

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Csémy István ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve. (felperes címe) felperesnek, a Biharyné Dr. Mónus Katalin ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r., az II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., a Barati Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe; ügyintéző: Dr. Barati Béla ügyvéd) által képviselt Sátoraljaújhely Város Önkormányzata (3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 4.) IV.r., az APEH Dél-dunántúli Regionális Igazgatóság (7400 Kaposvár, Fő u. 101.), az V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) VI.r. és VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VII.r. alperesek ellen, szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2009. július 1-jén meghozott 13.G.40.042/2008/55. számú ítélete ellen, a felperes részéről 56. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 300 000 (Háromszázezer) Ft, a IV.r. alperesnek 250 000 (Kettőszázötvenezer) Ft és a VII.r. alperesnek 15 000 (Tizenötezer) Ft másodfokú perköltséget, az államnak pedig
- külön felhívásra - 900 000 (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes az elsőfokú bírósághoz 2006. április 20-án benyújtott eredeti keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az I.r. és a IV.r. alperesek között 2001. február 19-én létrejött adásvételi szerződés 12. pontja semmis, továbbá semmis a fenti szerződés 2003. március 27-i módosítása, valamint a módosítás alapján meghozott, a IV.r. alperes javára elidegenítési tilalmat és visszavásárlási jogot bejegyző földhivatali határozat is. Az eredeti keresetében a felperes kérte annak megállapítását is, hogy az I.r. alperessel 2004. február 3-án megkötött adásvételi szerződéssel megszerezte ai helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát. Az I.r., II.r., III.r. és IV.r. alpereseket a megszerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének túsására kérte kötelezni. Az V.r. és VI.r. alpereseket pedig a javukra bejegyzett végrehajtási jog, illetve jelzálogjog törlésének túsására kérte kötelezni, arra hivatkozással, hogy e jogok bejegyzésére a saját tulajdonjogának keletkezése után, azonban nem az őt terhelő kötelezettségek miatt került sor.

Az elsőfokú bíróság a 2007. február 14-én meghozott,/19. számú ítéletében a felperes teljes keresetét elutasította és a felperest arra kötelezte, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r. alperesnek 3 251 788 Ft, a IV.r. alperesnek pedig 3 000 000 Ft perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 900 000 Ft eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és a III.r. alperes nyújtottak be fellebbezést, a III.r. alperes fellebbezését azonban a Debreceni Ítéltábla a 2007. december 19-én jogerőre emelkedett/10. számú végzésével hivatalból elutasította.

A felperes fellebbezésének elbírálása eredményeként 2008. február 6-án meghozott/13. számú végzésével pedig a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. E végzés indokolásában az ítéltábla

- egyebek mellett - megállapította, hogy az I.r. és IV.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés 12. pontjába foglalt, a IV.r. alperes javára szóló elidegenítési tilalomra vonatkozó szerződési kikötés érvénytelen és erre tekintettel semmis a szerződés 12. pontjának a 2003. március 27-i módosítása is. Ezért a megismételt eljárásra vonatkozóan - a Ptk. 239.§-ára hivatkozással - az elsőfokú bíróságnak azt az iránymutatást adta, hogy a megismételt eljárásban azt kell tisztáznia, hogy a szerződő felek az érvénytelen kikötést mennyiben tartották lényegesnek, a szerződést a nélkül is megkötötték volna-e, ezáltal a szerződés részleges érvénytelensége az adott esetben az egész szerződés érvénytelenségét eredményezte-e.

A megismételt eljárásban a felperes a keresetét módosította. A módosított keresetében már nem az I.r. és a IV.r. alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását, hanem a közte és az I.r. alperes között 2004. február hó 3-án létrejött adásvételi szerződés érvényességének megállapítását, ai Körzeti Földhivatal számú határozatának törlését, valamint az I.r. és a IV.r. alperesek között 2001. évben létrejött szerződés 2003. évi módosítása törvénysértő ügyvédi ellenjegyzésének megállapítását kérte.

Ez utóbbi kereseti kérelmére tekintettel a megismételt eljárásban a felperes VII.r. alperesként perbe vonta a 2003. évi szerződésmódosításról készült okiratot ellenjegyző VI.rendű alperes neve ügyvédet is.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban lefolytatott további bizonyítási eljárás alapján az általa korábban megállapított tényállást kiegészítette azzal, hogy ai Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa az számú határozatában megállapította, hogy a 2003. évi szerződésmódosítás ügyvédi ellenjegyzésével kapcsolatosan a VII.r. alperes vétkes volt az ügyvédi tevékenységének gyakorlásából eredő, jogszabályban meghatározott kötelezettségének szándékos megszegésében és az ügyvédi ellenjegyzés szabályainak megsértésével 1.rb. fegyelmi vétséget követett el, amelyért a fegyelmi tanács 100 000 Ft pénzbírságot szabott ki vele szemben.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a per során a III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlésre került és a III.r. alperest korábban megillető jelzálogjog jogosultja a felperes ügyvezetője lett. A felperes a megismételt eljárásban a III.r. alperessel szemben előterjesztett keresetétől elállt, ezért a III.r. alperes vonatkozásában az elsőfokú bíróság a pert megszüntette. Megállapította továbbá, hogy a felperes

módosított keresete már a jelzálogjogosultak perben állása nélkül is elbírálnak volt, ezért a felperes ügyvezetőjének - mint új jelzálogjogosultnak - a perbevonását a bíróság nem tartotta szükségesnek.

Az elsőfokú bíróság az így kiegészített tényállásra is figyelemmel alaptalannak találta a felperes módosított keresetét is és a 2009. július 1-jén meghozott/55. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította és a felperest arra kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 3 800 000 Ft, a IV.r. alperesnek 3 125 000 Ft, a VII.r. alperesnek pedig 50 000 Ft perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 1 800 000 Ft le nem rótt illetéket.

Az ítélet indoklásában megállapította, hogy a felperes módosított kereseti kérelme már kizárólag megállapításra irányult. Ezért annak elbírálása során az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123.§-ában írt feltételei a jelen esetben fennálltak-e. Ennek eredményeként pedig azt állapította meg, hogy a jelen esetben a megállapítási kereset előterjesztésének a jogszabályban előírt feltételei nem álltak fenn, mivel egyrészt nem lett volna akadálya annak, hogy a felperes teljesítést kérjen az általa megjelölt szerződés vonatkozásában, másrészt a jogszabálysértő ügyvédi ellenjegyzés vonatkozásában a kért megállapítás a felperes jogainak megóvása érdekében nem volt szükséges, a ...i Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa ugyanis az ügyvédi ellenjegyzés jogszabálysértő voltát már megállapította.

Az elsőfokú bíróság tehát a felperes módosított keresetét elsődlegesen arra hivatkozással utasította el, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének a jogszabályban előírt feltételei a jelen esetben nem álltak fenn. Emellett azonban az elsőfokú bíróság az újabb ítélete indoklásában megállapította azt is, hogy a felperes módosított keresete annak érdemi vizsgálata alapján is alaptalan lenne.

Az utóbbi megállapítását pedig azzal indokolta, hogy az I.r. és a IV.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződésben kikötött elidegenítési tilalomra tekintettel a felperes a perbeli ingatlanra vonatkozóan érvényes szerződést az I.r. alperessel nem köthetett. Az elsőfokú bíróság ítéletének indoklása szerint - ellentétben a hatályon kívül helyező végzésben kifejtettekkel - a perbeli ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettség biztosítására az eladó (a IV.r. alperes) javára az elidegenítési tilalom érvényesen kiköthető volt, ezért az I.r. és IV.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés 12. pontjába foglalt rendelkezés nem volt érvénytelen. Az elidegenítési tilalom érvényes kikötésére tekintettel pedig az I.r. alperes - a IV.r. alperes hozzájárulása nélkül - a felperessel érvényes adásvételi szerződést a perbeli ingatlanra vonatkozóan nem köthetett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben a sérelmezett határozat „kiegészítését” kérte annyiban, hogy a másodfokú bíróság „a Ptk. 116.§ (1) bekezdése alapján a helyrajzi számú ingatlan-nyilvántartásba felperes a tulajdonjogának bejegyzésére és a/.... határozat törlésére kötelezze a Körzeti Földhivatalt”.

Álláspontja szerint a megállapítási keresete elbírálásának a törvényi feltételei mindaddig fennállnak, ameddig a per tárgyát képező és az elsőfokú bíróság által is érvényesnek nyilvánított, a felperes és az I.r. alperes között 2004. február 3-án megkötött adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlanra - „a II.r. alperes és B.J. felperesi ügyvezető

jelzálogjog-bejegyzések kivételével" - a felperes korlátozásoktól mentes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerül.

Előadta továbbá, hogy a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg a fellebbezését visszavonja.

A fellebbezéséhez mellékelte az elsőfokú eljárásban 16/F/1. alatt már csatolt, 2008. június 23-án keltezett „a keresetlevél megalapozottságának jogi indokai” elnevezésű beadványát. A másodfokú bírósághoz 2010. május 21-én érkezett beadványában pedig a felperes a fellebbezését az abban foglaltak szerint „pontosította”. A 2010. november 17-i tárgyaláson azonban a felperes akként nyilatkozott, hogy a keresetét a 2008. május 5-én keltezett beadványában foglaltak szerint tartja fenn és a végleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének az utóbbi beadványban foglaltak szerinti megváltoztatását kérte.

Az I.r. alperes a fellebbezésre tett ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesnek a másodfokú perkölsége megfizetésére kötelezését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása helyesen tartalmazza, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei a perbeli esetben nem álltak fenn, illetőleg azt is, hogy a felperes kereseti kérelme érdemben is alaptalan lenne.

A IV.r. és a VII.r. alperesek a másodfokú tárgyaláson előterjesztett fellebbezési ellenkérelmeikben ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perkölség fizetésére kötelezését kérték.

A II.r., V.r. és a VI.r. alperesek a fellebbezésben előadottakra nem tettek észrevételt.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt megállapítja, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen határozta meg a felperes módosított kereseti kérelmeit akként, hogy azok kizárólag megállapításra irányultak.

Tény, hogy a felperesnek a megismételt eljárásban tett - logikai és jogi ellentmondásokat is tartalmazó - nyilatkozataiból a kereset pontos tartalma nehezen volt megállapítható. A felperes beadványaiból azonban azt kétséget kizáróan meg lehetett állapítani, hogy a módosított kereset nem csupán a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződés érvényességének a megállapítására, hanem a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére és a alpereseknek az annak túrására való kötelezésére is kiterjedt, tehát a módosított kereset ténylegesen marasztalásra is irányult.

A módosított kereset tartalmának vizsgálata során az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a módosított kereset elbírálható volt a földhivatal perben állása nélkül is, mivel a felperes az I.r. alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozat „megsemmisítését” lényegében a saját tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez kapcsolódóan kérte, tehát a kérelme - tartalma szerint - az I.r. alperes tulajdonjogának a törlésére irányult, a saját tulajdonjoga bejegyzésének elrendelésével egyidejűleg.

A másodfokú bíróság megállapítása szerint a felperesnek a 2003. március 27-i szerződésmódosítás törvénysértő ellenjegyzésének megállapítására irányuló kérelmét ugyancsak a tulajdonjogi igényéhez kapcsolódó, annak egyik indokaként megjelölt olyan tényállásnak (nem pedig önálló megállapítási keresetnek) kellett tekinteni, amelyet a bíróságnak a felperes tulajdoni igénye megalapozottságának vizsgálata körében kellett értékelnie.

Mindezekből következik, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság szükségtelenül vizsgálta, hogy fennálltak-e a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az azzal kapcsolatos megállapításait mellőzi.

Az elsőfokú bíróság azonban a felperes módosított keresetét - a megállapítási keresetnek minősítése és az annak feltételei hiányára vonatkozó megállapításai ellenére - érdemben is vizsgálta, és annak eredményeként helytállóan állapította meg, hogy az megalapozatlan. Az utóbbi megállapításának indokaként viszont - az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésében tett megállapításokat figyelmen kívül hagyva - tévesen hivatkozott az I.r. és IV.r. alperesek között létrejött szerződésben kikötött elidegenítési tilalomra, mint a felperes tulajdonszerzésének akadályát képező érvényes szerződési kikötésre. Az ítéletábra ugyanis az elsőfokú bíróság korábbi ítéletét a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján helyezte hatályon kívül, a korábbi döntést megalapozatlannak tartva és adta meg a megismételt eljárásra vonatkozó utasításait a megalapozott határozat meghozatala érdekében.

A Pp. 252.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint, amennyiben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság határozatát hatályon kívül helyezi, a hatályon kívül helyező végzésnek tartalmaznia kell - egyebek mellett - a másodfokú bíróságnak az új eljárásra vonatkozó utasításait. Az elsőfokú bíróságot pedig a másodfokú bíróság megállapításai és állásfoglalásai kötik. Ez azonban nem jelent feltétlen kötöttséget, tehát nem jelenti, hogy azoktól az elsőfokú bíróság semmilyen körülmények között nem térhet el, hiszen a másodfokú bíróság megállapításai és iránymutatásai csak a határozathozatalkor rendelkezésre álló peranyagra támaszkodnak.

Ezért olyan esetben, amikor a további eljárás során felmerülő új tények és bizonyítékok alapján a másodfokú bíróság által megállapított tények megdőlnék, az elsőfokú bíróságot az újabb eljárásban már nyilvánvalóan nem kötik a másodfokú bíróságnak a más tényálláson alapuló megállapításai, illetve állásfoglalásai.

A perbeli esetben azonban a megismételt eljárásban nem merültek fel olyan új tények, vagy bizonyítékok, amelyek a másodfokú bíróságnak az elidegenítési tilalommal összefüggő szerződési kikötés érvénytelenségére vonatkozó megállapítását megdöntötték volna. Ezért az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróságnak ehhez a megállapításához a megismételt eljárásban már kötve volt, attól tehát jogszerűen nem térhetett el, illetőleg annak ellenkezőjét nem állapíthatta meg. Ebből következően az elsőfokú bíróságnak a felperes módosított keresetének érdemi elbírálása során - jogszerűen - abból kellett (volna) kiindulnia, hogy az I.r. és a IV.r. alperesek között létrejött szerződésnek az elidegenítési tilalomra vonatkozó kikötése a hatályon kívül helyező végzésben kifejtett indokok miatt érvénytelen volt.

Annak következtében pedig, hogy a felperes módosított keresetének elbírálásához is hozzátartozott annak vizsgálata, hogy az I.r. és a IV.r. alperesek között létrejött szerződés

érvényes volt-e (hiszen érvénytelen szerződés alapján az I.r. alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, ezáltal pedig azt érvényesen nem is adhatta tovább a felperesnek), az elsőfokú bíróságnak a felperes módosított keresetének elbírálásakor is elsődlegesen abban a kérdésben kellett (volna) állást foglalnia, hogy az adott esetben a szerződés részleges érvénytelensége az egész szerződés érvénytelenségét eredményezte-e. Tény, hogy az elsőfokú bíróság

- eltérő jogi álláspontja ellenére - a szükséges bizonyítási eljárást ebben a körben is lefolytatta és az annak eredményeként rendelkezésére álló bizonyítékokból helytállóan vont le azt a jogi következtetést, hogy a IV.r. alperes az elidegenítési tilalomra vonatkozó kikötés nélkül nem kötötte volna meg a szerződést az I.r. alperessel, tehát az adott esetben a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása az egész szerződés semmisségének megállapítását eredményezte volna. E feltételesen megtett megállapítás helyességét támasztotta alá az ítélet tábla megítélése szerint a IV.r. alperesnek a megismételt eljárásban tett nyilatkozatán túl a felperes eredeti keresetleveléhez F/50. és F/54. szám alatt csatolt mellékletek tartalma is, amelyekből kétséget kizáróan megállapítható, hogy a IV.r. alperes az ingatlant kizárólag olyan vevő részére kívánta értékesíteni, aki vállalta annak az önkormányzat céljaival megegyező beépítését.

Erre a megállapításra tekintettel az I.r. és a IV.r. alperesek között létrejött szerződés teljes egészében érvénytelennek bizonyult - figyelemmel a Ptk. 239.§-ában foglaltakra -.

Ennek következtében pedig - figyelemmel a Ptk. 117.§ (1) bekezdésében foglaltakra - a felperes sem igényelhetette az I.r. alperessel kötött szerződés alapján a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Az érvénytelen szerződéshez kapcsolódó elszámolási, illetőleg kártérítési igényt viszont a felperes a jelen perben nem érvényesített (az I.r. alperessel szemben a felszámolási eljárásra tekintettel nem is érvényesíthetett), ezért arra a bíróság döntése sem terjedhetett ki.

A felperes módosított keresete tehát marasztalásra irányuló keresetként elbírálva sem volt alapos - amint azt az elsőfokú bíróság is (feltételesen ugyan, és részben téves indokkal, azonban érdemben helyesen) megállapította.

A felperes a módosított keresetében alappal hivatkozott arra, hogy az I.r. és IV.r. alperesek között létrejött szerződés 2003. évi módosításának ellenjegyzése során a VII.r. alperes megsértette „Az ügyvédekről” szóló, 1998. évi XI. törvény 27.§-ában foglaltakat. Ez a jogszabálysértés azonban a felperes módosított kereseti kérelmének elbírálása szempontjából érdektelen, arra hivatkozással tehát a felperes a tulajdonjoga megállapítását és annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését alappal nyilvánvalóan nem kérhette, mivel - a fent írtak szerint - az elidegenítési tilalomra vonatkozó semmis kikötés, illetőleg arra tekintettel az I.r. és a IV.r. alperes szerződésének semmissége más, az ügyvédi ellenjegyzéstől független okból került megállapításra.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét - az indokolásának a jelen ítélet indokolásában foglaltak szerinti módosításával - a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt. Ezért a felperes az ügyvédi munkadíjból eredő saját másodfokú perköltségét a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján maga köteles viselni, továbbá köteles megtéríteni az I.r. és IV.r. alperesek ügyvédi munkadíjból, továbbá a VI.r. alperes utazási költségéből eredő másodfokú perköltségét is, amelyek közül az ügyvédi munkadíjak összegét az ítélet tábla a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján, hivatalból határozta meg, „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének a) és b) pontjaiban, az (5) és (6) bekezdéseibe, valamint a 4/A.§-ba foglaltak figyelembevételével. (Az adott esetben az ítélet tábla az IM rendelet 3.§ (6) bekezdésben foglaltak alkalmazását arra figyelemmel tartotta indokoltnak, hogy az I.r. és IV.r. alperesek jogi képviselői a másodfokú eljárásban számottevő ügyvédi tevékenységet már nem fejtettek ki, az ellenkérelmeikben lényegében csak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.)

Az ítélet tábla ugyancsak az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt, „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46.§ (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéknek az állam javára történő megfizetésére, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésében és a 15.§ (3) bekezdésében, valamint a Pp. 78.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Debrecen, 2010. november 17.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-