

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Lombár Judit ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Dr. Mécs László ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r., II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe) III.r., a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes címe) IV.r., V.rendű alperes neve (V.r. alperes címe) V.r., VI.rendű alperes neve (VI.r. alperes címe) VI.r., a Dr. Balla András ügyvéd által képviselt VII.rendű alperes neve (VII.r. alperes címe) VII.r., a személyesen eljáró VIII.rendű alperes neve (VIII.r. alperes címe) VIII.r., IX.rendű alperes neve (IX.r. alperes címe) IX.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2009. október 1. napján kelt 10.P.21.061/2007/26. sorszámú ítélete ellen az I., II. és III.r. alperesek által 27., illetve Pf.2. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a bíróság megállapítja, hogy a felperes az ... helyrajzi számú, természetben az ... téren lévő pavilonsor II/6. alatt bejegyzett 278/3996-od; valamint a II/7. sorszám alatt bejegyzett 139/1998-ad tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén megszerezte.

A bíróság megkeresi az ... Földhivatalt, hogy a jogerős ítélet alapján a fent megjelölt ingatlanrészekre a felperes, javára adásvétel jogcímén a tulajdonjogát jegyezze be, egyúttal a II/15. alatt a II. rendű alperes, II/16. alatt a III. rendű alperes, javukra öröklés jogcímén; valamint a II/6. alatt az I. rendű alperes, és II/7. alatt bejegyzett, időközben 1999. november 20-án meghalt SZ. F. javukra vétel jogcímén bejegyzett tulajdonjogot törölje.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I-III. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egymás közt egyenlő arányban fizessenek meg a felperesnek fellebbezési eljárási költség fejében 180.000 (Egyszáznyolcvanezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjat. Az I-III. rendű alperesek költségmentessége folytán le nem rótt 438.900 (Négyszázharmincnyolcezer-kilencszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes a fenti rendelkező részben megjelölt ingatlanok az I-III.r. alperesek nevében álló 278/1998-ad tulajdoni illetősége tulajdonjogát adásvétel jogcímén megszerezte. A IV-IX.r. alpereseket pedig ennek tűrésére kötelezte. Rendelkezett az elsőfokú bíróság az ... Földhivatalnál a felperes tulajdonjoga bejegyzéséről, illetőleg az I-III.r. alperesek tulajdonjogának törléséről, valamint kötelezte az elsőfokú bíróság az I-III.r. alpereseket az elsőfokú eljárás során felmerült költségek viselésére.

Ítéletének tényállásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes és a II-III.r. alperesek jogelődje több más szerződő féllel 1994. április 5. napján építőközösségi szerződést kötöttek a perrel érintett pavilonsor tekintetében. E szerződés 16. pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy az építőközösség tagjainak kizárólagos tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségekből álló felépítményrészek már készen állnak és vállalták a tulajdoni viszonyok rendezését.

A felperes és az I.r. alperes, valamint a II-III.r. alperesek jogelődje, mint eladók 1994. október 24-én közjegyző által hitelesített adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra. Ugyanezen a napon a felek bérleti szerződést is kötöttek ugyanezen ingatlanra, figyelemmel arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséig a felperesnek szüksége volt telephelyre a vállalkozói engedélye kiadásához. A felperes, mivel az ingatlant megvásárolta, az ingatlan használata után bérleti díjat nem fizetett.

A II-III.r. alperesek jogelődje az I.r. alperes házastársa 1999. november 20. napján, még a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtása előtt elhunyt. A II-III.r. alperesek, mint jogutódok 2001. május 10-én kelt ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban elismerték az adásvétel tényét. Ennek ellenére az ... Földhivatal a felperes 2001. március 14-én benyújtott bejegyzési kérelmét 2004. február 11. napján elutasította, mivel a felperes a II. és III.r. alperes öröklési bizonyítványát, a tulajdonostársak elővételi jogról lemondó nyilatkozatát csatolni nem tudta. A perbeli ingatlan 139/1998-ad tulajdoni illetőségét a póthagyatéki eljárás során a közjegyző 2004. november 5. napján jogerős végzéssel a II-III.r. alpereseknek átadta és nevezettek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést is nyert.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek az általa megkötött adásvételi szerződés alapján előterjesztett tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelmét megalapozottnak találta. A IV-IX.r. alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték. Az I-III.r. alperesek ellenkérelmében foglaltakat az elsőfokú bíróság nem fogadta el. Ezen alperesek ugyanis arra hivatkoztak ellenkérelmükben, hogy az I.r., valamint a II-III.r. alperesek jogelődje által megkötött adásvételi szerződés semmis, figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a perbeli ingatlanok az eladók nem voltak a tulajdonosai, a Ptk. 116. §-a pedig a nem tulajdonostól való

szerzést kizárja. Az eladók csak 1994. decemberében vásárolták meg az önkormányzattól a perbeli ingatlant. A II-III.r. alperesek pedig a 2001. május 10-én kelt adásvétel tényét elismerő nyilatkozatukat kifogásként jogi-, és ténybeli tévedés címén megtámadták arra hivatkozással, hogy annak megtételekor még nem tudtak a bérleti szerződés létrejöttéről. A bérleti díj vonatkozásában pedig jogfenntartással éltek.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az alperesi védekezéssel szemben az volt, hogy az adásvételi szerződésben az eladó a dolog tulajdonjogának a vevőre történő átruházására vállalt kötelezettséget. Önmagában nem kizárt az, hogy a még más személy tulajdonában álló dolog adásvételére kössenek a felek szerződést, ez esetben azonban az eladó köteles az adásvétel tárgyát képező tulajdont megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa. Az a körülmény tehát, hogy az adásvételi szerződéskor az eladó még nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, az adásvételi szerződést semmissé nem teszi.

Megállapította az elsőfokú bíróság azt is, hogy az 1994. április 5. napján kelt építőközösségi szerződés alapján az I.r. alperes és a II-III.r. alperesi jogelőd a perben vitatott tulajdoni illetőség várományosa volt és erre tekintettel teljes bizonyossággal vállalhattak kötelezettséget 1994. októberében arra, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerzik, ami 1994. decemberében be is következett, s ezen okból megalapozottan köthettek ezen tulajdonjog várományosaiként adásvételi szerződést a felperessel. Nem fogadta el az elsőfokú bíróság a II-III.r. alperesek megtámadási kifogását sem, különös tekintettel arra, hogy nyilatkozatukat ügyvéd előtt tették. Ténybeli tévedésüket pedig nem támasztja alá az a körülmény, hogy a bérleti szerződés létrejöttéről csak később szereztek tudomást.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozottnak találta és a felperes tulajdonjogának megszerzését adásvétel jogcímén megállapította és rendelkezett a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről és egyben az I., II. és III.r. alperesek javára bejegyzett tulajdonjog törléséről.

Az ítélet ellen az I-III.r. alperesek éltek fellebbezéssel. Fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a felperes keresetének az elutasítását, valamint perköltségekben történő marasztalását kérték. A Pf. 2. sorszámú fellebbezés indokolásában az elsőfokú eljárásban előadott védekezésükhöz hasonlóan arra hivatkoztak, hogy a felperessel határozatlan idejű bérleti szerződést kötöttek, amely jelenleg is hatályos. E szerződés bontó feltételt nem tartalmaz addig az időig, amíg az eladók az önkormányzattal kötendő adásvételi szerződést megkötik. A szerződésben sem a bontó feltétel tényét sem annak időtartamát nem jelölték meg, erre tekintettel tehát a bérleti szerződés még jelenleg is hatályos, emiatt a bérleti díjra vonatkozó igényüket továbbra is jogfenntartással bejelentették. Álláspontjuk szerint a felperesi elismerés szerint is a

bérleti szerződés időben követte a vételi szerződést, miután a felek az önkormányzatnál meggyőződtek arról, hogy a kérdéses területnek az önkormányzat a tulajdonosa, és nem pedig az eladók. Ez eredményezte azt, hogy a felek szándékukat megváltoztatva határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek. A pénzügyi lebonyolításról ismereteik pedig nincsenek.

Hivatkoztak arra is, hogy a feleknek lehetőségük lett volna érvényes adásvételi szerződés megkötésére akkor is, amikor az eladók az ingatlan tulajdoni hányadát már megszerezték, azonban ilyen adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, mert nem kívánták felbontani a bérleti szerződésüket. Ilyen szerződés kötését a felperes sem kezdeményezte, erre tekintettel tévesnek tartották az elsőfokú bíróság álláspontját. Hivatkoztak arra is, hogy az alperesek, illetőleg a jogelőd részére nem volt kilátásban a perbeli ingatlan megvásárolhatósága akkor, amikor a perbeli adásvételi szerződést megkötötték, a bérleti szerződés erre még csak nem is utal. Az adásvételi szerződést sem módosították, vagy egészítették ki azzal, hogy az önkormányzattól való megvásárlás lehetősége esetén válik érvényessé.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a helyes tényállás megállapításához szükséges bizonyítást teljeskörűen lefolytatta, ezek alapján a tényállást megalapozottan és helytállóan állapította meg és ítéleti döntése is helytálló volt. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében a Pp. 254. § (3) bekezdés alapján annak helyes indokaira utalással hagyta helyben.

Mindazonáltal az I-III.r. alperesek fellebbezésével kapcsolatban a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá:

Az I-III.r. alperesek arra fellebbezésükben helytállóan hivatkoztak, hogy a felperes, az I.r. alperes, valamint II-III.r. alperesi jogelőd egymással adásvételi szerződést és bérleti szerződést is kötött. Azon nyilatkozatuk azonban már téves és a rendelkezésre álló iratok ezen fellebbezési nyilatkozatukat cáfolják, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően, miután a felek az önkormányzatnál meggyőződtek arról, hogy a kérdéses területnek az önkormányzat a tulajdonosa és nem az eladók, tehát időben később kötötték meg a bérleti szerződést és ezzel a korábbi adásvételi szerződésben kifejezett tulajdonátruházási szándékukat megváltoztatták. A rendelkezésre álló, a felperes által csatolt adásvételi szerződés (1/F/2.), valamint az alperesek által csatolt bérleti szerződés (19/A/1.) keltezéséből ugyanis megállapítható, hogy az adásvételi szerződést, valamint a bérleti szerződést a szerződést kötő felek ugyanaznap kötötték, mindkettő szerződés dátuma ..., 1994. október 24.

Tévesen hivatkoztak arra is az alperesek fellebbezésükben, hogy az I.r. alperes, illetőleg a II-III.r. alperesi jogelőd részére nem volt kilátásba a perbeli ingatlan megvásárolhatósága akkor, amikor a perbeli adásvételi szerződést megkötötték és erre tekintettel kötötték meg később a bérleti szerződést a felek, amely határozatlan

idejű szerződés és bontófeltételt nem tartalmaz. Ezen fellebbezési nyilatkozatuknak ellentmond a peres iratok között 11. sorszám alatt beszerzett földhivatali iratok között elfekvő 1994. április 5-én kelt építőközösségi szerződés 1. pontja, mely szerint a szerződéskötő felek kijelentették, hogy a már meglévő felépítményeken fennálló, valamint az ezután keletkező ingatlanhányadon fennálló tulajdoni joguk egymás közti aránya - a házaspárok tagjai között - egyenlő, tehát 1/2 - 1/2 arányú. A 2. pontban pedig rögzítették a felek, hogy az építőközösségi szerződést egymással annak érdekében kötötték, hogy a - 29. számú tulajdoni lapon 15676/3 hrsz. alatti ingatlanon, amely természetben az ... téren (helyesen ... téren) fekszik - már létrejött, részben ezután létesítendő pavilonsort létrehozzák, valamint az ehhez szükséges ingatlant megszerezze. Rögzítették azt is, hogy az ingatlan földterület, közterület és ... Város Önkormányzata 1/1 hányadú tulajdonát képezi.

Ezen építőközösségi szerződésben rögzítettekkel szemben az I-III. r. alperesek alappal nem hivatkozhatnak arra, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően szereztek tudomást arról, hogy a perbeli pavilonsor alatt lévő telekingatlan még az önkormányzat tulajdonát képezi, különösképpen igaz ez az eladók vonatkozásában. Az eladók előtt az építőközösségi szerződésből kitűnően ismert volt, hogy az ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor még nem volt a tulajdonukban, ugyanakkor az építőközösségi szerződéssel összhangban az adásvételi szerződés rögzíti azt is, hogy a pavilonsorból 40 m² nagyságú pavilon az eladók tulajdonát képezi, és hogy az közterületen áll. Ebből pedig következésképpen a vevő is tudott arról, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogi sorsa az adásvételi szerződéskor még nem rendezett, de mind az adásvételi szerződésből, illetőleg az ez alapjául szolgáló építőközösségi szerződésből kétséget kizáróan megállapítható, hogy az eladók az adásvételi szerződés megkötésekor várományosai voltak az általuk felépített pavilon alatti telektulajdon megszerzésének is.

Egyebekben pedig jogszabály nem tiltja az olyan adásvételi szerződés megkötését és erre az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott, hogy az eladó olyan dologra kössön adásvételi szerződést, ami a szerződés időpontjában még nem állt tulajdonában. Ilyen esetben az eladó köteles a dolog tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa, az átruházásért jogszavatosság terheli (EBH2003.867 jogeset, 1999.96 jogeset).

Az pedig nem is vitatott a peres felek között, hogy az I.r. alperes, valamint a II-III.r. alperesek jogelődje az önkormányzattal az adásvételi szerződést még ugyanazon év decemberében meg is kötötte. Így tehát a tulajdonjog átruházásának további akadálya nem volt, vagyis az eladók jogszavatossági kötelezettségüket teljesítették akkor, amikor az adásvételi szerződésben átruházott ingatlan tulajdonjogát megszerezték.

Az I-III.r. alperesek ugyancsak kellő alap nélkül hivatkoztak arra is fellebbezésükben, hogy az adásvételi szerződés alapján történő pénzügyi lebonyolítású ismereteik nincsenek. Az adásvételi szerződés ugyanis egyértelműen

tartalmazza, hogy az ingatlan vételára 700.000 Ft volt, amely vételárat a vevő az eladóknak készpénzben, az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kifizetett, az adásvételi szerződés pedig közjegyző által hitelesített. Ezen adásvételi szerződést pedig az I.r. alperes is aláírta, így kellő alap nélkül hivatkoznak arra az I-III.r. alperesek, hogy a pénzügyi lebonyolításról ismereteik nincsenek.

Az I-III.r. alperesek fellebbezésében kifejtett állásponttal szemben a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy éppen a fentebb hivatkozott, az eladókat terhelő jogszavatossági kötelezettségből, az adásvételi szerződés tartalmából, valamint abból, hogy az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kötötték a szerződő felek a bérleti szerződést is, továbbá azon nem vitás tényből, hogy a felperes az adásvételi szerződéssel egyidőben a perbeli pavilont birtokba is vette és egészen a per indításáig az I-III.r. alperesek az általuk hivatkozott bérleti szerződés alapján bérleti díjat a felperestől nem igényeltek, továbbá az építőközösségi szerződésnek a megkötött szerződésekkel való egybevetéséből kétséget kizáróan megállapítható, hogy a peres felek a bérleti szerződést éppen annak érdekében kötötték, amelyre a felperes hivatkozott is, hogy a vállalkozói engedély kiadásához szükséges telephelyként az ingatlant bejelenthesse.

Mindezen indokbeli kiegészítésekre is tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a fentebb írtak szerint helybenhagyta.

Mivel az I-III.r. alperesek fellebbezése sikertelen maradt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az I-III. r. alpereseket kötelezte a fellebbezési eljárási költségek viselésére, továbbá a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint 14. §-a alapján rendelkezett az alperesek költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéknek az állam általi viseléséről.

Budapest, 2010. május 7.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő