

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Biró Tibor (Dr. Biró - Dr. Vörös Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Fejér György u. 6., III/3.) ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, valamint a dr. Horváth István ügyvéd (1012 Budapest, Várfoke u. 14., II/14.) által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, továbbá a dr. Juhász Mihály (**III. rendű alperes címe**) által képviselt III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű alperes ellen szerződés létrehozása és egyéb iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2008. szeptember 30. napján kelt 22.P.21.876/2006/16. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 17. sorszámmal előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 7.500 (hétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy az I. rendű alperes és közte 2003. június 10-én létrejött előszerződés alapján a bíróság a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést hozza létre (Ptk. 208. § (1) és (3) bekezdés). Tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetősége érdekében kérte azt is, hogy a bíróság állapítsa meg, az I. és II. rendű alperesek között 2006. május 3-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, ennek megfelelően a II. rendű alperes tulajdonjoga és a III. rendű alperes jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem

jegyezhető be, illetve ha ez megtörtént, akkor ezek törlése szükséges. Másodlagosan kérte, hogy a bíróság 3.000.000 forint kártérítés megfizetésére kötelezze az I. rendű alperest.

Álláspontja szerint az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés azért érvénytelen, mert az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, de azért is, mert az I. rendű alperes az ingatlant nem értékesíthette volna figyelemmel a vele kötött előszerződésre. A felperes kifogásolta, hogy az I. rendű alperes az előszerződésben meghatározott időben nem kötötte meg vele az adásvételi szerződést, ugyanakkor a részére átadott összegeket sem fizette vissza.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

Előadta, hogy a felperes tisztában volt azzal, hogy az önkormányzat hibájából nem sikerült az előszerződés aláírását követő 30 napon belül megkötni az adásvételi szerződést. A későbbiekben pedig a felperes nem is tudta kifizetni a vételárat, és hitelkérelmet sem nyújtott be a bankhoz, mert időközben munkanélküli lett. Nem vitatta, hogy összesen 1.350.000 forintot vett át a felperestől az előszerződés alapján és további 100.000 forintot is kapott a lakásban levő konyhabútorért. Kérte azonban, hogy a bíróság 160.000 forint megfizetésére kötelezze a felperest közüzemi díjhátralék címén, továbbá megjegyezte azt is, hogy a felperesi lakáshasználat idején az ingatlan beázott, de a felperes - noha a biztosítási összeget megkapta - a felújítást nem végezte el.

A II. rendű alperes a vele szemben előterjesztett keresetet elutasítani kérte.

Előadta, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte. Szerződéskötés előtt kiváltotta az ingatlan tulajdoni lapját, melyen kizárólag az I. rendű alperes tehermentes tulajdonjoga szerepelt. A per feljegyzésére vonatkozó kérelem a szerződése benyújtását követően érkezett a földhivatalhoz. Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a szerződés benyújtása idejére visszamenően, az eredeti ranghelyen került elintézésre hiánypótlást követően.

A III. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte csatlakozva a II. rendű alperes védekezéséhez.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 1.370.000 forintot, valamint 82.200 forint ügyvédi munkadíjat mint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 240.000 forint ügyvédi munkadíjat mint perköltséget. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 82.200 forint illetéket, míg a további 496.800 forint illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az előszerződés a perbeli esetben a szerződés létrehozására határidőt tartalmazott, mégpedig az előszerződés aláírását követő kb. 30 napot. A szerződés megkötésének objektív feltétele, az I. rendű alperes önkormányzattól való tulajdonszerzése csak az előszerződés megkötését követő több mint egy év múlva következett be. Ebből az

következik, hogy a felek kötöttsége az előszerződéshez ebben az időben már nem állt fenn, s ezért a szerződés megkötésének kikényszeríthetősége megszűnt. Ugyanezen okból a bíróság a II-III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett, a szerződés érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmet sem tartotta megalapozottnak. A kifejtettek szerint az I. rendű alperes szabadon rendelkezhetett az ingatlan tulajdonjogával, ezért ez okból a szerződés nem érvénytelen. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés átmeneti elmaradása az adásvételi szerződést szintén nem teszi érvénytelenné, különösen akkor nem, ha a vevő rosszhiszemű magatartása nem került bizonyításra. A perbeli esetben a II. rendű alperes jóhiszemű vásárlását a csatolt okiratok és T. K. tanú vallomása is alátámasztotta.

Az elsőfokú bíróság a felperes pénzkövetelés iránt előterjesztett másodlagos kereseti követelésének csupán a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó részét tartotta megalapozottnak. A felperes által nem vitásan az I. rendű alperes javára kifizetett 1.450.000 forintból levonta a felperes által elismert hátralékos közüzem-díjtarozást (80.000 forintot), és az így különbözetként jelentkező 1.370.000 forintban marasztalta az I. rendű alperest. A kártérítés címén előterjesztett kereseti kérelmet azonban nem találta megalapozottnak, mivel az I. rendű alperes vonatkozásában jogellenességet megállapítani nem tudott. Az I. rendű alperes szívességből engedte meg, hogy a felperes a perbeli ingatlanba beköltözzön, s miután az ingatlan elhagyására őt felszólította, a felperesnek további lakáshasználatra vonatkozó jogcíme nem volt. Az I. rendű alperes joggal követelhetette, hogy a felperes hagyja el az ingatlant, ez jogellenes magatartást nem valósított meg. A felperes nem vagyoni kártérítés iránti igényt is előterjesztett, ennek mibenlétét azonban ki sem fejtette. A szerződéskötés megghiúsulásában ugyancsak nem játszott közre az I. rendű alperes jogellenes magatartása.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetnek csupán az I. rendű alperessel szemben és csak részben adott helyt, míg a II. rendű alperes elsőfokú perköltségében - amely az ügyvédi munkadíjból állt - a felperest marasztalta a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek mértékét a bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján állapította meg.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes és a felperes is fellebbezett, azonban az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesi fellebbezést jogerős végzésével hivatalból elutasította.

A felperes fellebbezésében a II. rendű alperesnek fizetendő 240.000 forint perköltség vonatkozásában kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését (tartalmilag megváltoztatását), és az őt elsőfokú perköltségben marasztaló rendelkezés mellőzését indítványozta.

Álláspontja szerint a II. rendű alperes kötelező perbenállása okán rendkívül méltánytalan őt perköltség megfizetésére kötelezni. Sérelmezte ekörben, hogy az elsőfokú bíróság tényként állapította meg a II. rendű alperes jóhiszemű ingatlanvásárlását, holott a perben feltárt bizonyítékokból az volt megállapítható, hogy az ítélet meghozatalának napjáig a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges és alkalmas ingatlan-nyilvántartási dokumentáció a földhivatalhoz benyújtásra nem került. Emellett hivatkozott arra is, hogy már 2005. május 26-án kezdeményezte a per feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, az

Ítéletben tévesen ez a dátum 2005. július 26-aként van feltüntetve. Ez a tévedés tette lehetővé, hogy perfeljegyzés hiányában az I. rendű alperes a II. rendű alperesnek értékesítse az ingatlant, akinek tulajdonjog bejegyzési kérelme - téves helyrajzi szám feltüntetése miatt - egy évvel később jelent meg az ingatlan tulajdoni lapján. Abban az esetben, ha az ítélet tábla osztja az elsőfokú bíróság álláspontját, akkor a felperesnél egy olyan kár keletkezik, amelyet a Fővárosi Bíróság mulasztása - a perfeljegyzés késve történő elrendelése - idézett elő. Erre figyelemmel egzisztenciális helyzete folytán kénytelen lesz kártérítési igénnyel fellépni a Fővárosi Bírósággal szemben.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett része tekintetében a döntés helybenhagyását kérte bejelentve a másodfokú eljárásra vonatkozó perköltség-igényét is.

Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozottan utasította el vele szemben a keresetet és kötelezte a felperest a neki járó perköltség megfizetésére. Jóhiszeműségét illetően utalt az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 5. § (3) és (4) bekezdésére, valamint a Ptk. 117. § (4) bekezdésére is. Előadta, hogy az ingatlant a III. rendű alperestől felvett kölcsön igénybevételével vásárolta meg, a per során pedig a III. rendű alperes képviselője is akként nyilatkozott, hogy a hitelkérelem elbírálásakor az ingatlan tehermentes volt. Időközben pedig a tulajdonjogát, továbbá a III. rendű alperes jelzálogjogát az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen döntött a perköltség viseléséről, hiszen vele szemben a felperes pervesztes lett, aki kereseti kérelmét annak ellenére tartotta fenn, hogy perbevonását követően a jóhiszeműségét igazoló iratokat a rendelkezésére bocsátotta. A megállapított perköltség a pertárgyérték ismeretében eltűzottnak sem tekinthető.

Az elsőfokú bíróság ítéletének hatályos fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett az I. rendű alperes marasztalására és a meghaladó kereset elutasítására vonatkozó része, ezért a Fővárosi Ítélet tábla e rendelkezéseket nem érintette (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A Fővárosi Ítélet tábla a felperesi fellebbezést a Pp. 256/A. (1) bekezdés b) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felperes fellebbezése alaptalan.

A fellebbezés egyedül azt sérelmezi, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperesnek járó elsőfokú perköltség megfizetésére a felperest kötelezte; ezért az ítélet táblának kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a II. rendű alperes javára szóló és a Pp. 78. § (1) bekezdésére alapított ítéleti rendelkezés helytálló-e, illetőleg van-e mód a felperest elsőfokú perköltségben marasztaló, kifogásolt döntés megváltoztatására.

A Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pereszes felet *kell* kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83. §-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója.

Adott esetben a Pp. 80-83. §-okban foglalt feltételek nem állnak fenn, ezért a jogszabály kógens (eltérést nem engedő) rendelkezése folytán a II. rendű alperessel szemben a pereszes felperes köteles a perköltség megfizetésére. A jogszabályok nem adnak lehetőséget arra, hogy a bíróság az ellenérdekű félnek járó perköltséget méltányosságból elengedje.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperesi fellebbezésben felhozott és a per érdemét érintő kérdésekkel foglalkozni már nem lehet, mert a per főtárgyát érintő fellebbezés hiányában az elsőfokú bíróságnak a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasító rendelkezése első fokon jogerőre emelkedett. Az egyéb, nem a II. rendű alperest érintő fellebbezésbeli indokok pedig a fellebbezési kérelemmel támadott döntés megváltoztatását nem eredményezhetik; a perfeljegyzés esetleges késedelmes elrendelése irreleváns a II. rendű alperesnek járó perköltség szempontjából, arra hivatkozással a felperes perköltségben történt marasztalásának mellőzése nem lehetséges.

A Fővárosi Ítéletábra a fent kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezéssel érintett körben a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 86. § (3) bekezdése értelmében köteles a másodfokú perköltség viselésére. Ennek összegét az ítéletábra a 240.000 forint fellebbezett érték figyelembevételével a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2010. február 11.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelűl: