

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Szilvási Csaba ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Karlosák Edina ügyvéd által képviselt **I.r és II.r. alperesek** ellen eredeti állapot visszaállítása iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2009. január 15. napján kelt 10.G.40.008/2007/21. számú ítélete ellen a felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét megváltoztatja, annak tűrésére kötelezi az I.r. alperest, hogy a **Helység 1 ...** hrsz-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlan egészére a felperes tulajdonjogát elállás címén a II.r. alperes jelzálogjogának érintetlenül hagyásával az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be, a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 10.G.40.135/2005/9-I. végzése folytán feljegyzett perindítás tényének egyidejű törlésével.

Az ítéltábla megkeresi az elsőfokú bíróság útján a **Helység 2** Körzeti Földhivatalt a fenti rendelkezések átvezetése végett.

Az elsőfokú ítélet perköltségviselésre irányuló rendelkezéseit a viszontkeresettel kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj és illeték viselésével kapcsolatos rendelkezések kivételével mellőzi.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illetők Főosztálya felhívására 1.403.800,- (Egymilliónégyszázháromezer-nyolcszáz) Ft feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket.

Köteles az I.r. alperes 15 napon belül megfizetni a felperesnek 1.020.000,- (Egymillió-húszezer) Ft első- és másodfokú perköltséget, viselje továbbá az eljárásban felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az I.r. alperes 2001. június 28-án kötött adásvételi szerződéssel vásárolta meg a felperestől a **helység 1-i ... hrsz-ú, 5 hektár 3.173 m² alapterületű ingatlant.** A szerződés szerint a telekmegosztás, az önálló belterületi ingatlanná alakítás a szerződéskötéskor folyamatban volt. A megállapodás 3. pontja szerint a megvásárolt és az azzal szomszédos ... hrsz-ú ingatlanon található tóval kapcsolatos projektet I.r. alperes 2003. november 4. napjáig köteles megvalósítani. Amennyiben a projekt megvalósítása e határidőn belül lehetetlenné válik, úgy a felperes jogosult az ingatlant a szerződésben szereplő eredeti vételáron visszavásárolni. A visszavásárlási jogot 2003. december 1. napjától 2004. június 15. napjáig gyakorolhatja.

A perbeli ingatlan kialakítása, telekmegosztása elhúzódott, a földhivatal csak 2002. novemberében jegyezte be I.r. alperes tulajdonjogát. I.r. alperes 2003. június 25-én levélben kérte a projekt megvalósítására előírt határidő 2004. december 31-ig való meghosszabbítását. A felperesi képviselőtestület 2003. szeptember 1-jén hozott határozatával 2004. december 31-ére módosította a határidőt, az I.r. alperesnek írt levelében 2004. november 4-ig szóló határidő módosításról adott tájékoztatást. A határozat és a megküldött levél azt is magában foglalja, hogy amennyiben az I.r. alperes 2004. június 30-ig nem kezdi meg a projekt megvalósításának érdemi kivitelezési munkáit, akkor a felperes élni fog a visszavásárlási jogával. A felperes levelében felhívta az I.r. alperest, hogy a megfelelő szerződésmódosítást mielőbb küldje meg. Ez utóbbira nem került sor és 2004. június 30-ig a projekt kivitelezése sem kezdődött meg.

2004. július 19-én a felperes ismét levelet írt az I.r. alperesnek, bejelentette, hogy a szerződésben foglaltaknak megfelelően élni kíván a visszavásárlási jogával, kérte az alperest, hogy ezzel kapcsolatos jogi és gazdasági kérdések egyeztetésére keresse fel. Erre sem került sor, a felek 2004. augusztus 27-én megállapodást kötöttek, melyben többek között rögzítették, hogy amennyiben az I.r. alperes 2004. november 30-áig nem tudja igazolni, hogy harmadik személy a projekt megvalósítását az önkormányzat igényeit kielégítő módon vállalja, úgy a felperes a szerződés alapján elszámolás szerint jogosult visszavásárolni az ingatlant. Fenntartották annak lehetőségét, hogy ha I.r. alperes maga képes a projekt megvalósítására és ezt megfelelően igazolja, úgy a felek újra tárgyalják a kérdést.

Ezt követően az I.r. alperes befektetőt vitt a felpereshez, de a felek nem jutottak megállapodásra.

2004. december 3-án a felperes levélben jelentette be I.r. alperesnek, hogy 2004. november 30-án életbe lépett az önkormányzat visszavásárlási joga, amellyel élni kíván.

Az I.r. alperes az eredeti vételárért nem volt hajlandó a területet visszaadni.

Az ingatlanra - az I.r. alperes által felvett kölcsön biztosítékaul - 12.000.000,- Ft erejéig a II.r. alperes javára jelzálogjog és vételi jog került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében kérte megállapítani, hogy a jogszerűen gyakorolt visszavásárlási joga folytán az ingatlan vonatkozásában tulajdonjogot szerzett.

Másodlagos kereseti kérelmében arra hivatkozással kérte az eredeti állapot helyreállítására kötelezni az I.r. alperest, hogy a 2004. augusztus 27-i megállapodásban a felek - az elnevezésétől eltérően, tartalmilag - nem visszavásárlási-, hanem elállási jogot biztosítottak a felperesnek, aki ezzel a jogával élt a december 3-i bejelentésével.

Hivatkozott arra is, hogy a szerződésben foglalt bontó feltétel megvalósult.

Harmadlagos kereseti kérelmét az alperes szerződésszegésére alapította. Álláspontja szerint a felperes teljesítéshez fűződő érdeke időközben megszűnt, az érdekmúlásra figyelemmel jogszerűen gyakorolta elállási jogát.

Az eredeti állapot helyreállítása körében kérte az I.r. alperest az ingatlan tehermentesítésére kötelezni.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte.

A megyei bíróságnak a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasító - G.40.008/2007/6. számú - részítélete a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.327/2007/6. számú részítélete folytán jogerőre emelkedett.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes másodlagos és harmadlagos keresetét is elutasította, rendelkezett a perfeljegyzés ingatlan-nyilvántartási törlése iránt, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.-II. r. alperesek jogi képviselőjének 585.000,- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat. Megállapította, hogy 701.900,- Ft elsőfokú és 24.000,- Ft másodfokú eljárási illeték az Állam terhén marad.

Határozata indokolásában a bíróság - osztva az I.r. alperes jogi álláspontját - rámutatott, hogy a jogerős részítélet nem állapította meg a 2004. augusztus 27-i megállapodás érvénytelenségét, így nincs helye a Ptk. 234. § (2) bekezdése alkalmazásának. Ez a rendelkezés egyébként sem ad lehetőséget arra, hogy a bíróság az érvénytelen rendelkezéseket más tartalommal töltsse ki, ez sértené a szerződéses szabadság elvét.

A bíróság úgy foglalt állást, hogy a megállapodás tartalma egyértelműen tükrözi a felek szándékát, mely a visszavásárlási jog és nem az elállás lehetőségének biztosítására irányult.

Kifejtette azt is, hogy a megállapodásban a felek a hibás teljesítés jogkövetkezményeként - eltérve a Ptk 306. (1) bekezdés b.) pontjában foglaltaktól - nem elállási, hanem visszavásárlási jogot kötöttek ki.

A kifejtettekre tekintettel a bíróság mind a másodlagos, mind pedig a harmadlagos kereseti kérelmet megalapozatlannak ítélte.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az I.r alperes vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmek valamelyike alapján történő marasztalását kérte.

Megítélése szerint az ítéltábla részítélete kimondja a 2004. augusztus 27-i megállapodás visszavásárlási jogra vonatkozó rendelkezésének érvénytelenségét, semmisségét. A bíróságnak alkalmaznia kellett volna a Ptk. 234. §. (2) bekezdésében írtakat, megállapítva, hogy a felek ténylegesen elállási jogot, illetve bontó feltételt kötöttek ki. Az elsőfokú bíróság e körben számos körülmény mérlegelését mulasztotta el. Nem értékelte, hogy a szerződés nem tartalmazza a visszavásárlási árat, csupán elszámolási kötelezettséget ír elő. A

megállapodást az I.r. alperes megbízásából eljáró ügyvéd készítette, akinek a titoktartás alóli felmentést az I.r. alperes a perben nem adta meg, ezt a körülményt a bíróságnak a felek tényleges szándékát vizsgálva az alperesek terhére kellett volna értékelnie. A felperes részéről eljáró "D" vallomása szerint a feleknek az volt a szándéka, hogy amennyiben I.r. alperes nem állít új beruházót, akkor az ingatlan kerüljön vissza az önkormányzat tulajdonába. Ezzel egybevághat I.r. alperes ügyvezetőjének vallomása is. Mindezek alapján megállapítható, hogy a megállapodás ténylegesen megfelel egy elállási jogot létesítő szerződésnek, vagy szerződésmódosításnak, az ebben biztosított jogával pedig a felperes jogszerűen élhetett.

A fellebbezési eljárás során a felperes keresetét akként módosította (Gf.10., 14. és 23. sz. jkv.), hogy csupán az elállási jogra - nem a bontó feltételre - alapítva kérte az eredeti állapot helyreállítását. A felperes a vételár-fizetési kötelezettsége erejéig kérte beszámítani az I.r. alperessel szemben a tehermentesítési kötelezettség körében fennálló követelését, a jelzálogteher ezt meghaladó összegére azonban nem kérte az I.r. alperes marasztalását. Kérte a II.r. alperest annak tűrésére kötelezni, hogy a jelzálogteher alól a felperes mentesítse az ingatlant.

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

Kiemelte, hogy a felperes értelmezésével szemben az ítélet tábla részítélete a megállapodás érvénytelenségét nem, csupán azt állapította meg, hogy a visszavásárlási jogra alapított kereset megalapozatlan, hiszen a megszűnt szerződést utóbb módosítani nem lehet, a szerződés pedig a Ptk. 374. §. (1) bekezdésére figyelemmel nem alkalmas újabb visszavásárlási jog kikötésére.

A megállapodás nem egy önálló, előzmény nélküli szerződés, azt a felek a 2001-ben kötött adásvételi szerződés módosításának tekintették. A visszavásárlási jog feltételét és határidejét kívánták módosítani, így tartalmilag sem minősülhet elállási jog vagy bontó feltétel kikötésének. Sem a felperesnek, sem az I.r. alperesnek nem volt a megállapodás aláírásakor olyan szándéka, hogy a határidő eredménytelen eltelte esetén a felek a szerződést megszüntnek tekintik és az eredeti állapotot visszaállítják.

Utalt az ellenkérelem a Legfelsőbb Bíróság BDT 2004.1000. szám alatt közzétett jogesetére.

A harmadlagos kereseti kérelem tekintetében fenntartotta azon álláspontját, hogy a hibás teljesítés jogkövetkezményeként a felek a visszavásárlás lehetőségét biztosították, elállásra a felperes nem hivatkozhat.

Kifejtette, hogy az eredeti állapot visszaállítására vonatkozóan a felperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem terjesztett elő minden kérdésre kiterjedő határozott kereseti kérelmet, így az elsőfokú ítélet érdemben emiatt sem változtatható meg.

A fellebbezési eljárás során kifejtette, hogy a felek a 2004. augusztus 27-i megállapodásban tudatosan visszavásárlási jogot kötöttek ki, ezt elállási jog kikötéseként nem lehet minősíteni. Utalt még arra, hogy elállási nyilatkozatot a felperes nem tett, annak ugyanis határozottnak és egyértelműnek kell lenni.

A projekt megvalósítására vállalkozó harmadik személy (újabb befektető) 3 hónapos határidő alatti bevonására irányuló feltétel lehetetlenként értékelendő, mindemellett a felperes által tanúsított magatartás hiúsította meg az I.r. alperes ezirányú erőfeszítéseit. Az I.r. alperes nem volt abban a helyzetben, hogy komoly tárgyalásokat tudjon folytatni újabb

befektetőkkel, hisz az önkormányzat nem határozta meg pontosan, hogy milyen igényei kielégítését várja majd el attól.

Kiemelte az I.r. alperes, hogy a szerződésben meghatározott vételárat maradéktalanul kifizette, az adásvételi szerződés teljesítésre került, azaz a szerződés megszűnt, ezt követően sem a szerződés módosítására, sem a szerződéstől való elállásra nincs lehetőség.

Hivatkozott arra, hogy a 2004. augusztus 27-i megállapodást nem létező szerződésnek kell tekinteni, ugyanis az adásvételi szerződés módosítására csak az alperes képviselőtestülete lett volna jogosult. Ilyenkor a testület nem határozott és a polgármestert sem hatalmazta fel erre. A polgármester eljárása tehát a Ptk.221.§-a alapján álképviseletnek minősül, joghatás kiváltására nem alkalmas.

A felperes módosított fellebbezési kérelme az alábbiak szerint túlnyomórészt alapos.

A korábban hozott jogerős részítéletben megállapítást nyert, hogy a 2004. augusztus 27-i megállapodás nem minősül a visszavásárlási jog módosításának, hisz a visszavásárlási jog már korábban megszűnt, de nem tekinthető a Ptk.374.§.(1) bekezdésében foglaltak hiányában új visszavásárlási jog érvényes kikötésének sem.

A felperes módosított fellebbezési kérelmének elbírálása körében ezek után elsődlegesen abban kellett állást foglalni, hogy a 2004. augusztus 27-i megállapodásban foglaltak alkalmasak-e egyéb jogcímen érvényes, a tulajdonjog felperes általi visszaszerzését eredményező jogkövetkezmény megalapozására.

A szerződés értelmezése során a Ptk.207.§.(1) bekezdésére figyelemmel a szavak általánosan elfogadott jelentésén túl megfelelően értékelni kell az eset összes körülményét és a nyilatkozók feltehető akaratát.

A felek ügyletkötési akaratának tartalma az adott jognyilatkozattal kielégíteni kívánt érdek figyelembevételével határozható meg. Nem vitás, hogy a felek a 2001. június 28-án kötött szerződésükben eredetileg abban állapodtak meg, hogyha az I.r. alperes a projektet nem valósítja meg a megadott határidőre, úgy a felperes egyoldalú nyilatkozattal (visszavásárlással) - megfelelő elszámolás mellett - jogosult a tulajdonjog visszarendezésére. A 2004. augusztus 27-i megállapodásban foglaltak tekintetében - a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen - egyértelműen megállapítható a felek okiratba foglalt szándéka. A felek abban állapodtak meg, hogy az I.r. alperes által - újból - vállalt kötelezettség nem teljesítése esetére a felperes jogosult a tulajdonjog egyoldalú nyilatkozattal való visszaszerzésére. Ezt az értelmezést alátámasztja magának az I.r. alperes ügyvezetőjének a nyilatkozata (17. számú jegyzőkönyv 6.oldal) is, mely szerint a megállapodás aláírásával tisztában volt annak tartalmával, tudta, hogyha nem tud harmadik személyt a projekt megvalósítására bevonni, akkor az ingatlant a felperes visszavásárolhatja, egyoldalú nyilatkozattal tulajdonjogot szerezhet. Előadta azt is, hogy vételárról nem beszéltek.

A felek képviselői arról nem tudtak nyilatkozni, hogy a felperesnek biztosított jogosultság miért visszavásárlási jogként került a szerződésben meghatározásra, a fentebb írtak szerint azonban a szerződés értelmezése szempontjából nem is annak minősítése az elsődleges, hanem az az együttes szándék, hogy a vállalt kötelezettség határidőben történő teljesítésének

elmulasztása az adásvétel tárgyának a felperes tulajdonába történő visszaadása következményével jár, mégpedig egyoldalú nyilatkozat alapján.

A megállapodás megkötésekor a projekt megvalósítására az I.r. alperes által vállalt, a felek által többször meghosszabbított határidő is eredménytelenül telt el. A felek a megállapodással az I.r. alperes késedelmével kapcsolatos további - a Ptk.300.§.(1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő - felperesi jogérvényesítés menetét foglalták okiratba. Tartalmilag tehát a megállapodás a késedelemben lévő I.r. alperes részére póthatáridő tűzését és annak eredménytelen elteltéhez fűzött jogkövetkezményt, az elállási jogot foglalja magába.

Az I.r. alperes ezzel kapcsolatosan kifejtett jogi álláspontjával szemben az ítéltábla rámutat arra, hogy a felek által 2001. június 28-án kötött adásvételi szerződésben az I.r. alperes részéről kétmozzanatú, egymással szoros kapcsolatban álló kötelezettségvállalásra került sor. A komplex megállapodásban az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó kötelezettségvállalás a vételár megfizetésén túl a projekt megvalósítására irányult. A projekt megvalósításának hiányában a szerződés teljesítettnek nem tekinthető, nem helytálló tehát az az alperesi álláspont, hogy a kötelezettségek és ezáltal a szerződés megszűnte folytán elállási jog gyakorlására a vételár megfizetését követően már nincs jogi lehetőség. Az eredeti szerződésben kikötött visszavásárlási jog is a szerződés (a projekt) teljesítésének elmulasztását szankcionálta, a projekt teljesítésének elmulasztása nem egyszerűen a visszavásárlási jog felfüggesztő feltételének, hanem az I.r. alperes által a szerződésben (a vételár megfizetésén túl) vállalt további főkötelezettség elmulasztásának minősül.

Az I.r. alperes arra is hivatkozott, hogy új befektető bevonását a felperes magatartása hiúsította meg, másrészt ez a megállapodásban foglalt határidő rövidségére figyelemmel eleve lehetetlennek minősült.

Az ítéltábla a Pp.3.§.(3) bekezdésében foglalt kötelezettségének megfelelően tájékoztatta az I.r. alperest ebben a körben a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről. Az ezt követően lefolytatott bizonyítási eljárás anyagának értékelésével és a korábban beszerzett peradatokkal való összevetésével úgy foglalt állást, hogy az I.r. alperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

Az ítéltábla nem osztotta az I.r. alperes azon álláspontját, hogy a 2004. augusztus 27-i megállapodásban foglalt alperesi kötelezettség három hónapon belüli teljesítése a határidő rövidségére és a projekt nagyságrendjére figyelemmel lehetetlen volt. Ennek megítélése szempontjából ugyanis a megállapodás megkötése során a felek által számba vett valamennyi szempontot értékelni kell. A megállapodás-kötésre nem előzmény nélkül került sor, a felek között több éve húzódott a projekt megvalósításával kapcsolatos tárgyalás- és szerződéssorozat, korábban már többször került - eredménytelenül - a határidő meghosszabbításra. Mindamellet a felperes képviselőjének (Pf.14.jegyzőkönyv) nem vitatott nyilatkozatából megállapítható, hogy maga az alperes ajánlott ilyen határidőt a kötelezettségek - akár harmadik személy, mint befektető bevonásával való - teljesítésére. Mindezen körülményekből kifolyólag a fentebb kifejtettek szerint póthatáridőnek minősülő határidő szerződésben megállapított időtartama miatt a kötelezettségvállalás nem minősíthető eleve lehetetlen szolgáltatásra irányulónak. Ezen jogi álláspontjára figyelemmel

az ítélet tábla az I.r. alperesnek az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát - mint szükségtelent - mellőzte.

A peres felek a 2004. augusztus 27-én kötött megállapodásukban rögzítették, hogy egymással együttműködve fogják az ingatlant harmadik személynek értékesíteni. Ennek keretében pedig a felperes vállalta a harmadik személyek tájékoztatását az önkormányzat ingatlannal kapcsolatos (projekthez fűződő) szándékairól és érdekeiről. Ezen szerződéses rendelkezések jogosították fel a felperest az ingatlan harmadik személynek való értékesítése esetére az önkormányzati igények védelmére, illetve érvényesítésére. Ezen megállapodás tette tehát lehetővé azt, hogy a felperes ugyan nem volt tulajdonos, de az érdeklődőkkel szemben kifejezésre juttathatta a majdani értékesítés során érvényesítendő érdekeit. Ezen önkormányzati igények egyébként nem a felperes által újólág támasztott követelések voltak, hisz az I.r. alperes által megvalósítani vállalt projekt műszaki leírása mellékletét képező (G.40.135/2005/13/A/2.alatt csatolt, 1999.szeptember 9-én kelt, az I.r. alperes ügyvezetője által is aláírt) költségbecslés is tartalmaz olyan kötelezettségvállalást, amely megvalósítása túlmutat a perrel érintett ingatlan hasznosításához közvetlenül szükséges beruházásokon, és önkormányzati igények teljesítésére vonatkozik (útépítés 27.000.000,- forint értékben).

A fentebb kifejtetteknek megfelelően tehát a felperes az ingatlan harmadik személyekkel szembeni esetleges értékesítésére irányuló tárgyalások során jogosult volt ezen igényeinek érvényesítésére, azok érdeklődők számára való tudomására hozására. Mindemellett a másodfokú eljárás során meghallgatott tanúk ("A" és "B", de különösen "C") vallomása alapján nem lehetett ítéleti bizonyossággal megállapítani, hogy a befektetőjelöltek a polgármester által hangoztatott felperesi igények hatására hagytak fel befektetési szándékukkal.

A kifejtettekre figyelemmel a felperes a 2004. december 3-i nyilatkozatával - annak tartalma szerint - jogszerűen élt elállási jogával. A nyilatkozat megfelel az elállás gyakorlásához fűzött jogi elvárásoknak, hiszen határozottan kifejezésre juttatja a felperesnek a tulajdon visszaállítására irányuló - a határidő eredménytelen elteltére alapított - igényét.

Az ítélet tábla nem osztotta azt az I.r. alperesi hivatkozást, hogy a felperes nevében eljáró polgármester nem volt jogosult sem a 2004. augusztus 27-i megállapodás megkötésére, sem pedig a 2004. december 3-i nyilatkozat megtételére. A polgármesternek a 2001. június 28-án kelt adásvételi szerződés megkötésére (majd későbbi módosításaira) a felek által sem vitatottan volt a felperestől felhatalmazása, az ítélet tábla megítélése szerint ez pedig egyúttal a szerződés nem teljesítéséből fakadó igények érvényesítésére is kiterjedt.

A jogszerű elállás folytán a Ptk.320.§.(1) bekezdése és a Ptk.319.§. (3) bekezdése értelmében a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Erre figyelemmel az I.r. alperes köteles a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését törni és igényt tarthatna az általa megfizetett vételárra.

A felperes tehermentes ingatlannal teljesített, így az alperes is tehermentes ingatlan visszaszolgáltatására lenne köteles. Ugyanakkor az elállás nem érinti a II.r. alperes, mint

korábbi, jóhiszemű jogszerző jelzálogjogát. A felperes erre figyelemmel jogosult az alperestől - az ingatlant terhelő követelés erejéig - tehermentesítést követelni.

Ennek keretében az alperessel szemben fennálló - 15.400.000,- Ft tőke és 7.100.000,- Ft lejárt kamatból álló (Gf.23/A/1.számú irat) - követelését a felperes a visszajáró vételár erejéig beszámította az alperes követelésébe. A Ptk.296.§.(2) bekezdése alapján tehát a vételár fizetési kötelezettsége megszűnt (a felperes módosított keresetében az alperest nem kérte ezt meghaladóan a tehermentesítés körében marasztalni).

A Ptk.286.§.(1) bekezdésének utolsó fordulatra figyelemmel a jogosult a harmadik személy részéről felajánlott teljesítést a kötelezett hozzájárulása hiányában is köteles elfogadni akkor, ha harmadik személynek törvényes érdeke fűződik ahhoz, hogy a teljesítés megtörténjék. A felperesnek, mint az ingatlan tulajdonjogát megszerző személynek tehát a jogszabály biztosítja, hogy a II.r. alperes javára maga teljesíthesse az I.r. alperes kölcsöntartozását. Erre figyelemmel a felperes alaptalanul és szükségtelenül kérte az erre való feljogosítását, illetve a II.r. alperes ez irányú tűrésre kötelezését.

Az ítéletábra a fentebb kifejtettekre figyelemmel a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben írtak szerint, az elsőfokú perköltség viselésére irányuló rendelkezésekre kiterjedően megváltoztatta.

Az elsőfokú és a fellebbezési eljárásban a pertárgy értéke egyaránt 11.698.060,- Ft volt. A felperes pernyertességére és eredményes fellebbezésére figyelemmel a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján az I.r. alperes köteles az államnak megfizetni az összesen 1.403.800,- Ft feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket, továbbá a felperesnek a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. §.(2) bekezdés a./ és b./ pontja, valamint (5) bekezdése szerint 680.000,- Ft-ban megállapított elsőfokú és 340.000,- Ft-ban megállapított másodfokú - 25 % ÁFÁ-t magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. Viselni tartozik továbbá az eljárás során felmerült költségeit.

Győr, 2010. április 14. napján

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó:

