

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Ivanovits és Kiss Ügyvédi Iroda (1137 Budapest, Szent István krt. 18., III/1., ügyintéző: dr. Ivanovits Andrea ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I. rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű felperesnek - a Kun Ügyvédi Iroda (1062 Budapest, Bajza u. 24., ügyintéző: dr. Kun László András ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, valamint a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2009. május 11. napján kelt 23.P.25.420/2008/19. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a földhivatali megkeresés szövege a következő:

A bíróság megkeresi a Körzeti Földhivatalt, hogy az I. rendű felperesnek a II. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelt, a fentiek szerint megszerzett tulajdonjogát - adásvétel címén - jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba annak igazolását követően, hogy a felperesek a hátralékos 700.000 (hétszázezer) forint vételárat maradéktalanul megfizették az I-II. rendű alpereseknek.

A Fővárosi Ítéltábla kötelezi az I. és a II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra személyenként 111.000 - 111.000 (száztizenegyezer - száztizenegyezer) forint fellebbezési illetéket, valamint az I-II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 57.800 - 57.800 (ötvenhétezer-nyolcszáz - ötvenhétezer-nyolcszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság az I. és a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségeinek terhére az I. rendű felperes tulajdonjogát 30/216 tulajdoni hányadra a II. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen jegyeztesse be az ingatlan-nyilvántartásba. Kérték a III. rendű alperesnek mint tulajdonostársnak a fentiek tűrésére való kötelezését, továbbá a perköltségük megállapítását.

Előadták, hogy a 2000. december 11-én megkötött és 2000. december 28-án módosított adásvételi szerződéssel megvásárolták az I. és a II. rendű alperes jogelődjétől a fenti tulajdoni illetőséget, amelyhez a szerződésben részletesen körülírt ingatlanrész használata tartozik. A vételárát 3.700.000 forintban határozták meg, amelyből 3.000.000 forintot ki is fizettek. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartotta és kérte a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését. A III. rendű alperes 2000. december 27-én kelt nyilatkozatával az elővásárlási joga gyakorlásáról lemondott.

A földhivatal a módosított szerződés alapján benyújtott bejegyzési kérelmet alaki okok miatt elutasította. Ezen okok kiküszöbölése érdekében az okiratszerkesztő ügyvéd elkészített egy 2001. június 1-jére datált adásvételi szerződés módosítás megnevezésű tervezetet, ezt azonban az I-II. rendű alperesek jogelődje nem írta alá, és az általuk felajánlott 700.000 forint hátralékos vételárát sem vette át. Az alperesi magatartás miatt a felperesi tulajdonjog és haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba végül bejegyzésre nem került. Erre figyelemmel az alperesek részéről a bejegyzéshez szükséges jognyilatkozat pótlását igényelték.

Az I. és II. rendű alperesek elsődlegesen a per megszüntetését kérték hivatkozva arra, hogy annak tárgya a D. Városi Bíróság 3.P.20.005/2006/21. számú jogerős határozata alapján ítélt dolog. Érdemben arra utaltak, hogy az adásvételi szerződés a felperesek és a jogelődjük között érvényesen nem jött létre, a jogelődjük a módosított szerződést nem írta alá és egyértelműen kijelentette, hogy a szerződéses akarata megszűnt. Ebből következően a kereset nem nyilatkozat pótlására, hanem szerződés létrehozására irányul, a szerződéses szándékot pedig a bíróság ítélete nem pótolhatja.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest annak tűrésére, hogy az ingatlan nevén álló 125/432 tulajdoni illetőségéből 30/432 tulajdoni hányad tulajdonjogát az I. rendű felperes javára adásvétel jogcímén bejegyezzék a II. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen. Kötelezte a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy az ingatlan nevén álló 125/432 tulajdoni illetőségéből 30/432 tulajdoni hányad tulajdonjogát az I. rendű felperes javára adásvétel jogcímén

bejegyezzék a II. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt. A III. rendű alperest a fentiek tûrésére kötelezte.

Megkereste a D. Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti holtig tartó haszonélvezettel terhelt tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó változást széljegyezze, és amennyiben a felperések ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban igazolják, hogy a 700.000 forint vételárhátralékot az I-II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak megfizettek, úgy az I. rendű felperes tulajdonjogát a II. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt. jegyezzék be a megyei Bíróság 23.P.25.420/2008/8. számú végzésével elrendelt perindítás tényének törlése mellett.

Kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy külön felhívásra a Magyar Állam részére egyetemlegesen fizessenek meg 222.000 forint eljárási illetéket, egyben megállapította, hogy 157.200 forint perköltséget a Magyar Állam visel. Ezt meghaladóan megállapította, hogy a felek maguk viselik a perköltségüket.

Az elsőfokú bíróság a határozata indokolásában tényként rögzítette, hogy a D. Városi Bíróságon 1.P.20.710/2003. szám alatt folyamatban volt ügyben a jelen per felperesei alperesként viszontkeresetükben azt kérték, hogy a bíróság ítéletével pótolja az eladó jognyilatkozatát a 2001. június 1-jén kelt szerződésmódosításhoz. Ezt a viszontkereseti kérelmet a bíróság az első fokon jogerőre emelkedett ítéletében elutasította és kifejtette, hogy a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján az eladói jognyilatkozat nem pótolható, az ügyben nem nyilatkozat pótlására, hanem adásvételi szerződés módosítására lenne szükség. Rögzítette az elsőfokú bíróság azt is, hogy az alperesi ellenkérelemben hivatkozott, a D. Városi Bíróság előtt 3.P.20.005/2006. szám alatt folyamatban volt perben jelen per felperesei a Ptk. 241. §-ára alapítottan azt kérték, hogy a bíróság a 2000. december 11-én létrejött, a perbeli ingatlan 338/2261 tulajdoni hányadára vonatkozóan kötött adásvételi szerződést módosítsa akként, hogy a szerződés tárgya 30/216 tulajdoni hányad. Az ebben az ügyben hozott jogerős ítélet a keresetet elutasította és kifejtette, hogy az adásvételi szerződés nem tartós jogviszony, ezért a szerződés módosítására nincs jogi lehetőség figyelemmel arra is, hogy a szerződést követően körülményváltozás nem következett be. Mindezek alapján a jelen perben eljáró elsőfokú bíróság az I. és a II. rendű alpereseknek a per megszüntetésére irányuló kérelmét nem találta megalapozottnak, mert álláspontja szerint a **D. Városi Bíróságon** indult két per nem a jelen eljárásban érvényesített jog iránt volt folyamatban, mivel a jelen esetben a felperések a Ptk. 295. §-ára alapítottan kérték a jognyilatkozat pótlását az érvényesen létrejött adásvételi szerződésből eredő alperesi kötelezettségre tekintettel.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a 2000. december 11-én kötött szerződés és annak 2000. december 28-ai módosítása egyértelműen tartalmazta a szerződést kötő felek személyét, az ingatlantulajdon átruházására irányuló akaratot és a vételárat. Az adásvételi szerződés fogyatékosága az volt, hogy a felek a tulajdoni hányadot helytelenül jelölték meg, a vétel tárgya azonban ennek ellenére megállapítható, mert a szerződés mellékletét képező vázrajzon pontosan megjelölték és körül is írták az eladott földrészletet. Utalt az elsőfokú bíróság arra is,

hogy kifejezett bírói kérdésre az I. és a II. rendű alperesek nem vitatták, hogy a szerződésben rögzített tulajdoni hányad megfelel a kereset szerintinek. Mindezek alapján a Ptk. 205. §-a, a 365. § (1) bekezdése és a XXV. számú Polgári Elvi Döntés alapján egyértelműen megállapíthatónak találta, hogy a felek között az adásvételi szerződés érvényesen létrejött. Nem tulajdonított jelentőséget ebből a szempontból annak az alperesi védekezésnek, hogy az eladó meggondolta magát és a szerződésmódosítást már nem írta alá, mert a kereset alapját a 2000. december 11-i szerződés és annak december 28-ai módosítása képezte. Ezekből következően az eladó kötelezettsége volt, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez az engedélyt megadja, és ez a kötelezettsége a jogutód I. és II. rendű alpereseknek is fennáll. Ennek megfelelően kötelezte őket a Ptk. 295. § és 117. § (3) bekezdése alapján az I. rendű felperes tulajdonjoga és a II. rendű felperes haszonélvezeti joga bejegyzésének a tűrésére azzal a megkötéssel, hogy erre csak a 700.000 forint vételárhátralék megfizetésének igazolását követően kerülhet sor.

Az ítélet ellen az I. és a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérték a per megszüntetését, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását.

A per megszüntetésére irányuló kérelmük tekintetében megismételték az elsőfokú eljárásban is előadott hivatkozásukat, mely szerint a **D. Városi Bíróság** előtt 3.P.20.005/2006. szám alatt folyamatban volt per miatt a jelen kereset tárgya ítélt dolognak minősül, hiszen ugyanazon tények alapján ugyanúgy szerződéses nyilatkozat pótlására irányul. Érdemben változatlanul állították, hogy a felperesek és a jogelődjük között alakilag és tartalmilag érvénytelen szerződés jött létre. A jogelődjük a szerződéses akaratát megváltoztatta, ezért a módosított szerződést nem írta alá, a szerződéses akarata tehát megszűnt.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

Kifejtették, hogy a korábban folyamatban volt perekben egyrészt a Ptk. 5. § (3) bekezdésére, azaz joggal való visszaélésre hivatkoztak, másrészt a Ptk. 241. §-a szerint a szerződés bírósági módosítását kérték, így a jelen perben a Ptk. 295. §-ára alapított kereseti kérelem tárgyában jogerős határozat még nem született. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság az ügy érdemét tekintve a tényállást helyesen állapította meg és abból helyes jogi következtetéseket vont le, megállapításait az okirati bizonyítékok és a tanúvallomások igazolják. Nem vitatták, hogy feltehetően az okiratot szerkesztő ügyvédnek felróható okból az adásvételi okiratba nem megfelelő tulajdoni hányad került feltüntetésre, de előadták, hogy ez a szerződés érvényességét nem érintette, csupán azt jelentette, hogy a bejegyzésre alkalmas okirat nem jött létre. A felek a szerződés módosításával ezt a nekik fel nem róható hibát kívánták korrigálni, a nyilatkozat kiadását azonban az I-II. rendű alperesek jogelődje megtagadta lényegében azért, mert az érvényesen létrejött szerződés után meggondolta magát.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt - figyelemmel arra is, hogy az alperesi oldalon a Pp. 51. § a) pontja alapján egységes pertársaság áll fenn, melyre a Pp. 52. § (1) bekezdés irányadó -, ezért azt az ítélőtábla teljes egészében vizsgálta felül.

Az alperesek fellebbezése nem alapos.

Az ítélőtábla elsődlegesen az alperesek pergátló kifogását, azaz az ítélt dologra való hivatkozását vizsgálta, mivel a Pp. 157. § a) pontjára és 158. § (1) bekezdésére figyelemmel az e tárgyban való állásfoglalás hivatalból is kötelező.

A Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott jogerős ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a **D. Városi Bíróság** előtt folyamatban volt perekben a jelen per felperesei nem ugyanazon jog iránt terjesztették elő a keresetüket, mert az egyik esetben az adásvételi szerződés módosításához szükséges eladói nyilatkozat pótlását kérték a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján, a másikban pedig a Ptk. 241. §-a alapján a keresetük arra irányult, hogy a bíróság módosítsa a szerződést. Ezzel szemben a jelen ügyben az I-II. rendű alperesek jogelődjével megkötött adásvételi szerződés teljesítését kérték a Ptk. 295. §-ában foglaltak szerint. Mindezekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság helyes indokaira utalással állapította meg, hogy ebben a körben az I. és a II. rendű alperes érvelése nem megalapozott; ezért az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetései is túlnyomórészt megalapozottak voltak.

A fellebbező alperesek vitatták, hogy a jogelődjük és a felperesek között érvényes adásvételi szerződés jött létre. Ezt a kérdést az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta, és arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés érvényes. Az ítélőtábla az ezzel kapcsolatos megállapításokkal lényegében egyetértett, a határozat indokolásának ezt a részét mégis mellőzi az alábbiak miatt.

A Legfelsőbb Bíróságnak a BH 2002. 235. sz. alatt közzétett iránymutató eseti döntésében részletesen kifejtettek szerint a Ptk. 229. §-ának fent idézett (1) bekezdéséből az következik, hogy az anyagi jogerő tárgyát képezik a keresettel érvényesített jogról való döntés mellett a döntés alapjául szolgáló releváns tények, jogi okfejtések és a felek közötti jogviszony minősítése is. Emiatt van jelentősége a **D. Városi Bíróságon** 1.P.20.710/2003. szám alatt folyamatban volt ügynek, ott ugyanis az alperesi jogelőd az adásvételi szerződéstől való elállásra és ebből következően a szerződés megszűnésére tekintettel kérte a felperesek kötelezését az ingatlan kiürítésére. A **D. Városi Bíróság** jogerős ítéletében arra a következtetésre jutott, hogy az alperesi jogelőd elállása jogszerűtlen, a felperesek az adásvételi

szerződés alapján jogosultak a birtoklásra, ezért a keresetet elutasította. Az alperesi jogelődnek a felperesek késelemére alapított előzményi perbeli igénye és az e tárgyban született bírósági döntés magában foglalja azt az álláspontot, miszerint az adásvételi szerződés létrejött és érvényes; hiszen csak érvényes szerződés esetén lehet szó szerződésszegésről. A kiürítési perben az ingatlan birtokban tartása jogcímének meghatározása (Ptk. 365. § (1) bekezdés) a döntés releváns okfejtéséhez tartozik, így a jogerős ítéletben rögzített ezen jogi indokolás az ítélt dolog erejével bír: a jelen ügyben ezért az adásvételi szerződés érvényességének a kérdése már nem vizsgálható. Így kizárólag abban a körben kellett és lehetett a bíróságnak állást foglalnia, hogy a felperesek megalapozottan kérik-e az érvényes szerződés teljesítése körében az I. és a II. rendű alperesek jognyilatkozatának a pótlását.

A Ptk. 295. §-a szerint ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja. A Ptk. 365. § (1) bekezdése értelmében adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. A Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

A fentiek együttes értelmezéséből az következik, hogy az ingatlan-adásvételi szerződés megkötése esetén az eladó szerződéses kötelezettsége, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez szükséges nyilatkozatot a vevő részére kiadja. Ennek elmulasztása esetén a nyilatkozata a Ptk. 295. §-a szerint a bíróság ítéletével pótolható, vagyis az átruházó fél ítélettel kötelezhető annak tűrésére, hogy a tulajdonjogot a tulajdont szerző fél javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A már kifejtettek szerint az érvényes perbeli szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan volt, de kötelmi jogcímet teremtett arra, hogy a felperesek a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okirat kiadását követeljék.

Megjegyzi még az ítélőtábla, hogy az I-II. rendű alperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy jogelődjük a tulajdonjog átruházására vonatkozó akaratát megváltoztatta, a megszűnt szerződési szándékot pedig a bíróság nem pótolhatja. Ezzel szemben az alperesi jogelődöt adott esetben kötötte a már kinyilvánított szerződéses nyilatkozata, mellyel a tulajdonjogot az I. rendű felperesre átruházta: az ingatlan feletti rendelkezési joga nem éledt fel azáltal, hogy a felperesi tulajdonjog az érvényes adásvételi szerződés ellenére - megfelelő okirat hiányában - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre ezidáig nem került.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott azzal, hogy az alpereseket a tulajdonjog, illetve a haszonélvezeti jog bejegyzésének a tűrésére kötelezte.

Az ítélőtábla ugyanakkor az elsőfokú ítélet földhivatali megkeresésre vonatkozó részének a pontosítását látta szükségesnek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (továbbiakban: Inytv.) 30. § (1) bekezdésére és 48. § (1) bekezdésére tekintettel. A jelen esetben ugyanis a bíróság ítélete szolgál a bejegyzés alapjául, a

beadvány iktatószámát pedig a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegyezni kell), ebből következően a megkeresésben a széljegyzésre vonatkozó felhívás szükségtelen. Hasonlóképpen indokolatlan a megkeresésben kitérni arra, hogy a felpereseknek a vételárhátralék megfizetését „bejegyzésre alkalmas” okirattal kell igazolniuk, mert az Inytv. 29. §-a, illetve 32. § (1) bekezdése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok szükséges kellékeit a földhivatalnak hivatalból kell vizsgálnia. Végül mellőzte az ítéletábra a perindítás tényének törlésére irányuló felhívást is a megkeresésből, mert az Inytv. 65. § (1) bekezdése ezzel kapcsolatosan is kifejezetten rendelkezik, amikor kimondja, hogy a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg a perfeljegyzést törölni kell. Az ítélet rendelkező részében ugyanakkor fel kell tüntetni a jogváltozás jogcímét is (Inytv. 32. § (1) bekezdés e) pontja, 34. § (1) bekezdése), ezt az ítéletábra pótolta.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú ítéletet a fenti pontosítással a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az I. és a II. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítéletábra a Pp. 259. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint a perköltség körében egyetemlegesen kötelezte őket az illetékfeljegyzési joguk folytán feljegyzett fellebbezési illetéknek az állam javára való megfizetésére, továbbá a 32/2003. (VIII.22.) IM. r. 3. § (2) és (5)-(6) bekezdése alapján megállapított, az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló perköltségnek a felperesek mint egyetemleges jogosultak részére való megfizetésére.

Budapest, 2010. június 9.

. Szabó Klára s.k.  
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Csordás Csilla s.k.  
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: