

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az 1. számú Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Keyha Tibor ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Kiss László Ügyvédi Iroda (alperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Kiss László ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen vételi jog gyakorlása iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2010. március 9. napján meghozott 7.P.24.163/2008/29. szám alatti ítélete ellen az alperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett és 32. sorszám alatt indokolt fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Az alperes kereseti illetékben és elsőfokú perköltségben való marasztalását mellőzi, és a felperest kötelezi, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett kereseti illetéket, valamint 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 781.250 (hétszáznyolcvanegyezer-kétszázötven) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, valamint 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 390.625 (háromszázkilencvenezer-hatszázhuszonöt) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetével - tartalma szerint - annak túrésára kérte kötelezni az alperest, hogy a G..., ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát vételi jog gyakorlása címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Kérte az

ehhez szükséges alperesi hozzájáruló nyilatkozat ítélettel való pótlását és a bejegyzés érdekében a földhivatal megkeresését.

Előadta, hogy 2006. március 23-án kölcsönszerződést kötött az alperessel, amelynek alapján 35.000.000 forintot adott át a részére. A kölcsön biztosítékeként vételi jogot alapítottak a fenti ingatlanra. A vételi jogát 2007. szeptember 21-én gyakorolta, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét azonban a földhivatal elutasította egyebek mellett arra tekintettel, hogy az alperes a bejegyzéshez nem járult hozzá.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a felperessel élettársi kapcsolatban élt. A szerződést kényszer hatására írta alá, valójában kölcsönt nem kapott. A közös vállalkozásuk veszteségei miatt a felperesnek nem is állt rendelkezésére a megjelölt összeg. Álláspontja szerint mivel a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal jogerősen elutasította és a határozattal szemben kezdeményezett perben a keresetet elutasító határozat született, a jelen perben érvényesített igény ítélt dolognak minősül. Ezt meghaladóan a bíróságnak nincs is hatásköre a 2007 októberében lejárt vételi jog elbírálására.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a G... külterület ... hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a felperes vételi jog címén történő 1/1 tulajdoni arányú tulajdonszerzéséhez szükséges alperesi bejegyzési engedélyt pótolta. Megkereste az ítélet jogerős kiadmányával a G...-i Közzeti Földhivatalt, hogy a G... külterület ... hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdoni hányadát vételi jog címén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Az alperest a fentiek tüzésére, továbbá arra kötelezte, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint eljárás i illetéket, valamint fizessen meg a felperesnek 1.250.000 forint perköltséget. Rögzítette, hogy ezt meghaladóan a felek az eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződés és vételi jogot alapító szerződés tartalmát az ügyvéd által szerkesztett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt tartalommal megegyezően állapította meg. Rögzítette, hogy a felek a vételi jogra vonatkozó szerződéses rendelkezés hatályának beálltát a Ptk. 228. §-ának (1) bekezdése szerinti jövőbeni bizonytalan eseményhez, a kölcsön visszafizetésének elmulasztásához kötötték. Mivel az alperes 2007. október 15-ig még részben sem teljesített, a vételi jogra vonatkozó szerződéses kikötés hatálya beállt, a felperes egyoldalú nyilatkozatával gyakorolhatta az opciós jogát. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alperes a rajta nyugvó bizonyítási teher ellenére nem igazolta, hogy a kölcsönszerződés érvényesen nem jött létre, a vételi jog alapítására vonatkozó szerződéses rendelkezések hatálya nem állt be, vagy az ingatlan értéke nem igazodik a kölcsön összegéhez. Utalt az egységes bírói gyakorlatra, amely szerint a kölcsönszerződés biztosítékeként vételi jogot alapító szerződés megkötésének nincs jogszabályi akadály a. A felek szerződését a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdésére, 375. §-ának (4) bekezdésére és a XXV. számú Polgári Elvi Döntésre tekintettel érvényesnek találta függetlenül attól, hogy a földhivatali bejegyzésre nem volt alkalmas a felperes vételi jogot gyakorló nyilatkozata. A

tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére az érvényes szerződés alapján a felperesnek jogos igénye volt, az alperes pedig a Ptk. 4. §-ában írtaknak megfelelően köteles lett volna együttműködni ennek érdekében. Ennek hiányában a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján pótolta az alperes hozzájáruló nyilatkozatát. Kifejtette az elsőfokú bíróság azt is, hogy a közigazgatási per más felek között folyt, tárgya a földhivatali határozat felülvizsgálata volt, ebből következően nem megalapozott az alperes védekezése, mely szerint jelen perben már ítélt dolgot kíván érvényesíteni a felperes. Ezt meghaladóan az eljáró bíróság hatáskörét a Pp. 23. § (1) bekezdésének a) pontja megalapozta.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását, a kereset elutasítását, valamint a felperes kötelezését az első- és másodfokú perköltségének a megfizetésére.

Az elsőfokú eljárásban előadottakat megismételve hivatkozott arra, hogy a kölcsönszerződést pszichikai kényszer, illetve fenyegetés hatására írta alá. A szerződés akarati hibában szenved, azt nem kívánta megkötni, és a 35.000.000 forintos kölcsönt a felperes nem is adta át a részére. Utalt arra, hogy a kölcsönügylet idején is élettársak voltak, és erre tekintettel egy másik perben, fordított föllállás mellett a kölcsön jogcímén érvényesített igény elutasításra került. Álláspontja szerint a felperes anyagi jogerőbe ütköző módon kívánja a tulajdoni igényét érvényesíteni, mert a közigazgatási perben az már elbírálásra került. Változatlanul állította továbbá, hogy a bíróságnak nem volt hatásköre az ügyben, ugyanis a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasításának indokai egyfelől a bejegyzési engedély hiánya, másfelől pedig a vételi jogot gyakorló nyilatkozat alaki és tartalmi hiányosságai voltak, ezek pedig a bírósági eljárásban már nem pótolhatóak.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, lényegében annak helyes indokai alapján.

Állította, hogy a fellebbezésben az alperes nem hozott fel olyan új tény, körülményt vagy jogi érvet, amely az elsőfokú ítélet megváltoztatását eredményezhetné. Csak állította, de nem bizonyította, hogy a kölcsönszerződést pszichikai kényszer, illetve fenyegetés hatására írta volna alá. Megalapozatlanul hivatkozik az ítélt dolog tényére is, hiszen a közigazgatási per más felek között volt folyamatban és nem is ez a jogviszony képezte az alapját. Irrelevánsnak tartotta az alperes azon hivatkozását, hogy élettársak voltak, és állította, hogy a perbeli jogügyletre éppen azért került sor, mert bízott abban, hogy az életközösségük helyreállhat.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítélőtábla teljes terjedelmében bírálta felül.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

A Fővárosi Ítélőtábla elsődlegesen az alperes eljárási kifogásait vizsgálta figyelemmel a Pp. 28. §-ára és a 158. § (1) bekezdésére. Osztotta az elsőfokú

bíróság álláspontját annak helyes indokai alapján abban a körben, hogy a kereset nem minősül ítélt dolognak és a megyei bíróságnak volt hatásköre az eljárásra. A közigazgatási pernek ugyanis valóban más volt a tárgya - a földhivatali határozat jogszerűségének vizsgálata - és a peres felek is mások voltak. A bírósági hatáskör hiánya pedig azért sem állapítható meg, mert a Ptk. 7. §-ának (1) bekezdése szerint a törvényben biztosított jogok védelme az állam minden szervének kötelessége, érvényesítésük pedig bírói útra tartozik, vagyis a felperes peres úton érvényesíthette a szerződésen alapuló tulajdoni igényét. A per megszüntetése, illetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése tehát nem volt indokolt.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta, ennek során a megállapított tényállást a felek egyező előadása és az alperes elismerése alapján az alábbiakkal egészíti ki:

A peres felek több mint egy évtizedig élettársi kapcsolatban éltek, amelyből közös gyermekük is született. 2006 márciusában a megromlott kapcsolatukat akarták megmenteni, ennek érdekében írták alá a perbeli kölcsönszerződést. Ezt követően 2006 áprilisában 9,4 millió forinthez jutottak közösen egy szántó, egy erdő és egy terepjáró értékesítése által. 2006 júniusában egy i...-i ingatlant vásároltak oly módon, hogy a tulajdonos az alperes lett, a felperes pedig haszonélvezeti jogot szerzett. Az alperes 2006 augusztusában költözött el a közös lakóhelyüket képező perbeli ingatlanból.

Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokolásával.

A felperes keresete lényegében arra irányult, hogy a bíróság a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésének a tűrésére kötelezze az alperest. Arra hivatkozott, hogy a tulajdonszerzésre a vételi joga gyakorlása által szerződésen alapuló jogcíme van, a tulajdonjog megszerzésének azonban a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése alapján a földhivatali bejegyzés is feltétele, ehhez pedig az alperes nem adta meg a szükséges jognyilatkozatot. A biztosítéki céllal létrehozott vételi jog gyakorlásán alapuló kereset viszont - a biztosíték járulékos jellege folytán - csak akkor vezethet eredményre, ha ténylegesen létezik olyan követelés, amelynek biztosítását szolgálta. Erre tekintettel a jelen esetben elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a felek között létrejött-e, teljesült-e a hivatkozott kölcsönszerződés.

A megállapodást tartalmazó, felperes által csatolt teljes bizonyító erejű magánokirat a Pp. 196. §-ának (1) bekezdése alapján bizonyítja, hogy a felek az abban foglalt nyilatkozatukat megtették. Az alperes az okirattal szemben arra hivatkozott, hogy csak kényszer hatására írta alá, de ezen a címen a megtámadási jogát kifejezetten még kifogás útján sem érvényesítette, ezért ez a védekezése érdemben nem volt vizsgálható. Előadta viszont azt is, hogy az okirat tartalmilag valótlan, mert ténylegesen pénzátadásra nem került sor különös tekintettel arra, hogy élettársak voltak a szerződéskötéskor. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy ezen állítások tekintetében az alperest terhelte a bizonyítás, aki azonban felhívás ellenére sem terjesztett elő bizonyítási indítványokat. Az elsőfokú bíróságnak

azonban ebben a helyzetben is értékelnie kellett volna a rendelkezésre álló adatokat, így különösen a felek személyes előadását.

Az alperesi előadásból a felperes maga sem vitatta, hogy a megromlott élettársi viszony megmentése érdekében írták alá a kölcsönszerződést, és azt a kapcsolatuk helyreállítása esetén el akarták tépni. Nem cáfolta továbbá az alperes azon állítását, hogy csak 2006 augusztusában költözött el a perbeli ingatlanból. Mindezekből az következik, hogy az okirat aláírásakor a felek élettársi kapcsolata ugyan már megromlott, de az együttélést még nem szakították meg, kifejezetten bíztak a jó viszony helyreállításában. Közös is gazdálkodtak, amit igazol a felperes elmondása, mely szerint még külön bankszámlával sem rendelkezett, és a kölcsön első részletét az otthon lévő pánccsaszekrényből vette elő, amelyhez az alperesnek hozzáférése volt, így „bizalmi alapon történt ennek a kifizetése”. A közös gazdálkodást bizonyítja az alperesnek a felperes által nem cáfolt azon előadása is, hogy a szerződéskötést követően, 2006 áprilisában 9,4 millió forinthez jutottak hozzá egy szántó, egy erdő és egy terepjáró értékesítéséből, továbbá a felperes azon előadása, mely szerint 2006 júniusában kifejezetten a kölcsönként átadott 35 millió forintból vásárolták azt az i...-i ingatlant, melynek tulajdonjogát az alperes, a haszonélvezeti jogát pedig ő szerezte meg.

Az élettársi kapcsolatnak a Ptk. 685/A §-ában meghatározott feltételei - a közös háztartásban, érzelmi, gazdasági közösségben való együttélés - a fentiek szerint megvalósultak, ezért a kölcsönszerződés létrejöttéhez a felperesnek azt kellett volna bizonyítani, hogy a kölcsönt a különvagyona terhére nyújtotta az alperesnek, továbbá az az alperes különvagyonába került. Ez utóbbit önmagában cáfolja az a felperesi előadás, hogy a kölcsön összegéből közösen vásárolták az i...-i ingatlant. Nem bizonyított az sem, hogy a kifizetésre felperesi különvagyonból került sor, sőt ebben a körben a felperes előadásai kifejezetten ellentmondásosak voltak. Először azt mondta, hogy az első részletet a közös pánccsaszekrényből adta át, később már azt állította, hogy ő is kölcsönkapta és az átadás után az alperes tette csak be a pánccsaszekrénybe. A második részlet tekintetében kezdetben arra hivatkozott, hogy azt családi, illetve munkatársi kölcsönből egyenlítette ki, később, de még ugyanazon a tárgyaláson már azt adta elő, hogy a teljes részletet az öccsétől kapta. Olyan állítást is tett, hogy az iskolaépítésre kapott pénzből adta testvére a kölcsönt, de azt is mondta, hogy az összeg egy ingatlan értékesítéséből származott. Előadásai során még az is felmerült, hogy nem is kettő, hanem három részletben fizetett. Az ellentmondásokra is tekintettel nem nyert bizonyítást, hogy a felperes a különvagyona terhére átadott 35 millió forintot az alperesnek, aki azt saját különvagyonaként használta fel, ennek hiányában viszont az élettársak közötti pénzmozgást nem lehet kölcsönnek tekinteni.

A kölcsönszerződés hiányára, továbbá arra figyelemmel, hogy a bíróság nem kötött a felek által megjelölt jogcímhez az ítéletábla vizsgálta azt is, hogy esetlegesen az élettársi vagyonszövetség megszüntetése, illetve elszámolása jogcímén megalapozott lehet-e a felperes 35 millió forint iránti követelése. Ebben a körben azonban az volt megállapítható, hogy a szerződés megkötése után a felek a közös

vagyont érintő különböző rendelkezéseket tettek - például megvásárolták az i...-i ingatlant -, amiből az következik, hogy az élettársi vagyonszövetségüket véglegesen nem szüntették meg, így ezen szerződéssel nem rendezték a közös vagyon sorsát teljes körűen. A felperes ezért a 35 millió forintba az élettársi vagyonszövetség megszüntetése jogcímén sem tarthat igényt.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperesnek nem jött létre olyan követelése, amelyet a vételi jog alapításával biztosíthatnak volna a felek. Ilyen módon a biztosíték járulékos jellegéből eredően a vételi jog sem jöhetett létre, ezért annak gyakorlására a felperesnek nem volt jogszerű lehetősége, ennek hiányában pedig a vételi jogra vonatkozó nyilatkozata joghatást nem válthatott ki. Létre nem jött szerződés alapján az alperes teljesítésre, a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges jognyilatkozat kiadására nem kötelezhető.

A fentieket meghaladóan a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra is, hogy az alperes a szerződés 5. pontja értelmében a vételi jogot arra az esetre biztosította, ha a kölcsönt legkésőbb 2007. október 15-ig nem fizeti vissza; vagyis az opciós jog ezen időpontot követően volt gyakorolható. Ha pedig a felperes 2007. október 15-e előtt nem volt jogosult a vételi jog gyakorlására, akkor a 2007. szeptember 21-én tett nyilatkozata nem lehet joghatályos. A szerződés fenti pontjának kétségtelenül ellentmond a 6. pontban foglalt rendelkezés, amely alapján a vételi jog 2007. október 15. napjáig állhat fenn, mert a két szakasz együttes értelmezéséből az következik, hogy nem volt olyan időpont, amikor a felperes szerződésszerűen járhatott volna el, és opciós jogával egyáltalán élhetett.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította.

Az alperesi fellebbezés eredményre vezetett, ezért a perköltség körében az ítéltábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5)-(6) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltségnek az alperes részére történő megfizetésére. Figyelemmel a tárgyalások számára, az ügy bonyolultságára és az előkészítő iratok számára az elsőfokú eljárásra járó ügyvédi munkadíjat az ítéltábla mérsékelt összegben, a másodfokú eljárásra pedig ennek felében határozta meg. Ezt meghaladóan a felperes köteles megfizetni az államnak a felek illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt 900.000-900.000 forint kereseti és fellebbezési illetéket.

Budapest, 2010. október 13.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

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

bíró

A kiadmány hiteléül: