

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Vass Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Kócsó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kócsó Krisztina ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Somogyi és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács Előd ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2010. szeptember 13. napján meghozott 6.P.20.705/2010/13. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125.000 (Százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes apja **Sz.G.P.** (továbbiakban: örökhagyó) és az alperes élettársként éltek együtt az örökhagyó rendelkezése alatt álló b.-i szám alatti ingatlanban. Az alperes az együttélés alatt, a 2004. február 18. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a R. út 3/a. szám alatti házasingatlant (továbbiakban: perbeli ingatlan). A vételt követően az ingatlan felújításra került és abba beköltözve, az örökhagyó haláláig együtt éltek.

Az örökhagyó 2006. május 12. napján elhunyt, törvényes örököse a felperes.

A perbeli ingatlant a II. rendű alperes javára 84.789 CHF kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, a III. rendű alperes javára pedig bányaszolgalmi jog terheli.

A felperes keresetében az I. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ részének tulajdonjogát megszerezte. Kérte továbbá, hogy a bíróság a közös tulajdont szüntesse meg, és az I. rendű alperest kötelezze a felperes tulajdoni illetőségének megváltására. A II-III. rendű alpereseket kérelme teljesítésének tűrésére kérte kötelezni. Keresete ténybeli alapjaként arra hivatkozott, hogy jogelődje az örökhagyó és az alperes a perbeli ingatlan megvásárlásakor élettársként éltek együtt, ezért annak $\frac{1}{2}$ része tulajdonjogát az örökhagyó élettársi vagyontörség jogcímén megszerezte.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint az örökhagyóval nem gazdálkodtak közösen, a perbeli ingatlant saját vagyonából vásárolta, illetve újtotta fel.

Az eljárás során a 2009. november 18. napján tartott tárgyaláson a felperes előadta, hogy kinn a folyósón tárgyaltak az I. rendű alperessel és képviselőjével. Megállapodtak abban, hogy az I. rendű alperes megfizet a felperesnek minden, az élettársi vagyontörség jogcímén előterjesztett vagyoni igénye kielégítése fejében 5.000.000 forintot 60 napon belül. Az I. rendű alperes akként nyilatkozott, hogy 30 napon belül letétbe tud helyezni 4.000.000 forintot, és további 90 nap alatt 1.000.000 forintot, ha azt a felperes elfogadja, amelynek teljesítését az I. rendű alperes személyesen vállalta. A felperes további perköltség igénye 126.000 forint volt, amelyre az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy azt a megállapodás aláírásától számított 8 napon belül megfizeti. Ezt követően a felek közösen kérték az eljárás szünetelését.

A felperes és az I. rendű alperes 2009. december 15-i keltezésű okiratba foglalták megállapodásukat, amelyben rögzítették, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában közöttük per van folyamatban, és a felek a bíróság előtt 2009. november 18. napján bejelentették, hogy a peres eljárás szünetelését kérik, mivel egymással egyezséget kívánnak kötni. A megállapodásban az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a bírósági jegyzőkönyvbe foglalt előadásainak megfelelően november 18. napjától számított 30 napon belül megfizet a felperesnek 4.000.000 forintot, valamint 125.000 forintot, 90 napon belül további 1.000.000 forintot a felperes jogi képviselőjének letéti számlájára való átutalással. A felperes kijelentette, hogy amennyiben az alperes a rögzített módon az összesen 5.000.000 forintot és a perköltséget részére megfizeti, úgy az alperessel szemben sem a peres eljárással kapcsolatosan, sem más jogcímen semmilyen további követelése, igénye nincs. A megállapodást mindkét fél, valamint képviselőik is aláírták.

A felperes 2010. február 9. napján az eljárás folytatását kérte, mivel az alperes megállapodásban vállalt kötelezettségének felszólítás ellenére nem tett eleget.

Ezt követően a felperes keresetét módosította, és a szerződés teljesítéseként a Ptk. 198. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperest 5.000.000 forint, továbbá 4.000.000 forint után 2010. január 28-tól, 1.000.000 forint után pedig 2010. február 19. napjától járó késedelmi kamata, valamint a költségek megfizetésére kérte

kötelezni. A II-III. rendű alpereseket változatlanul tűrésre kérte kötelezni. Követelése ténybeli alapjaként hivatkozott az I. rendű alperessel kötött megállapodásra, amelyet azonban nem teljesített. Utalt arra, hogy azért nem kötöttek bírói egyezséget, mert az illeték szempontjából kedvezőbb volt, ha a per szünetelés folytán szűnik meg.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, álláspontja szerint a megállapodás nem minősül tartozás-elismerésnek, mert hiányzik belőle a jogcím. Megállapodásuk tartalmilag hiányos, mert az nem jelöli meg, hogy az alperes milyen jogcím alapján tartozik a felperesnek, másrészt megfogalmazásában homályos, magyarázatra, értelmezésre szorul.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 5.000.000 forintot, valamint ebből 4.000.000 forint után 2010. január 28. napjától, 1.000.000 forint után 2010. február 19. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. A II-III. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 250.000 forint perköltséget. További rendelkezése szerint az alperes köteles az államnak külön felhívásra 300.000 forint illetéket is megfizetni.

Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes 2009. november 18. napján tartott tárgyaláson tett nyilatkozatait és a 2009. december 15. napján kelt megállapodást úgy tekintette, hogy az I. rendű alperes a felperes felé fennálló tartozását elismerte. Alaptalan az I. rendű alperes hivatkozása, miszerint a felek között létrejött megállapodás nem minősül tartozás-elismerésnek. Magából az okiratból is kitűnik, hogy a felek az egyezséget a közöttük folyamatban lévő peres eljárásra tekintettel kötötték meg, ami tartalmazza azt is, hogy az okiratban szereplő összegeken kívül a felperesnek az I. rendű alperessel szemben további követelése nincs, amennyiben az I. rendű alperes az abban foglaltaknak megfelelően teljesít. Ugyancsak egyértelműen tartalmazza az okirat azt is, hogy a megállapodás a tulajdonjog megállapítása iránti perrel és a r-i 406/1 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos.

A Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére, és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A bíróságnak azt kellett vizsgálnia a jogvita eldöntésénél, hogy a felek között a szerződés létrejött-e, miután azt az alperes tagadta. A Ptk. 211. § (1) bekezdése szerint, aki szerződés kötésére ajánlatot tesz, ajánlatához kötve marad, kivéve, ha kötelezettségét az ajánlat megtételekor kizárta. A (2) bekezdés akként rendelkezik, hogy az ajánlattevő kötöttségének idejét meghatározhatja, ennek hiányában jelenlévők között vagy telefonon tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség megszűnik, ha a másik az ajánlatot nyomban el nem fogadja. Távollévőnek tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség annak az időnek elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő - tekintettel az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat elküldésének módjára - a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. A felperes 2009. december 3-án megküldte az általa megszerkesztett szerződéstervezetet az

alperes jogi képviselőjének. Az I. rendű alperes által aláírt megállapodás a felperesi képviselőhöz 2010. január 4-én érkezett, amit azután január 7-én aláírva visszaküldött. Ezt követően 2010. január 28-án az I. rendű alperest a felperes teljesítésre szólította fel. Mindezek alapján a bíróság a szerződés létrejöttét megállapította, és miután az I. rendű alperes késedelembe esett, a Ptk. 298. § a) pontja alapján a felperes alappal kérhetett teljesítést a Ptk. 300. § (1) bekezdése értelmében.

A Ptk. 242. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tartozás elismerése a tartozás jogcímét nem változtatja meg, de az elismerőt terheli annak bizonyítása, hogy tartozása nem áll fenn, bírósági úton nem érvényesíthető, vagy a szerződés érvénytelen. Az I. rendű alperesi érveléssel szemben a bíróság álláspontja szerint a felek által kötött megállapodás magyarázatot nem tűrő módon, kifejezetten és félreérthetetlenül tartalmazza azt a tényt, hogy az mire vonatkozik, mivel kapcsolatos, és milyen igény alapján keletkezik kötelezettsége az I. rendű alperesnek. Az okiratból egyértelműen és világosan kitűnik az is, hogy a felperes mely követelésével kapcsolatos igényét ismerte el az I. rendű alperes, ezért a bíróság álláspontja szerint az okirat tartozás-elismerésnek minősül, amellyel szemben a bizonyítás az I. rendű alperest terhelte volna. Az I. rendű alperes kizárólag a kereset elutasítását kérte, és bizonyítást nem ajánlott fel. Ezért a bíróság a keresetnek megfelelően marasztalta az I. rendű alperest. A kamatra vonatkozó rendelkezés a Ptk. 301. § (1) bekezdésén alapul. Pervesztességére figyelemmel a bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a perköltség megfizetésére, amelynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és a (6) bekezdés alapján állapította meg. A felperes illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült, ezért az általa le nem rótt eljárási illeték megfizetésére ugyancsak az I. rendű alperes köteles a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. Ebben kérte, hogy az ítélőtábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a keresetet utasítsa el, állapítsa meg, hogy a felek között szerződés a jelen per tárgyában nem jött létre, az I. rendű alperes nem tett tartozás-elismerő nyilatkozatot. Másodlagos kérelme a hivatkozott eljárási szabálysértésekre figyelemmel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az anyagi jogszabályok megsértésével érdemben téves döntést hozott, továbbá súlyos eljárási szabályokat sértett. A felperes képviselője a 2010. május 10. napján tartott tárgyaláson előadott nyilatkozata szerint a keresetet akként tartotta fenn, hogy a bíróság a csatolt érvényes szerződés alapján marasztalja az alperest „4.000.000 forint után 2010. január 28-tól 1.000.000 forint után pedig 2010. február 19-től járó kamatai megfizetésére”, valamint a költségek megtérítésére tartozás-elismerés jogcímén. Ezt kiegészítve a 2010. június 22. napján postára adott írásbeli előkészítő iratában a marasztalást a Ptk. 198. § (1) bekezdése alapján kérte, a II-III. rendű alperesek vonatkozásában azonban nem tett keresetváltoztatásra irányuló nyilatkozatot. Ezt

követően a 2010. szeptember 13. napján tartott tárgyaláson hívta fel a felperes figyelmét az elsőfokú bíróság, hogy a II-III. rendű alperesek vonatkozásában a kereset pontosítására lenne szükség, illetve velük szemben a keresettől történő elállásnak lenne helye, amellyel kapcsolatban azonban költségigényükről kellene őket megnyilatkoztatni, ami azonban a tárgyalás, illetve az ítélethozatal újabb elnapolásához vezetne. Ezt követően nyilatkozott úgy a felperes, hogy a II-III. rendű alpereseket a megváltoztatott kereseti kérelem tűrésére kéri kötelezni. A II-III. rendű alperesekkel a felperesi keresetváltoztatás közlése elmaradt, mivel ezen a tárgyaláson az elsőfokú bíróság a tárgyalást berekesztette, és ítéletet hirdetett. A keresetmódosítás alperesekkel való közlésének elmaradása a Pp. 146. § és 139. §-ába ütköző súlyos eljárásjogi szabálysértés, ami az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését vonja maga után. Egyébként a II-III. rendű alperesek vonatkozásában a tűrésre kötelezést tartalmazó kérelem elutasításának lett volna helye, mivel a felperes és az I. rendű alperes közötti szerződéshez a II-III. rendű alpereseknek semmilyen jogi viszonyulásuk nem volt, így az ő tűrésre kötelezésük érthetetlen.

Kiemelte az I. rendű alperes, hogy a jegyzőkönyvben rögzítettek alapján a 2010. május 10-i keresetmódosítás nem tőke, hanem csak az azután járó késedelmi kamat megfizetésére irányult. Ezt a felperes később sem módosította, ezért az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperes tőke megfizetésére vonatkozó rendelkezése eltér a keresettől, ami ily módon a Pp. 3. § (2) bekezdésébe ütközik, és súlyos eljárásjogi szabálysértés.

Az ítélet indokolása nem felel meg továbbá a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt követelménynek. A bíróság azt állapította meg, hogy a felek között szerződés jött létre, amely alapján a felperes megalapozottan kérte kötelezni az I. rendű alperest 5.000.000 forint és kamatai megfizetésére, továbbá a szerződés tartás-elismerésnek minősül az I. rendű alperes részéről a felperes által perben érvényesített követelések vonatkozásában. Ez a megállapítás a Ptk. 211. § (2) bekezdésébe ütközik, ennél fogva érdemben helytelen döntés meghozatalát eredményezte. A bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltakat megsértve a döntés alapjául szolgáló szerződés érvényességének megállapítása körében nem adta indokát annak, hogy álláspontja szerint miért tekintendő a felperesi ajánlatot elfogadó nyilatkozat időben megérkezettnek, illetve milyen okból, miként tekintett el az ajánlatot elfogadó nyilatkozat késedelmes megérkezése jogkövetkezményének alkalmazásától. Az eljárás során nem volt vitatott, hogy úgynevezett távollévők közötti szerződéskötési folyamatról van szó. A felperesi jogi képviselő egy általa megszövegezett, de felperes által alá nem írt megállapodást juttatott el postai úton 2009. december 3. napján egyszerű ajánlott küldeményként feladva az I. rendű alperes meghatalmazott jogi képviselőjéhez. Mivel az okirat a felperes által nem volt aláírva, ez a Ptk. 211. §-a alapján ajánlattételre való felhívásnak minősül. Az I. rendű alperes ezen ajánlattételre felhívás alapján ajánlatot tett a felperesnek azáltal, hogy a részére megküldött okiratot 2009. december 15-én aláírta, és azt jogi képviselője igazoltan 2009. december 16. napján postai úton megküldte a felperes jogi képviselője részére, aki azt állítása szerint 2010. január 4-én vette át. Ezt

követően a felperesi állítás szerint az általa aláírt ajánlat 2010. január 7. napján került feladásra az I. rendű alperes képviselőjének, egyszerű küldeményként, ami a következő héten érkezett meg. Tekintettel arra, hogy a felperes válasza az I. rendű alperes ajánlatára a Ptk. 211. § (2) bekezdésében meghatározott idő alatt - annak az időnek az elteltével, amelyen belül az ajánlattevő a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta - nem érkezett meg, illetve olyan késedelemmel (közel egy hónap után) érkezett meg az I. rendű alperes jogi képviselőjéhez, amely miatt az I. rendű alperes ajánlati kötöttsége megszűnt, ezáltal a felek között nem jött létre érvényes megállapodás. Megjegyezte továbbá, hogy a felperes késedelmében a megállapodásban rögzített fizetési határidő a 4.000.000 forint vonatkozásában 2008. december 18. napján lejárt, így szerződésszerű teljesítésre az I. rendű alperesnek már nem is lett volna lehetősége, továbbá a felperes késlekedése folytán az ingatlan megvásárlására jelentkező vevő vételi szándékától elállt, így az I. rendű alperes teljesítőképessége is megszűnt.

A Ptk. 211. § (1) és (2) bekezdéseivel kapcsolatban a Ptk. kommentár valamint a bírói gyakorlat is egyértelmű abban a kérdésben, hogy a távollévőnek tett ajánlat esetén az ajánlat eljuttatásához és a válasz megérkezéséhez szükséges idő a postaforduláshoz szükséges idő. Ha az ajánlat levélben érkezett, a kötöttség időtartama az az idő, amely a levél és a válasz megérkezéséhez az általános tapasztalat szerint szükséges. A GKT. 4/1970. 3. számú állásfoglalás a postai kézbesítéshez szükséges időt két napban jelöli meg. A felperes késlekedése az I. rendű alperes terhére nem róható, az idő-tényező vizsgálatakor pedig az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben nem azt kell figyelembe venni, hogy mikor adta fel az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot a felperes jogi képviselője, hanem azt, hogy az elfogadó nyilatkozat mikor érkezett meg az I. rendű alpereshez. Semmivel sem támasztható alá azon, az ítéletben ugyan nem részletezett, de a döntésből levezethető megállapítás, hogy az ajánlat elfogadásának az ajánlat postára adásához képest közel egy hónappal későbbi megérkezése még a Ptk. szerinti „olyan időnek” minősül, melyen belül az ajánlattevő a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. A mulasztást nem pótolhatja az, hogy a felperes hivatkozása szerint több alkalommal felhívta az I. rendű alperes jogi képviselőjét, és beszélt vele, mivel a jogi képviselők a szerződés megkötésére meghatalmazással nem rendelkeztek. A felperest továbbá semmi sem gátolta abban, hogy általa előre aláírt ajánlatot küldjön az I. rendű alperesnek, ehelyett ő az ajánlattételre felhívást választotta. Mindezek mellett hivatkozott az I. rendű alperes a Ptk. 4. § (4) bekezdésében foglaltakra is. Összegző álláspontja szerint az I. rendű alperes ajánlati kötöttsége megszűnt, a felek között érvényesen szerződés nem jött létre, ami a felperes hibájára vezethető vissza. Ezért az elsőfokú bíróság ítélete kvázi jognyilatkozatot pótol, anélkül, hogy arra ténylegesen lehetőség lenne.

A szerződés csak a felek összes nyilatkozatainak, és az összes körülmények egybevetésével értékelhető, így a „megállapodásban” foglaltakat egyoldalú tartozáselismerő-nyilatkozatnak tekinteni - mint ahogy azt az elsőfokú bíróság tette - nem lehetséges. A felperes keresete alapjául szolgáló megállapodás egyrészt tartalmilag hiányos, mert nem jelöli meg azt, hogy az alperes mely jogcím alapján

tartozik a felperesnek, másrészt megfogalmazásában homályos, magyarázatra, értelmezésre szorul, jobbra utalásokat tartalmaz. Az sem derül ki belőle egyértelműen és világosan, hogy a felperes követelését milyen jogcímen, milyen terjedelemben ismerte volna el az alperes, különös tekintettel, hogy a kereset eredetileg tulajdonjog megállapítására, és tulajdonközösség megszüntetésére irányult. Ennél fogva az okirathoz a Ptk. 242. § (1) bekezdésében foglalt jogkövetkezmények nem fűzhetők.

Az ítélkezési gyakorlat szerint a bíróságnak nemcsak a tartozás-elismerés létrejötte, hanem az elismert tartozás alapjául szolgáló jogviszony tekintetében is meg kell állapítania a tényállást, és az esetleges marasztaló rendelkezést nem a tartozás elismerésére, hanem a tartozás eredeti jogcímére kell alapítania. Az eljárás során a felperes sikertelenül igyekezett azt bizonyítani, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga elhunyt apját illetve élettársi vagyontársaság jogcímén. Ezzel szemben az I. rendű alperes hitelt érdemlő bizonyítékokat szolgáltatott arra vonatkozóan, hogy az eljárás tárgyát képező ingatlan kizárólagos szerzeménye, ezáltal a felperes keresete alaptalan. Az eljárás során az I. rendű alperes olyan nyilatkozatot nem tett, amelyben a felperes követelését akár csak részben is elismerte volna, miután következetesen a felperes keresetének elutasítását kérte. Iratellenes az indokolásnak az I. rendű alperes és az örökhagyó élettársi közösségére, vagyontársaságára, az ingatlan közös megvásárlására és közös felújítására tett megállapítása. Nem került sor a perben az ingatlanban végzett felújítási munkák értékének megállapítására sem, így a felperesi követelés tényleges összecszerűsége sem volt igazolható, főként annak tükrében, hogy az I. rendű alperes milyen összegű különvagyoni ráfordítást igazolt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az I. rendű alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Álláspontja szerint a másodlagos, az eljárási szabálysértésekre alapított, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelem téves és alaptalan. Alaptalan az I. rendű alperes arra való hivatkozása, hogy felperes módosított keresetében az I. rendű alperest csak kamat megfizetésére kérte kötelezni. A 2010. május 10. napján tartott tárgyaláson a szerződés alapján - abból egyértelműen kitűnően - kérte marasztalni az I. rendű alperest 5.000.000 forint megfizetésére, továbbá kamatkövetelése időpontját a szerződés szerinti teljesítési határidőkhöz igazodva jelölte meg, amit a 2010. június 22. napján benyújtott előkészítő irata is ezzel egyezően tartalmaz. A II. és III. rendű alperesek vonatkozásában keresetváltoztatása nem volt, őket változatlanul tűrésre kérte kötelezni, amelyre figyelemmel módosított keresetének részükre való közlése szükségtelen volt, ezért az elsőfokú bíróság eljárási szabályt nem sértett. Ugyancsak alaptalan a Pp. 221. § (1) bekezdésével összefüggő hivatkozás is, miszerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél nem vette számba az ítélet alapjául szolgáló tényeket és bizonyítékokat. Az ítéletben tett, az örökhagyó és az I. rendű alperes együttélésével, valamint az ingatlan vételével és felújításával kapcsolatos megállapítások alapját a 2007 óta folyamatban lévő perben lefolytatott bizonyítás képezte. A bizonyítás köréből megemlítesre érdemes, hogy az I. rendű alperes az eljárás során mindvégig arra hivatkozott, miszerint nem volt tudomása a

b.-i úti ingatlan eladásáról és arról, hogy annak vételára mire került felhasználásra. Az elsőfokú bíróság a 2009. október 5-i tárgyaláson hallgatta ki B. K.-t tanúként, aki az adott ingatlan vevője volt. Nevezett nyilatkozata és az általa bemutatott adásvételi szerződésből egyértelműen megállapítható volt, hogy a szerződést az I. rendű alperes írta alá és ő vette fel az ingatlan 8.500.000 forintos vételárát is. Ezt követően merült fel az I. rendű alperes részéről az egyezség megkötésének lehetősége és a 2009. november 18-i tárgyaláson olyan tartalmú ajánlatot tett, hogy 5.000.000 forintot hajlandó két részletben megfizetni, amit a felperes elfogadott és perköltség igénye is volt, amelynek megtérítését az I. rendű alperes szintén vállalta. A tárgyalási jegyzőkönyv a felek által elhangzott nyilatkozatokat annak teljességében rögzíti.

A felperes által az I. rendű alperes részére megküldött tervezet teljes mértékben, összhangban áll a 2009. november 18-i tárgyaláson tett és rögzített nyilatkozatokkal. Az I. rendű alperes által aláírt szerződés az ünnepek miatt csak 2010. január 4. napján érkezett meg a felperes képviselőjéhez, ami három nap múlva, aláírva visszaküldésre is került, ezért alaptalan az I. rendű alperes hivatkozása az ajánlati kötöttség időpontjával kapcsolatban, valamint nincs jelentősége annak, hogy a felperes a küldeményt elsőbbséggel, vagy csak ajánlottan adta fel. Téves továbbá a fellebbezés arra való hivatkozása is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletével kvázi jognyilatkozatot pótolta. A felek között létrejött szerződés egyértelmű továbbá az I. rendű alperes kötelezettsége tekintetében.

A fellebbezés alaptalan.

Az I. rendű alperes ugyan csak másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, azonban a hatályon kívül helyezési ok az ügy érdemi elbírálását akadályozhatja, ezért az ítélőtábla elsődlegesen e kérelmet bírálta el. Helytálló a fellebbezés a tekintetben, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, mert a felperes keresetváltoztatását nem közölte a II. és III. rendű alperesekkel. Téves a felperes ezzel kapcsolatos érvelése, miszerint a II. és III. rendű alperesekkel szemben a tűrésre irányuló keresetét nem változtatta meg, ezért módosított keresetének részükre való megküldése szükségtelen volt. A felperes keresetében a II. és III. rendű alpereseket nem általánosságban, hanem az I. rendű alperes ellen előterjesztett, konkrét - tulajdonjog megállapítására és közös tulajdon megszüntetésére irányuló - kérelme teljesítésének tűrésére kérte kötelezni. Ebből következően az I. rendű alperessel szembeni kereset eljárás során pénzkövetelésre való változtatása szükségszerűen megváltoztatta a II. és III. rendű alperesekkel szembeni keresetet is, mivel ezzel változott a tűrésre kötelezés tárgya. A Pp. 252. § (2) bekezdésének rendelkezése nem öncélú és formális, ezért a lényeges eljárási szabálysértés is csak akkor indokolja az elsőfokú bíróság határozatának hatályon kívül helyezését, ha az a tárgyalás megismétlését teszi szükségessé, ezáltal az ügy érdemi elbírálását akadályozza. A perbeli esetben a hivatkozott eljárási szabálysértés kihatással nem volt és nem lehetett az I. rendű alperessel szembeni kereset érdemi elbírálására. A II. és III. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletéből tudomást szereztek a felperes keresetének megváltoztatásáról, ennek

ellenére fellebbezést nem terjesztettek elő és nem kifogásolták a keresetváltoztatás részükre való közlésének elmulasztását. Mindezekre figyelemmel az adott eljárási szabálysértés nem indokolja az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Megalapozatlan az a fellebbezési érvelés is, miszerint további eljárási szabálysértés, hogy a felperes az I. rendű alperessel szemben csupán kamatkövetelést terjesztett elő, ezért az elsőfokú bíróság a kereseten túlterjeszkedve kötelezte őt 5.000.000 forint megfizetésére. Tény, hogy a 2010. május 10. napján tartott tárgyalásról készült jegyzőkönyv pontatlanul rögzíti a felperes keresetváltoztatását, a jegyzőkönyv 2. oldal 8. bekezdése azonban egyértelműen tartalmazza, hogy a felperes az I. rendű alperest a közöttük létrejött szerződés teljesítésére kéri kötelezni, amelynek eljárás során ismert tartalma szerint az I. rendű alperes a felperes részére 5.000.000 forint megfizetését vállalta. Mindezekre figyelemmel a jegyzőkönyvben foglaltak alapján aggálytalanul megállapítható, hogy a felperes keresete a szerződés teljesítéseként az adott pénzösszeg, valamint annak kamata megfizetésére irányult. Ezt maga az I. rendű alperes is megerősítette, mert az elsőfokú bíróság felhívására előterjesztett, 2010. május 26. napján kelt érdemi ellenkérelmében maga is hivatkozott arra, hogy a felperes a 2010. május 10. napján megtartott tárgyaláson keresetét „5.000.000 forint és járulékaiban jelölte meg”. Kiemeli továbbá az ítélet tábla, hogy a felperes a 11. sorszám alatti, 2010. június 24. napján érkezett előkészítő iratában is részletesen kifejtette, hogy az I. rendű alperest a közöttük létrejött szerződés teljesítésére kéri kötelezni, amelyben annak tartalmára utalva, az I. rendű alperes által vállalt kötelezettséget összecszerűségében is megjelölte. Ez az I. rendű alperes részére a másodfokú eljárásban tett nyilatkozatából kitűnően az újabb, 2010. június 30. napjára kitűzött tárgyalás előtt egy hónappal kézbesítésre került. Mindezekre figyelemmel a fellebbezésnek az a hivatkozása, hogy a felperes keresetében kizárólag kamat megfizetésére kérte az I. rendű alperest kötelezni, valamint az erre alapított eljárásjogi kifogás, rosszhiszemű.

Alaptalan a fellebbezés a tekintetben, hogy az elsőfokú ítélet indokolása a Pp. 221. § (1) bekezdésébe ütközik, továbbá joglemondás, illetőleg jog elismerése hiányában értelmezhetetlen az I. rendű alperes Pp. 221. § (2) bekezdésére alapított kifogása is. Az elsőfokú bíróság ítélete tartalmazza a megállapított tényállást, valamint az érdemi döntés indokait. A bíróságnak érdemi döntését kell indokolnia és nincs törvényi kötelezettsége a keresettel szembeni védekezés minden elemének részletes cáfolatára, különösen a védekezéstől eltérő jogi álláspont esetén.

Az elsőfokú határozatot érdemben felülbírálván az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a kereset tárgyában hozott döntése megalapozott, annak indokolása azonban csak részben helytálló.

A tényállás körében az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok - különös tekintettel a kereseti követelés, valamint az annak tárgyában létrejött megállapodás - alapján helytállóan állapította meg, hogy az örökhagyó és az I. rendű alperes élettársként éltek együtt. Ezt megalapozó további bizonyítékként utal az ítélet tábla

arra, hogy a beszerzett hagyatéki iratok tartalmából kitűnően az A. Önkormányzatánál felvett, 2006. június 19. napján kelt hagyatéki leltár felvételénél az I. rendű alperes volt jelen, aki azt, magát az örökhagyó élettársaként minősítve írta alá.

Keresetében a felperes jogutódként jogelődje, az örökhagyó élettársi vagyontársaságból eredő követeléseként az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanra tulajdoni igényt érvényesített. A perbeli adatok szerint a felperes és az I. rendű alperes a közöttük keletkezett jogvitát peren kívüli megállapodással rendezték, melyben az I. rendű alperes a felperes részére 5.000.000 forint megfizetésére vállalt kötelezettséget, amit a felperes perbeli igénye kielégítéseként elfogadott. Mivel az I. rendű alperes a megállapodás szerinti kötelezettségét nem teljesítette, a felperes a perben keresetét megváltoztatva az I. rendű alperest a szerződés teljesítéseként 5.000.000 forint és annak késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felek között a szerződés létrejött, megállapodásukat azonban tévesen minősítette tartozás-elismerésnek. A Ptk. 242. §-ban foglaltak alapján a tartozás-elismerés a kötelezett jogosultnak címzett egyoldalú jognyilatkozata, amelyben a jogosult felé fennálló tartozását ismeri el. Ezzel szemben a felperes és az I. rendű alperes megállapodása kétoldalú jogügylet, amellyel peren kívül, szerződésben rendezték perbeli jogvitájukat.

Az I. rendű alperes a 2009. december 15. napjára keltezett okirat keletkezésének körülményei alapján megalapozatlanul vitatta a szerződés létrejöttét, továbbá az elsőfokú bíróság is tévesen állapította meg, hogy a felek között a szerződés ezen okiratba foglalt nyilatkozatokkal jött létre. Az ítéletábra ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a következőkkel egészíti ki:

A 2009. november 18-i tárgyalási jegyzőkönyv tartalma, valamint egyéb perbeli adatok szerint a felperes és az I. rendű alperes a tárgyalás megkezdése előtt tárgyaltak egymással és ennek eredményeként megállapodtak abban, hogy jogvitájukat peren kívül, egyezséggel rendezik, amit később foglalnak írásba, valamint közösen kérik a per szünetelését a le nem rótt illeték nagymértékű mérséklése érdekében. Megállapítható továbbá, hogy tárgyalásuk eredményeként a felek között az egyezés tartalma tekintetében is megállapodás jött létre, ami a közokiratnak minősülő tárgyalási jegyzőkönyvben került rögzítésre. Eszerint az I. rendű alperes vállalta, hogy megfizet a felperesnek az élettársi vagyontársaságra alapított minden vagyoni igénye kielégítése fejében 5.000.000 forintot, 4.000.000 forintot 30 napon belüli, további 1.000.000 forintot pedig 60 napon belüli letétbe helyezéssel, valamint megállapodásuk aláírását követő 8 napon belül 126.000 forint perköltséget, egyezően nyilatkoztak továbbá a felek arról is, hogy a mérsékelt illetéket egyenlő arányban viselik.

A szerződés a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdései értelmében a felek szerződéskötésre irányuló akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, amelyhez a feleknek lényeges, valamint bármelyikük által lényegesnek

minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A Ptk. 216. § (1) bekezdése szerint szerződést - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - szóban és írásban is lehet kötni, továbbá a szerződéses akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. Mindezeket figyelembe véve, az előzőekben ismertetett körülmények alapján megállapítható, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a jogvitát rendező egyezség (szerződés) 2009. november 18-án létrejött, mert a felek szóbeli megállapodásán alapuló, tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt jognyilatkozata megfelel a szerződés Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése szerinti tartalmi elemeinek. A felek egyezségüket maguk is e napon létrejötnék tekintették, ugyanis az utóbb írásba foglalt, 2009. december 15-i keltezésű megállapodás 3. pontja visszautalt a 2009. november 18-i tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt „előadásukra”, továbbá közel egy hónap eltelte ellenére az I. rendű alperes ugyanezen naptól (2009. november 18.) kezdődő és a jegyzőkönyv foglalt nyilatkozatával egyező határidőben vállalt kötelezettséget az 5.000.000 forint megfizetésére. A felek által írásba foglalt megállapodás csak kis részben tér el a jegyzőkönyvbe foglalt egyezség tartalmától. Az eltérés, hogy az I. rendű alperes a 125.000 forint perköltség megfizetését 30 napon belül, a 4.000.000 forinttal együtt vállalta, továbbá megjelölésre került a per szünetelés folytán való megszűnése alapján általa fizetendő illeték összege. Ezért a 2009. december 15-i keltezésű megállapodás egyező kikötései a 2009. november 18. napján létrejött szerződés megerősítésének, az egyéb rendelkezések pedig annak részbeni módosításának, illetve kiegészítésének minősülnek. Mindezekre figyelemmel a szerződés létrejöttének megítélése szempontjából a fellebbezésnek az ajánlati kötöttséggel kapcsolatos tényekre való hivatkozása és azokra alapított jogi okfejtése is irreleváns.

Alaptalan az I. rendű alperes hivatkozása, miszerint a megállapodás hiányos, homályos, magyarázatra, értelmezésre szorul, valamint jobbra utalásokat tartalmaz, továbbá megalapozatlanul kifogásolta, hogy miután a perben a kereset elutasítását kérte, az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást a perbeli ingatlanon végzett beruházásokra, erre vonatkozóan tényállást nem állapított meg és a követelés jogcíme tekintetében sem foglalt állást. A felek megállapodása egyértelmű, az külön magyarázatra, értelmezésre nem szorul. Tartalma alapján megállapítható, hogy a felek a felperesnek, a jogelődje élettársi vagyontársaságból eredő igénye folytán keletkezett jogvita végleges rendezésére kötöttek megállapodást, mely szerint az I. rendű alperes pénzfizetésre vállalt kötelezettséget, amit a felperes a követelésből eredő minden igénye kielégítéseként elfogadott. Kiemeli az ítélőtábla, hogy a feleket a perben érvényesített igény tekintetében is megilleti az a jog, hogy jogvitájukat önként, peren kívül rendezzék. A perbeli esetben az érintett felek e jogukkal éltek, megállapodásukban az I. rendű alperes az élettársi vagyontársaságból származó igény kielégítéseként vállalta az 5.000.000 forint megfizetését. A kötelezettségvállalás tartalma szerint a felperes jogelődje élettársi vagyontársaságból eredő igényének részbeni elismerése, amit a felperes a perben érvényesített tulajdoni igénye helyett elfogadott. A szerződés a szerződő feleket és a bíróságot is köti, ami kizárja, hogy a bíróság a rendezett perbeli jogvitát érdemben bírálja el.

A feleket az általuk kötött szerződés kölcsönösen köti. Mivel a per szünetelt, az I. rendű alperes késedelmére figyelemmel a felperes az eljárás folytatását kérte és keresetét megváltoztatva az I. rendű alperest a szerződés teljesítésére kérte kötelezni. Ezért a bíróságnak a Pp. 3. § (2) bekezdése szerinti kérelemhez kötöttségre tekintettel a továbbiakban kizárólag e kérelmet kellett érdemben elbírálnia. Ebből következően utóbb a pernek nem volt tárgya a felperes élettársi vagyonszösségből eredő igényének érdemi elbírálása, mert az ezzel kapcsolatos jogvitát a felek peren kívül szerződéssel rendezték.

A kifejtettek alapján az I. rendű alperes a szerződésben a felperes élettársi vagyonszösségből eredő követelést részben elismerve vállalt fizetési kötelezettséget, amelynek teljesítésére a Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint köteles. Mivel a szerződésben meghatározott időben nem teljesített, a felperes kérelmére az elsőfokú bíróság a Ptk. 300. § (1) bekezdése értelmében helytállóan kötelezte az I. rendű alperest szerződéses kötelezettsége teljesítéseként 5.000.000 forint, valamint késedelme folytán a késedelmi kamat és a szerződésben vállalt, valamint pervesztessége folytán ezt meghaladóan felmerült perköltség megfizetésére. Ezért az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Miután a másodfokú eljárásban pervesztes lett, a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a felperes részére a másodfokú perköltségként a képviselével felmerült másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2011. március 3.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: