított tényállásból levont jogi következtetései is.

Alaptalanul állította a felperes a fellebbezésében, hogy jogszerűen állt el az adásvételi szerződéstől, annak teljesítése tehát az alperesnek felróható okból hiúsult meg, aki ezért a kapott foglaló kétszeresét köteles számára visszafizetni.

A 2007. szeptember 21-én írt levelében a felperes a szerződéstől való elállását azzal indokolta, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett perfeljegyzés, valamint az építési engedély beszerzésének elmaradása „gátolja a tulajdonszerzését”. Emellett hivatkozott arra is, hogy az építési engedélyt a saját érdekkörén kívül eső okok miatt, tehát önhibáján kívül nem tudta beszerezni.

A perfeljegyzéssel összefüggésben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az nem képezhette akadályát a felperes tulajdonszerzésének, ezért arra hivatkozással a felperes az adásvételi szerződéstől jogszerűen nem állhatott el.

„Az ingatlan-nyilvántartásról” szóló, 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 64.§-ához fűzött miniszeri indokolás szerint ugyanis a perfeljegyzéshez kétféle joghatás fűződik. Egyrészt e tény bejegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek már nem jóhiszeműek. Másrészt a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzés után szerzett további jogot, akkor is, ha a további jogszerzőt nem vonták perbe. E rendelkezésből következően a perindítás tényének bejegyzését követően is be lehet jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba jogokat és tényeket, de csak a folyamatban lévő per eredményétől függő hatállyal. Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan állapította meg, hogy a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését nem a perfeljegyzés ténye akadályozta, hanem az, hogy az építési engedély hiánya miatt a teljes vételár kifizetésére nem került sor. Annak hiányában ugyanis a felperes a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését jogszerűen akkor sem kérhette volna, ha a perfeljegyzésre egyáltalán nem került volna sor, vagy azt az alperes már korábban törölte volna.

A Debreceni Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával is, hogy a jelen esetben a felperes tulajdonszerzése, illetőleg a szerződés teljesítése az építési engedély beszerzésének és a teljes vételár kifizetésének elmaradása miatt hiúsult meg.

A jogerős építési engedély beszerzése pedig - nem vitásan - a felperes szerződéses kötelezettsége volt. Az iratokhoz csatolt másodfokú közigazgatási határozatból azt is tényként lehetett megállapítani, hogy az építésügyi hatóság az építési engedély megtagadását tervezési hiányosságokkal, tehát a felperes érdekkörébe tartozó okokkal indokolta. Ilyen körülmények között pedig a felperes az elállása indokaként jogszerűen még arra sem hivatkozhatott, hogy a jogerős építési engedély beszerzésére vonatkozó kötelezettségének önhibáján kívül nem tudott eleget tenni. A felperes elállási nyilatkozatában megjelölt indokok tehát megalapozatlanok voltak. Ezért az elsőfokú bíróság a felperes elállását helyesen minősítette jogellenesnek és arra tekintettel helytállóan állapította meg, hogy az adott esetben a szerződés teljesítése a felperesnek felróható okból maradt el. Ennek következtében pedig az alperes jogszerűen sem kártérítés megfizetésére, sem pedig a kapott foglaló kétszeresének visszafizetésére nem volt kötelezhető.

Mindezekre tekintettel a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - a saját helyes indokaira utalással - helybenhagyta, az ítélet nem fellebbezett részét nem érintve.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt. Ezért a felperes az ügyvédi munkadíjból eredő saját másodfokú perköltségét a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján maga köteles viselni, továbbá köteles megtéríteni az alperes ügyvédi munkadíjból eredő másodfokú perköltségét is, amelynek összegét a Debreceni Ítéltábla a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján, hivatalból határozta meg, „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének c) pontjában, az (5) és (6) bekezdéseiben, valamint a 4/A.§-ban foglaltak figyelembevételével.

(A (6) bekezdésben foglaltak alkalmazását az adott esetben a másodfokú bíróság arra figyelemmel tartotta indokoltnak, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor, az alperes rövid ellenkérelme pedig csupán az elsőfokú bíróság ítéletének a saját helyes indokai alapján történő helybenhagyása iránti kérelmére szorítkozott.)

A Debreceni Ítéltábla ugyancsak az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt, „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46.§ (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéknek az állam javára történő megfizetésére, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésében és a 15.§ (3) bekezdésében foglaltak, valamint a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján.

Debrecen, 2010. március 9.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-