

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bösze Anikó (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt I. rendű felperes neve (I. rendű felperes címe) I. rendű és II. rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a személyesen eljáró I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Bilkei-Gorzó Dávid (II. rendű alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, a dr. Blandl Ágnes (III. rendű alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű és a dr. Keszthelyi Oszkár (IV. rendű alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. április 9. napján kelt 37.P.26.052/2009/7. számú ítélete ellen a II. rendű alperes által 11. és a III. rendű alperes által 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a III. rendű alperes a II. rendű alperessel egyetemlegesen köteles megfizetni a felpereseknek egyetemlegesen járó 294.000 (kétszázkilencvennégyezer) forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra járó 189.000 (száznyolcvankilencezer) forint illetéket.

Kötelezi a II. és a III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 37.500 (harminchétezer-ötyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperesek keresetükben kérték a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjoguk bejegyzésének a törésére kötelezni - eredeti állapot helyreállítása címén - az alpereseket azzal, hogy a bíróság egyidejűleg rendelkezzen a II-III. rendű alperes bejegyzett jogának, valamint a IV. rendű alperesre vonatkozó széljegynek a törléséről.

Állították, hogy az I. rendű alperessel nem kötöttek ajándékozási szerződést, így a tulajdonjogot nem szerezhette meg. Ebből következően nem alapíthatott önálló zálogjogot, illetve vételi jogot a II. rendű alperes javára, a III. rendű alperes nem szerezhette meg az önálló zálogjogot a II. rendű alperestől, valamint a IV. rendű alperes sem volt jogosult a vételi jog gyakorlására.

Az I. és a II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A III. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy jóhiszeműen és a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett önálló zálogjogot. Amennyiben vele szemben a felperesek költségigényt nem támasztanak, akkor „a törésre kötelezést tudomásul veszi kizárólag annak figyelembevételével, hogy a bank mint zálogjogosult érdekei semmilyen mértékben ne sérüljenek és a zálogtárgy értéke ne csökkenjen”.

A IV. rendű alperes a keresetet elismerte. Előadta, hogy a felperesek a perindítás előtt nem léptek vele kapcsolatba. A keresetlevél tartalmának ismeretében már 2008 augusztusában javasolta a II. rendű alperesnek a vele kötött szerződés felbontását, a földhivatalnál előterjesztett bejegyzés iránti kérelmet pedig visszavonták. Arra az esetre, ha az első tárgyaláson ítélet születik, az elismerésére is tekintettel perköltséget nem igényelt, ellenkező esetben kérte a perköltségének a megállapítását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak törésére kötelezte az alpereseket, hogy az ingatlanra a felperesek tulajdonjogát 1/2-1/2 arányban - eredeti állapot helyreállítása címén - a földhivatal bejegyezze, ezzel egyidejűleg törölje az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogát, a II. rendű alperes vételi jogát, a III. rendű alperes önálló zálogjogát, valamint a IV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzését célzó 111623/2009.04.24. számú széljegyet. Rendelkezett a földhivatal megkereséséről a fenti változások bejegyzése végett.

Kötelezte a felperesek mint egyetemleges jogosultak javára 15 napos határidővel az I. rendű alperest 462.000 forint, a II. rendű alperest pedig 938.000 forint perköltség megfizetésére, amelyből 322.000 forintot az I. rendű alperessel egyetemleges, 294.000 forintot a III. rendű alperessel egyetemleges, rendelt megfizetni. Kötelezte továbbá a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemleges 294.000 forint perköltséget.

Az állam részére külön felhívásra fizetendő illeték vonatkozásában az I. rendű alperest 297.000 forint, a II. rendű alperest pedig 599.000 forint megfizetésére kötelezte, amelyből 207.000 forintot az I. rendű alperessel, 189.000 forintot a III. rendű alperessel egyetemleges köteles megfizetni. Kötelezte továbbá a III. rendű alperest ezen a címen 189.000 forint megfizetésére.

Határozatában tényként állapította meg, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra ajándékozás címén a földhivatal annak ellenére jegyezte be, hogy

a korábbi tulajdonos felperesekkel ajándékozási szerződést nem kötött. Bejegyzésre került az I. és a II. rendű alperes, valamint a II. és a III. rendű alperes között létrejött szerződések alapján a II. rendű alperes önálló zálogjoga, valamint a vételi joga, majd ezt követően a III. rendű alperes önálló zálogjoga. A II. rendű alperes kijelölése alapján a vételi jogot a IV. rendű alperes gyakorolta, aki erre tekintettel tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz. Azt követően, hogy a felperesek értesültek a tulajdonosváltozásról, büntetőeljárást kezdeményeztek az I. rendű alperessel szemben. 2009 júniusában erről tájékoztatták a III. rendű alperest és kérték, hogy intézkedjék a jelzálogjog törlése érdekében. A III. rendű alperes a megkeresést válasz nélkül hagyta. A IV. rendű alperes kezdeményezésére a per folyamán a tulajdonjog bejegyzés iránti földhivatali kérelmet visszavonták.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a Ptk. 205. §-ának (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között ajándékozási szerződés nem jött létre. Az I. rendű alperesnek a II. rendű alperessel kötött önálló zálogjog és a vételi jog alapításáról szóló, továbbá a II. rendű alperesnek a III. rendű alperessel kötött, az önálló zálogjog átruházásáról szóló szerződése a Ptk. 227. §-ának (2) bekezdése értelmében semmis. A III. rendű alperes jogszerzése annak ellenére kizárt, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen visszterhes szerződést kötött a II. rendű alperessel. A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján marasztalta a perben nem védekező I. és II. rendű alperest és az ellenkérelmet előterjesztő III. rendű alperest a perköltségek tekintetében. Rámutatott, hogy a III. rendű alperes pervesztesnek minősül, mert írásbeli ellenkérelme a bejegyzett jogának a fenntartását célozta, és ezzel szemben a kereset sikerre vezetett. Kifejtette, hogy a pertárgy értékét a Pp. 24. §-ának (1) bekezdése és 24. § (2) bekezdésének f) pontja alapján állapította meg. A felperesek tulajdonának nem vitatott forgalmi értéke 14.600.000 forint volt, ezért az I. és a IV. rendű alperes vonatkozásában ezt az összeget kellett alapul venni. A II. rendű alperessel szemben az I. és a III. rendű alperessel kötött szerződések alapján 10.400.000 forint és 9.924.775 forint összege a pertárgy értéke, míg a III. rendű alperes tekintetében 9.294.775 forintot vett figyelembe. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján határozta meg a felperesek részére járó ügyvédi munkadíjat, továbbá rendelkezett az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt illeték viseléséről. A II. rendű alperes tekintetében $322.000 + 322.000 + 294.000 = 938.000$ forint munkadíjat állapított meg, amelyből 322.000 forintot az I. rendű alperessel, 294.000 forintot a III. rendű alperessel a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen köteles megfizetni. A 900.000 forint le nem rótt illetéket a kereseti kérelmek alapján számított pertárgyérték arányosításával határozta meg az I. rendű alperes esetében 33 %-ban, a II. rendű alperesre - az egyetemlegesség szabályával - 23 + 23 %-ban, a III. rendű alperes tekintetében 21 %-ban.

Az ítélet ellen a II. és a III. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A II. rendű alperes kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a perköltségben való marasztalásának a mellőzését.

Előadta, hogy nem adott okot a perre. A IV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét közösen visszavonták és gondoskodott annak törléséről. Nem tette vitássá, hogy nem jött létre ajándékozási szerződés a felek között, de álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a Pp. 82. § (2) bekezdésében foglaltakat, az eljárás teljes költsége kizárólag az I. rendű alperes cselekménysorozata folytán merült fel. Az ajándékozási szerződés semmisségének megállapítása ugyanis már önmagában semmissé teszi az I. és a II. rendű alperesek között önálló zálogjogot alapító, valamint a vételi jogot alapító szerződéseket. Ezek semmis voltára sem közvetlenül, sem közvetve okot nem adott.

A III. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a teljes perköltségben való marasztalásának mellőzését, másodlagosan pedig a perköltség mérséklését.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szemben a pertárgyértéket 9.924.775 forintban, míg vele szemben 9.294.775 forintban határozta meg. Ezt meghaladóan nem állapítható meg az elsőfokú ítéletből, hogy miért kétszeresen - önállóan és egyetemlegesen is - kötelezte perköltség viselésére mind az ügyvédi munkadíj, mind pedig az illeték vonatkozásában. Állította, hogy a Pp. 82. §-ának (1) bekezdése nem alkalmazható, mert a II. rendű alperessel nem alkot egységes pertársaságot, hiszen viszonyukban a kereseti kérelem tárgya nem olyan közös jog vagy közös kötelezettség, amely csak egyidejű perben állásuk mellett bírálható el. Az egyszerű pertársaság esetében pedig az illeték viselésére az eltérő mértékű érdekeltségük arányában kötelesek. Nem látta megállapíthatónak, hogy az elsőfokú bíróság milyen indokok alapján döntött az érdekeltség arányáról. Hangsúlyozta, hogy a perre kizárólag az I. rendű alperes magatartása adott okot. Az önálló zálogjog megszerzésével kapcsolatosan mindvégig jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva járt el, a tűrésre kötelezést pedig tudomásul vette.

Ezt meghaladóan állította, hogy a perköltség összege eltúlzott és nincs magyarázat arra, hogy miért 2x294.000 forintban került megállapításra.

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

A fellebbezések megalapozatlanok.

Az elsőfokú ítéletnek teljes egészében jogerőre emelkedtek az I. és a IV. rendű alperessel szemben meghozott, továbbá a II. és a III. rendű alperessel szemben a per főtárgya tekintetében meghozott rendelkezései, ezeket a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján az ítéletábra nem érintette.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a tényállást helyesen állapította meg, a rendelkező részben foglalt pontosítással az ítéletábra az érdemi döntésével és annak jogi indokolásával is egyetért, ezért csak a fellebbezésekben foglaltakra tekintettel mutat rá az alábbiakra.

Az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a Pp. 24. §-a alapján a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset szerint számított pertárgyérték a vételi jogot alapító szerződésben vételárként megjelölt 10.400.000 forint, továbbá az önálló zálogjoggal biztosított 9.924.775 forintos követelés összege. A III. rendű alperes tekintetében a pertárgyérték számításánál csak a 9.924.775 forint vehető figyelembe, mert vele szemben a kereset kizárólag az önálló zálogjog törlésére irányult. Az ítélet indokolásának 6. oldalán ez az összeg nyilvánvaló elírás folytán - két számjegy megcserélésével - került 9.294.775 forintban rögzítésre. A III. rendű alperes a pertárgyérték számítását csak annyiban kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság kétszeresen vette figyelembe az előbbi összeget a költségek megállapításakor. Az ítélet indokolásából azonban kétséget kizáróan megállapítható, hogy a 9.924.775 forintot az elsőfokú bíróság csak egyszer számolta el, ezt tartalmazza ugyanis az ítélet 6. oldalának utolsó sora.

A III. rendű alperes tévesen értelmezte úgy az elsőfokú bíróság határozatát, hogy annak alapján 2x294.000 forint ügyvédi munkadíj és 2x189.000 forint illeték megfizetésére köteles. Az elsőfokú ítélet ugyanakkor valóban nem teljesen egyértelmű ebben a körben azáltal, hogy kizárólag a II. rendű alperest marasztaló bekezdésben rendelkezik a III. rendű alperessel fennálló egyetemlegességről. Erre tekintettel az ítélőtábla a rendelkező részt pontosította és a II. rendű alperessel fennálló egyetemlegességet a III. rendű alperest marasztaló két bekezdés vonatkozásában is rögzítette. Mindezekből az is következik, hogy a III. rendű alperes által fizetendő perköltség nem is eltúlzott, mert a helyes értelmezés szerint az csak 1x294.000 forint ügyvédi munkadíjat és 1x189.000 forint illetéket foglal magában.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pervesztes felet kell kötelezni, ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83. §-ok eltérően rendelkeznek vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója. A Pp. 82. §-ának (1) bekezdése alapján a perköltség megfizetésére az 51. § a) pontja alá eső pertársakat egyetemlegesen, a Pp. 82. § (2) bekezdése alapján az egyéb pertársakat pedig egyenlő arányban kell kötelezni. Utóbbi esetben a pertársak perbeli érdekeltisége között fennálló jelentékenyebb eltérésnél a perköltséget az érdekeltiség arányában meg kell osztani. Az a költség, amely kizárólag a pertársak egyikének vagy egy részének perbeli cselekménye folytán merült fel, a többi pertársakat nem terheli.

Jelen ügyben a kereset a II. és a III. rendű alperesekkel szemben is az általuk megkötött szerződések érvénytelensége folytán az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk törlésére irányult. A szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló perben a szerződő felek perben állása szükségszerű. Ebből következően a Pp. 51. § a) pontja szerinti pertársaság jött létre az I. és a II. rendű, valamint a II. és a III. rendű alperesek között, hiszen a per tárgyát olyan közös jog, illetőleg olyan közös kötelezettség képezte, amely csak egységesen volt eldönthető. Erre tekintettel a Pp. 82. §-ának (1) bekezdése alkalmazandó, amelynek értelmében a szerződő felek egyetemlegesen felelnek a közöttük létrejött önálló

zálogjogot és vételi jogot alapító, illetve az önálló zálogjogot átruházó szerződés érvénytelensége folytán megállapított, ügyvédi munkadíjból, valamint illetékből álló perköltség megfizetéséért.

A II. és a III. rendű alperesek felelőssége független attól, hogy a szerződések érvénytelensége az I. rendű alperes eljárására vezethető vissza. Kizárólag akkor mentesülhettek volna a perköltségben való marasztalás alól, ha a Pp. 80. § (1) bekezdése alapján nem adnak okot a perre, és a követelést az első tárgyaláson azonnal elismerik. A II. rendű alperes azonban a tárgyalást megelőzően nyilatkozatot nem tett, a tárgyaláson pedig nem képviseltette magát. A III. rendű alperes tekintetében pedig helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az írásbeli ellenkérelme tartalma szerint arra irányult, hogy a jóhiszeműen és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva szerzett jogának fenntartása mellett járul csak hozzá a felperesek tulajdonjogának helyreállításához. Ez a nyilatkozata nyilvánvalóan nem minősül elismerésnek, hiszen a kereset egyértelműen a javára bejegyzett önálló zálogjog törlésére is irányult. A fentiek alapján tehát II. és a III. rendű alperesek tekintetében a Pp. 80. § (1) bekezdésében foglaltakra nem nyílt lehetőség.

Mindezek alapján az ítélet tábla a rendelkező rész szerinti pontosítással az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján - helyes indokaira is utalással - helyben hagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező II. és III. rendű alpereseket egyetemlegesen, a felperesek fellebbezési ellenkérelmében megjelölt összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2011. április 20.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

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

bíró

A kiadmány hitelül: