

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Bartó László ügyvéd (8600 Siófok, Fő utca 97. fsz. 1.) által képviselt **felperes neve felperes leánykori neve** (címe) felperesnek - a dr. Bekkerné dr. Berek Éva pártfogó ügyvéd (7400 Kaposvár, Teleki utca 11.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (VI.rendű alperes címe) III. rendű, a személyesen eljáró **IV.rendű alperes neve** (címe) IV. rendű és a IV. rendű alperes által képviselt **V.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) V. rendű alperesek ellen szerződés érvényességének megállapítása iránt a Somogy Megyei Bíróságon indított perében a 2009. július 21. napján kelt 21.P.21.143/2008/44. számú ítélet ellen a felperes részéről 46. sorszám, az I. rendű alperes részéről 45. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és az I-II. rendű alpereseket arra kötelezi, hogy a S-i 0000. helyrajzi számú ingatlan általuk használt részét a felperest terhelő 7.500.000-7.500.000 (hétmillió-ötszázezer - hétmillió-ötszázezer) forint vételárhátralék megfizetésével egyidejűleg adják a felperes birtokába.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy fenti vételárhátralék kifizetésével egyidejűleg adjanak ki írásban a felperesnek a tulajdonjoga bejegyzését engedő nyilatkozatot.

A S-i Körzeti Földhivatal megkeresését azzal a módosított tartalommal rendeli el, hogy a jogváltozás a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Mellőzi a megkeresésből a 35.000.000 forint megfizetésére és ennek igazolására való utalást.

Az ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak - az

állami adóhatóság felhívására - 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Megállapítja, hogy az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a s-i 0000. helyrajzi szám alatt felvett S, F utca 000. szám alatti ingatlan 10/40-ed - 10/40-ed tulajdoni hányada a felperesi jogelődöket, P.Gy-t és P. Gy-nét, 9/40-ed - 9/40-ed tulajdoni hányada az I.-II. rendű alpereseket, míg 1/40-ed -1/40-ed tulajdoni hányada a perben nem álló K.I-t és K.I-nét illette. A 2001. július 30. napján kelt adásvételi szerződéssel az I-II. rendű alperesek az ingatlan 18/40-ed tulajdoni illetőségét 35.000.000 forint vételárért eladták a IV-V. rendű alpereseknek, akik az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 20.000.000 forint foglalót fizettek. A fennmaradó 15.000.000 forint vételárból 2001. október 31. napjáig 10.000.000 forintot, míg 2001. december 31. napjáig 5.000.000 forintot tartoztak megfizetni, azzal, hogy a 10.000.000 forint összegű vételár részlet megfizetésével egyidejűleg az I-II. rendű alperesek kötelesek az ingatlant birtokba adni. A szerződés 11. pontjában rögzítették, hogy az ingatlan társtulajdonosait elővásárlási jog illeti meg, egyben megbízták az okiratot szerkesztő ügyvédet az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás lefolytatásával.

Dr. S.B. ügyvéd az adásvételi szerződés megkötésének napján felhívta a felperesi jogelődöket, hogy nyolc napon belül írásban, köziratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglaltan nyilatkozzanak arról, hogy elővásárlási jogukkal élni kívánnak-e. Tájékoztatta őket arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a nyilatkozat megtételével egyidejűleg a foglaló 20.000.000 forintos összegét is meg kell fizetniük. A felperesi jogelődök a dr. B.L. ügyvéd által szerkesztett okiratban 2001. augusztus 3. napján nyilatkoztak, hogy elővásárlási jogukkal teljesen azonos feltételek mellett élni kívánnak. Kérték, hogy az I-II. rendű alperesek nyolc napon belül közöljék, hogy mikor tekinthetik meg az ingatlant, illetőleg a 20.000.000 forintot milyen módon fizethetik meg.

Az I-II. rendű alperesek a 20.000.000 forint átvételét megtagadták, ezért az esedékes vételárrész teljesítése érdekében a felperesi jogelődök 60.215 forintos költséggel folyószámlát nyitottak. Miután a teljesítés ezen a módon is megghiúsult, a 20.000.000 forintot a S-i Városi Bíróságon bírósági letétbe helyezték. 2001. augusztus 15. napján az I-II. rendű, valamint a IV-V. rendű alperesek az adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották, és erről 2001. augusztus 21. napján a felperesi jogelődöket tájékoztatták.

A Sz-i Városi Bíróság a 4.P.20.760/2006/64. számú ítéletével a s-i 0000. helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok kiigazítását, ennek során K.I. és K.I-né tulajdonjogának törlését, és ezzel egyidejűleg a felperes 350/570, valamint az I-II. rendű alperesek 110/570-110/570 tulajdoni illetőségének bejegyzését rendelte el. Az ítélet indokolásából megállapíthatóan az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában K.I. és K.I-né tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás tévesen tüntette fel.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I-II. rendű és a IV-V. rendű alperesek között a s-i 0000. helyrajzi szám alatti ingatlanra 2001. július 30. napján megkötött adásvételi szerződés, és az azt felbontó 2001. augusztus 15. napján megkötött szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és az elővásárlási jog gyakorlása folytán az adásvételi szerződés a felperesi jogelődök és az I-II. rendű alperesek között jött létre, az ingatlan-nyilvántartási kiigazításra figyelemmel az ingatlan 220/570-ed tulajdoni illetőségére. Kérte az I-II. rendű alpereseket a 15.000.000 forint hátralékos vételár megfizetésével egyidejűleg az ingatlan birtokbaadásra, valamint az adásvételi szerződésben kikötött vételár megfizetésével összefüggésben felmerült 60.215 forint költségük, és ennek 2001. augusztus 16. napjától járó késedelmi kamata, valamint az elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezni. A III-V. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresete a fentiek tűrésének kötelezésére irányult.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását, és a felperesnek perköltségben marasztalását kérték. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy 2001. augusztus 15. napján az adásvételi szerződést felbontották, így a felperesi jogelődök elővásárlási jogukat nem gyakorolhatták. Az adásvételi szerződésben foglaltakat egyébként sem azonos tartalommal fogadták el, ugyanis az elfogadó nyilatkozat megtételével egyidejűleg a 20.000.000 forintot nem fizették meg.

A IV-V. rendű alperesek a felperes keresetének teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek, mint eladók és a IV-V. rendű alperesek, mint vevők között a s-i 0000. helyrajzi szám alatti ingatlan 110/570 - 110/570 tulajdoni hányadára 2001. július 30. napján megkötött adásvételi szerződés, illetve az annak felbontása tárgyában 2001. augusztus 15-én megkötött szerződés a felperes jogelődjeivel szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés 35.000.000 forint vételár mellett az I-II. rendű alperesek és a felperes jogelődjei között jött létre. Megállapította, hogy a felperesi jogelődök által bírósági letétbe helyezett 20.000.000 forint vételárrészletre az I-II. rendű alperesek egymás között egyenlő arányban jogosultak. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek személyenként 7.500.000 forintot, és megkereste a S-i Körzeti Földhivatalt, hogy a 35.000.000 forint vételár megfizetésének igazolását követően a tulajdonosváltozást az ingatlan-nyilvántartásba öröklés jogcímén, a felperesi jogelődök adásvétel jogcímén történt közbenső szerzésére utalással jegyezze be. Kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy a 35.000.000 forint megfizetését követő három napon belül adják a felperes

birtokába az ingatlan általuk használt részét, és tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg 60.215 forint kártérítést, valamint ennek 2001. augusztus 16. napjától járó késedelmi kamatát. Az I-II. rendű alpereseket kötelezte az elsőfokú perköltség megfizetésére, továbbá megállapította, hogy az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a felperesi jogelődök az I-II. rendű alperesek ajánlati kötöttségének ideje alatt éltek elővásárlási jogukkal, melynek következtében az I.-II. rendű alperesek rendelkezési joga megszűnt. 2001. augusztus 15. napján már nem voltak jogosultak a IV-V. rendű alperesekkel megkötött adásvételi szerződés felbontására, illetve ez a felperesi jogelődök elővásárlási jogát nem szüntette meg. Az a körülmény, hogy a felperesi jogelődök a vételár kifizetésének módjáról tájékoztatást kértek, nem értékelhető úgy, hogy az adásvételi szerződésben foglaltakat csak részben fogadták el. Az esedékes vételár megfizetésének módját ugyanis az I-II. rendű alperesek nem közölték, az elővásárlási jog gyakorlásakor pedig az együttes jelenlét hiányában az azonnali teljesítés nem valósulhatott meg. Álláspontja szerint a felperesi jogelődök az elővásárlási jog gyakorlása során teljesítőképesek voltak, amelyet alátámaszt az is, hogy a 20.000.000 forint vételárrészletet bírósági letétbe helyezték, a 15.000.000 forint hátralékos vételár meglétét pedig a felperes okiratokkal igazolta. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesi jogelődökkel szemben az I-II. rendű, valamint a IV-V. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés, és az azt felbontó szerződés hatálytalan, és az adásvételi szerződés azonos tartalommal a felperesi jogelődök és az I-II. rendű alperesek között jött létre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az adásvételi szerződés tartalma nem hagy kétséget abban a tekintetben, hogy az I-II. rendű alperesek teljes tulajdoni illetőségüket kívánták átruházni a IV-V. rendű alperesekre, ezért az időközben megtörtént ingatlan-nyilvántartás kiigazítására tekintettel azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés az I-II. rendű alperesek tényleges tulajdoni illetősége, azaz 220/570-ed vonatkozásában jött létre. A folyószámlanyitással és az átutalással kapcsolatosan felmerült 60.215 forint költség megfizetésére az együttműködési kötelezettség megsértése miatt a Ptk. 318.§-ának (1) bekezdése és a Ptk. 339.§-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I-II. rendű alpereseket.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes fellebbezett.

A felperes kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a hátralékos vételár megfizetése és a birtokbaadás tekintetében az egyidejű teljesítés elrendelését. Hivatkozott az adásvételi szerződés 7. pontjára, amely szerint a birtokbaadás a vételár megfizetésével egyidejűleg történik. Kérte annak kimondását, hogy a hátralékos vételárba beszámíthatja a javára megítélt kártérítést és perköltséget, továbbá kérte annak engedélyezését, hogy bírósági letét útján teljesíthessen. Beszámítás hiányában ugyanis az I.-II. rendű alperesek jelentős összegű adóssága miatt nagy valószínűséggel nem jut hozzá a követeléséhez, a bírósági letétbe helyezés iránti kérelmének elutasítása esetén pedig a teljesítés csak folyószámlanyitással történhet meg, amely további jelentős költséget okoz. Kérte az

ítélet kiegészítését azzal, hogy a birtokbaadáskor a közüzemi órákat le kell olvasni, és az addigi költségeket az I-II. rendű alperesek tartoznak viselni.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperesi jogelődök elővásárlási jogukkal joghatályosan nem élhettek, mert a IV-V. rendű alperesekkel megkötött adásvételi szerződést 2001. augusztus 15. napján közös megegyezéssel felbontották, és rendelkeztek az eredeti állapot helyreállításáról. Hivatkozott arra is, hogy a felperesi jogelődök eltérő tartalommal fogadták el az ajánlatot. Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ugyanis a IV.-V. rendű alperesek a 20.000.000 forint foglalót átadták, így a felperesi jogelődöknek az ajánlat elfogadásával egyidejűleg e kötelezettségüknek is eleget kellett volna tenniük. Eljárásuk arra utal, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában teljesítési képességük hiányzott. Az I. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen mellőzte a per tárgyalásának felfüggesztését az I. rendű alperes által a II. rendű alperes ellen ajándék visszakövetelése iránt indított per jogerős befejezéséig. Amennyiben ugyanis a T.M. Bíróság előtt 6.P.20.432/2009. szám alatt indult eljárásban az I. rendű alperes pernyertes lesz, a tulajdonviszonyok a perbeli jogvitára is kiható módon megváltoznak.

A felperes fellebbezése a teljesítési határidő tekintetében alapos, egyebekben alaptalan. Az I. rendű alperes fellebbezése teljes egészében alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése is túlnyomó részében helyes és megalapozott.

A Ptk. 373.§-ának (1) bekezdése szerint a tulajdonos a kapott vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.

Az I-II. rendű alperesek, mint eladók e törvényi kötelezettségnek olyan módon tettek eleget, hogy a IV-V. rendű alperesekkel, mint vevőkkel 2001. július 30. napján megkötött adásvételi szerződést - utalva annak 11. pontjára - a felperesi jogelődökkel, mint elővásárlási jogosultakkal azzal a felhívással közölték, hogy nyolc napon belül tegyék meg az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatukat. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződésnek, mint a IV-V. rendű alperesektől származó vételi ajánlatnak a felperesi jogelődökkel való közlése az I.-II. rendű alpereseknek a Ptk. 211.§-ának (1) bekezdése szerinti ajánlati kötöttségét eredményezte, ezért - figyelemmel a Ptk. 214.§-ának (2) bekezdésére is - az I.-II. rendű és IV-V. rendű alperesek az adásvételi szerződést a felperesi jogelődökre is kiható hatállyal nem bonthatták fel (2/2009.(VI.24.) PK vélemény az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről). A perbeli esetben azért sem lehetett joghatályosan felbontani az adásvételi szerződést, mert az ajánlatot a felperesi jogelődök már a felbontást megelőzően elfogadták, így a szerződés köztük és az I-II. rendű alperesek között létrejött.

Ugyancsak helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesi jogelődök a velük közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül elfogadták. Miután az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában elküldött levél a 20.000.000 forint foglalo megfizetésével kapcsolatosan semmilyen rendelkezést nem tartalmazott, a felperesi jogelődöknek a fizetés módjával kapcsolatos tájékoztatás kérése helyénvaló volt, az az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadásra utaló további feltétel támasztásnak nem tekinthető.

Alaptalanul állítja az I. rendű alperes, hogy a felperesi jogelődök a nyilatkozat megtételekor nem voltak teljesítőképeseek. Az ügyvédi levelezésből megállapítható, hogy a 20.000.000 forint összegű vételár részlet megfizetését 2001. augusztus 8-án az I-II. rendű alperesek akkori jogi képviselőjének irodájában felajánlották, de a pénz átadása az I-II. rendű alperesek távolmaradása miatt megghiúsult. Több sikertelen egyeztetést követően postai úton kívántak teljesíteni, majd miután ez sem vezetett eredményre, az összeget bírósági letétbe helyezték. 2001. október 29-én felajánlották a teljes hátralékos vételár egy összegben való kifizetését is, amelyet az I-II. rendű alperesek szintén elutasítottak.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban is, hogy az I. rendű alperes által a II. rendű alperes ellen ajándék visszakövetelése iránt indított per, illetve annak kimenetele nem előkérdése a jelen pernek. A megajándékozott ugyanis a perbeli szerződés létrejötte idején tulajdonosként rendelkezhetett a tulajdonával, e jogát az ajándék visszakövetelése iránt utóbb indított per nem érinti.

A felperes fellebbezése alapos annyiban, hogy az adásvételi szerződés 5. pontja szerint az eladók a hátralékos vételár kifizetésével egyidejűleg, kölcsönös és egyidejű teljesítéssel kötelesek az ingatlant (illetve a vétel tárgyát képező ingatlanrészt) a vevők birtokába bocsátani (Ptk. 281.§ (1) bekezdés). Az I-II. rendű alperesek tehát a szerződésben vállalt kötelezettségük alapján a felperest terhelő vételárhátralék kifizetésével egyidejűleg kötelesek a birtokbaadásra. A hátralékos vételár összege 15.000.000 forint, mert a 20.000.000 forint teljesítése a bírósági letétbe helyezéssel már megtörtént.

Az elsőfokú bíróság ítéletével külön nem érintett részekben a felperesi jogelődök és az I.-II. rendű alperesek közötti szerződés a 2001. július 30. napján megkötött adásvételi szerződéssel azonos tartalommal jött létre, ezért szükségtelen volt a közüzemi díjak elszámolásával kapcsolatos szerződési rendelkezéseknek az ítéletbe foglalása.

A felperes javára megítélt kártérítés és perköltség beszámításáról a Pp. 247.§ (3) bekezdésében foglalt feltétek hiányában az ítéletben rendelkezni nem lehetett. Annak azonban nincs akadálya, hogy a felperes a javára szóló jogerős ítéleten alapuló követelését a vételártartozásba az I-II. rendű alperesekhez intézett nyilatkozattal beszámítsa, és a vételár fizetési kötelezettségét ennek figyelembevételével teljesítse.

Nem rendelhető el a bírósági letétbe helyezés útján történő teljesítés sem, mert ennek a Ptk. 287.§-ának (1) bekezdésben foglalt feltételei nem állnak fenn. Célszerűségi és gazdaságossági szempontok pedig a bírósági letétbe helyezéssel való teljesítésre nem adnak alapot.

Részben tévesnek találta a másodfokú bíróság a földhivatalnak szóló megkeresés tartalmát. A PK 10. számú állásfoglalást az 1/2008.(V.19.) PK vélemény meghaladottá nyilvánította, ezért az elsőfokú bíróság arra tévesen utalt. A PK vélemény 3. pontjából következően a jogváltozás az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be. Ezért a másodfokú bíróság - utalva az adásvételi szerződés 5. pontjára is - arra kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy a vételár kifizetésével egyidejűleg adjanak bejegyzési engedélyt a felperesnek.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - részben megváltoztatta, míg egyéb fellebbezett részében helybenhagyta.

Az I. rendű alperes fellebbezése sikertelen volt, a felperes fellebbezése túlnyomó részében sikeres, ezért a Pp. 81.§-ának (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles a felperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek mértékét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésnek b) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. Az I. rendű alperes a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles a költségfeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

A Pp. 87.§-ának (2) bekezdésére figyelemmel a másodfokú bíróság megállapította, hogy a sikertelenül fellebbező I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli. A pártfogó ügyvédi díj összegét a pártfogó ügyvéd kérelmére a Jogi Segítségnyújtó Szolgálat határozatban állapítja meg.

Pécs, 2010. április 29.

Dr. Veseley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. bíró