

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az 1000. számú Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Gaál Szabolcs ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Dobozy Gábor ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. szeptember 8. napján meghozott 64.P.21.646/2010/8. számú ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 75.000 (Hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak - az adóhatóság külön felhívására - 360.000 (Háromszázhatvanezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A b.-i R. utca 4. fszt. 5. szám alatti ingatlan az alperes tulajdonában áll.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felek között, 2003. július 7-én szóban kötött adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Erre tekintettel kérte, hogy a bíróság rendelkezzen a jogváltozás bejegyzéséről és az alperest ennek tűrésére kötelezze.

Keresetének ténybeli alapjaként arra hivatkozott, hogy a j-i állampolgár alperes 1994 szeptemberében megalapította az S. Bt-t. A felperes 1997 áprilisában a társaságba mint kültag belépett. A felek 1995 májusától közös háztartásban, élettársi kapcsolatban éltek. Az alperes 1996. január 15-én vásárolta meg a perbeli ingatlant a Bt-től. A társaság működésével kapcsolatban 2003. évre jelentős összegű, 2.235.301 forint összegű tartozás halmozódott fel. Az alperes 2003 júliusában a visszatérés szándéka nélkül véglegesen el kívánta hagyni az országot. Az utazáshoz kellő anyagi fedezettel nem rendelkezett, ezért a felperes folyósított részére 300.000 forint kölcsönt, és átvállalta az alperes részére nyújtott otthonteremtési támogatásból még fennálló 277.600 forint tartozást.

A 2003. július 7-én a szóban létrejött ingatlan adásvételi szerződéssel az alperes a perbeli ingatlant eladta a felperesnek. A vételárat 2.812.901 forintban határozták meg, ebbe elszámolták a felperes által nyújtott kölcsönt, az átvállalt otthonteremtési

támogatást és a felperes kötelezettséget vállalt az alperest, mint beltágot terhelő teljes tartozás, 2.235.301 forint kiegyenlítésére.

A felperes a szóban kötött szerződés alapján a társaság tartozásait rendezte, az átvállalt otthonteremtési támogatást kiegyenlítette. A szerződéskötéskor az alperes az ingatlant a felperes birtokába adta, aki a villanyórát a nevére íratta és a közös költséget is, a szerződéskötés óta saját nevében fizeti.

A felperes keresete jogalapjaként a Ptk. 116. § (1) bekezdését és az Inyvtv. 62. §-át jelölte meg. Álláspontja szerint a szóban kötött adásvételi szerződés megfelel a Ptk. rendelkezéseinek és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a felperest az alperes részére 375.000 forint perköltség, az állam javára külön felhívásra 360.000 forint illeték megfizetésére kötelezte.

Indokolása szerint a Ptk. 365. § (3) bekezdése értelmében ingatlan adásvétel érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, ehhez képest, ha létre is jött a felek között a felperes által hivatkozott szóbeli megállapodás, az érvénytelen, arra a felperes tulajdoni igényt nem alapíthat. Az elsőfokú bíróság ezért a szóban kötött adásvételi szerződés létrejöttének bizonyítására előterjesztett bizonyítási indítványt, mint szükségtelent mellőzte. Az alperes ellenkérelmére esetlegesen előterjeszteni kívánt felperesi nyilatkozat megtételére határidőt nem biztosított, mert a jogvita eldöntéséhez szükséges adatok rendelkezésre álltak.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta. Másodlagosan a bizonyítási eljárás lefolytatása mellett az elsőfokú ítélet megváltoztatását a keresettel egyezően kérte.

Érvei szerint az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel, jogi következtetése sem helytálló, döntését a kereset alapján a felperes személyes meghallgatásának mellőzésével hozta meg. Eljárásával az elsőfokú eljárás szabályait lényegesen megsértette, a bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül, az ügyben megalapozott döntés nem hozható. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a XXV. számú Polgári Elvi Döntés olyan ügyekben irányadó, ahol a bizonyítás valamilyen okból elnehezült. Így a felek vitájában a döntés alapja a hivatkozott elvi döntés. Utalt arra is, hogy a megállapodással egyidejűleg írásbeli okirat is készülhetett. Vállalta, hogy ennek felkutatása érdekében a szükséges intézkedéseket megteszi.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes kötelezését kérte a másodfokú eljárásban felmerült költségei megfizetésére. Hivatkozása szerint az egyszerű jogkérdés elbírálására tekintettel az ügyben nincs szükség bizonyításra. A felperessel írásbeli ingatlan adásvételi szerződést nem kötött és szóban sem állapodtak meg abban, hogy valamely tartozása fejében az ingatlan tulajdonjogát a felperesre átruházza.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság eljárása nem sértette az elsőfokú eljárás lényeges szabályait, a jogvita elbírálásához szükségtelen a felperes személyes meghallgatása, a szóban kötött ingatlan adásvételi szerződés létrejöttére vonatkozó bizonyítási eljárás lefolytatása. Erre tekintettel nincs indoka az elsőfokú ítélet Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésének. Az elsőfokú bíróság érdemi döntése, annak ténybeli és jogi okfejtése is helytálló.

A fellebbezési érveléssel szemben az ítélőtábla kiemeli, hogy a Ptk. 217. § (1) bekezdése szerint jogszabály a szerződésekre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis. A Ptk. az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződéseket írásbeli alakhoz köti, így az ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez a Ptk. 365. § (3) bekezdése alapján annak írásba foglalása szükséges. Az ingatlan adásvételi szerződés írásbeliséghez kötöttsége összhangban áll a Ptk. 117. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéssel, mely szerint a tulajdonjog megszerzésének feltétele a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

A fentiekből következően az írásbeliség a perbeli adásvételi szerződésnek is érvényességi kelléke lett volna. A felperes tulajdonjogát szóban kötött ingatlan adásvételi szerződésre alapította, a fellebbezésében az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó írásba foglalt megállapodás megkötésének lehetőségére utalt. A felperes által állított szóban kötött szerződés pedig fogalmilag kizárja az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés alkalmazását, amely az írásba foglalt szerződés minimális tartalmi követelményeire ad iránymutatást.

A Fővárosi Ítélőtábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A peresztes felperes a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, a 4/A. § (1) bekezdése szerint megállapított, a kifejtett képviseleti tevékenységével és az ügy nehézségi fokával arányban álló, az áfával emelt ügyvédi munkadíj, mint elsőfokú perköltség, továbbá az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2010. december 14.

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

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

előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária

bíró

A kiadmány hitelül: