

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla Osztrovicsné dr. Lukács Julianna ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű felpereseknek - a Dr. Nagy Dániel Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nagy Dániel ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű, az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság és az APEH Központi Hivatala jogutódjaként eljáró Nemzeti Adó és Vámhivatal Kelet-budapesti Igazgatósága Végrehajtási Főosztálya (1144 Budapest, Gvadányi u. 69., ügyintéző: dr. Benedek Marianna jogtanácsos) által képviselt **Nemzeti Adó és Vámhivatal** (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.) IV. rendű, a Díjbeszerő Rt. (1119 Budapest, Vahot u. 8.) VI. rendű alperesek ellen **szerződés létrehozása** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. április 1-én meghozott 10.P.20.413/2008/37. számú ítélet ellen az I. és II. rendű alperesek 40. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal helyett a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalt rendeli megkeresni az ingatlan-nyilvántartási átvezetések tekintetében.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek 250.000 (kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illeték az államot terheli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperesek többször módosított keresetükben végül a Ptk. 208. § (3) és (4) bekezdése alapján a Ptk. 208. § (1) bekezdésére utalva, az előszerződésben foglalt feltételek részbeni módosításával kérték a végleges adásvételi szerződés létrehozását akként, hogy az eredetben I-II. rendű alperesi jogelőd 6/12 tulajdoni illetősége az I. rendű felperes tehermentes tulajdonába kerüljön. Előadásuk szerint az előszerződés az alperesi jogelőd részére elállási jogot nem biztosított, az I. rendű felperes vételi szándékáról nem mondott le, képes a végleges szerződés

teljesítésére. A felperes vállalta a fennmaradt 15.000.000 Ft vételár megfizetését azzal, hogy abból a végrehajtási jogok kiegyenlítésére kerüljön sor. Fenntartotta törvényes kamat iránti igényét a már teljesített 13.000.000 Ft után 2003. szeptember 7. napjától kezdődően a vételár teljes kiegyenlítéséig.

Másodlagosan kérték az ingatlanon fennálló közös tulajdon megváltással való megszüntetését akként, hogy az I. és II. rendű alperes mindösszesen 6/12 tulajdoni illetősége az I. rendű felperes tulajdonába kerüljön a II. rendű felperes haszonélvezeti jogától mentesen. A beköltözhető megváltási árat 30.400.000 Ft-ban jelölték meg. Az előszerződésben meghatározott lakás kiürítés és birtokbaadás időpontjától, 2003. szeptember 7. napjától kezdődően a peres eljárás jogerős befejezéséig a szakvélemény alapján a 31/F/1 alatti táblázatban foglaltak szerint használati díj megfizetésére kérték kötelezni az I. és II. rendű alperest. A terhek beszámítását kérték a megváltási árba. Arra hivatkoztak, hogy az I. és II. rendű alperesi jogelőd és az I-II. rendű alperesek eddigi magatartása nem teszi lehetővé a közös tulajdon együttes használatát. A III., IV. és VI. rendű alperest mindezek tűrésére kérték kötelezni. Perköltségigényt az I. és II. rendű alperessel szemben terjesztettek elő.

Az I. és II. rendű alperesek többször módosított ellenkérelmükben az elsődleges kereseti kérelem elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint jogelődjük az előszerződés 2. pontjának 3. bekezdésében foglaltak alapján jogszerűen állt el az előszerződéstől 2003. augusztus 13-án az általa megküldött nyilatkozattal. Ezért a felperesek már nem kérhetik a végleges adásvételi szerződés létrehozását. Ezt, mint jogutódok maguk is megtagadják, mert időközben életkörülményeikben jelentős változás következett be. Hivatkoztak arra, hogy a felperes részéről a vételárhátralék felajánlására nem került sor, az I. rendű felperes nem igazolta fizetőképességét, letétbe helyezés útján nem teljesített. Nem vitatták, hogy jogelődjük által átvett 13.000.000 Ft az elszámolás keretében az I. rendű felperesnek visszajár. A kamatigény 2006. januárjáig volt elismerhető részükről, mivel ekkor egyezséget ajánlottak, álláspontjuk szerint indokolatlanul az I. rendű felperes nem fogadott el.

A másodlagos keresetet akként kérték teljesíteni, hogy ők legyenek jogosultak a felperesi illetőségek magához váltására, az özvegyi jog és a II. rendű felperes javára járó haszonélvezeti jog figyelembevételével.

Utalnak arra, hogy egyéb lakóingatlannal nem rendelkeznek, az örökségüket képező Budapest XVI. u. 4. fszt. 2. szám alatti ingatlant tartozásuk törlesztése miatt értékesítették, a vételár felhasználása megtörtént.

A használati díj megfizetése iránti keresetet elutasítani kérték arra utalva, mivel az I. rendű felperes nem vált tulajdonossá, így használati díjra sem tarthat igényt.

A III.-IV. rendű alperes bejelentette, hogy az I-II. rendű alperesi jogelőd részilletőségét terhelően 1.909.786 Ft-ra tart jelenleg igényt. Ennek kiegyenlítését kérte, egyéb vonatkozásban a kereset teljesítését nem ellenezte.

A VI. rendű alperes érdemi észrevételt nem tett.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján tényként rögzítette, hogy a Budapest XVI. kerület belterületihrsz. alatt felvett, természetben 1165 Budapest,szám alatti ingatlan 3/12 részben öröklés jogcímén az I. rendű felperes tulajdona, melyet a II. rendű felperes özvegyi joga terhel. Az I. rendű felperes további 3/12 illetőséggel rendelkezik közös tulajdon megszüntetése címén. Ezen tulajdoni hányadát a II. rendű felperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. Az I. és II. rendű alperesi jogelőd az I. és II. rendű alperesek édesanyja néhai A.P-né szül. vétel jogcímén 6/12 hányadban lett tulajdonos. Az I. és II. rendű alperesi jogelőd, amikor még csak vételi várományos volt ingatlan hányadát értékesítésre kínálta, Cs. Z. tett vételi ajánlatot, és ezt követően az I. rendű felperes bejelentette, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

Ezt követően 2003. július 8-án az I-II. rendű alperesi jogelőd, mint eladó az I. rendű felperessel, mint vevővel adásvételi előszerződést kötött. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlant több széljegy terheli, valamint azt, hogy a vételár a kölcsönösen kialkudott 28.000.000 Ft. Eredeti szándékuk szerint a felek 2003. július 31-i kívántak végleges adásvételi szerződést kötni. Amennyiben eddig az ideig nem kötik meg, a vevő jogosult volt az előszerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, és a kifizetett foglaló kétszeres összegét, valamint a már megfizetett vételár részletet követelni az eladótól. Amennyiben a vevő nem hajlandó a végleges adásvételi szerződést megkötni, abban az esetben az eladó volt jogosult az előszerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni a már megfizetett foglaló megtartása mellett. Megállapodtak a felek abban, hogy a vevő az előszerződés aláírásával egyidejűleg 6.000.000 Ft-ot ügyvédi letétbe helyez. Ebből az összegből a felek 1.500.000 Ft-ot foglalónak, 4.500.000 Ft-ot vételár előlegnek tekintenek. Kijelentették, hogy az eljáró ügyvéd a foglaló és a vételár előleg jogkövetkezményéről részletes tájékoztatást adott. A vevő a letéteményes ügyvédi irodát arra utasította, hogy 4.500.000 Ft-ot legkésőbb 2003. július 15-ig **K.M.** részére fizessen meg, ha hiteltérdemlően **K.M.** igazolja, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban lévő perben a keresettől elállt. A vevő a fennmaradó 1.500.000 Ft letét tekintetében úgy nyilatkozott, hogy **R.J.** végrehajtás kérő által a végrehajtási jog alapjául szolgáló tartozást kell teljesíteni.

Megállapodtak abban, hogy a vételárból még fennmaradó 7.000.000 Ft-ot 2003. július 10. napjáig a letéteményes ügyvédi irodánál a vevő letétbe helyezi és az ügyvéd ebből köteles a 157.000/2003. és a 181.325/2003. széljegy szám alatt benyújtott végrehajtási jogok alapjául szolgáló követeléseket kifizetni.

A szerződő felek megállapodtak abban, hogy 5.000.000 Ft-ot 2003. július 25. napjáig a vevő készpénzben fizet meg, míg 10.000.000 Ft-ot 2003. szeptember 7. napjáig teljesít.

A szerződés 4. pontja kimondta, hogy az ingatlan tartozékokkal történő birtokba adására 2003. szeptember 7-én kerül sor, és az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a vételi szerződés tárgyát képező ingatlanban senkit - sem jogcímmel, sem anélkül - hátra nem hagy.

A felek az egyéb vitás kérdésekről is rendelkeztek.

Ennek megfelelően megtörtént a felperesi teljesítés, és az ügyvédi iroda a szükséges igazolások benyújtását követően a nála letétbe helyezett összegek kifizetéséről rendelkezett. A 7.000.000 Ft második tétel befizetésére 2003. július 10-én sor került.

Az eljárás során A.P-né szül. 2005. október 2-án elhunyt. Jogutódai a gyermeki, jelen per I. és II. rendű alperesei egymás közt egyenlő arányban.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az előszerződés megkötését követően az előszerződésben is jelzett K.M.a, A.Pné és társai alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránti pertől elállt. Az 1. számú Közzétett Földhivatal R.J. javára fennálló végrehajtási jogot törölte. A VI. rendű alperes javára korábban fennálló végrehajtási jog ugyancsak törlésre került.

Az előszerződés megkötését követően a résztulajdoni illetőségre a végrehajtási jog 1.214.000 Ft erejéig a III. rendű alperes 162.399 Ft erejéig a VI. rendű alperes, 782.229 Ft erejéig a III. rendű alperes és végül 960.999 Ft és járulékaik erejéig a IV. rendű alperes javára bejegyzésre került.

Az elsőfokú bíróság 37. sorszámú ítéletével az I. és II. rendű alperes mint eladó, és az I. rendű felperes mint vevő között a Budapest XVI. kerületi belterületi hrsz alatt felvett, természetben 1165 Budapestszám alatti ingatlan I. és II. rendű alperes 3/12 - 3/12-ed tulajdoni hányada tekintetében, a jogelődjük részéről 2003. július 8-án kelt adásvételi előszerződésben foglalt tartalommal az alábbi módosításokkal hozta létre a végleges adásvételi szerződést:

Az I. és II. rendű alperes mindösszesen 6/12 illetőségének tehermentes beköltözető vételára 28.000.000 Ft. Ebből az I. rendű felperes az előszerződés aláírásával egyidejűleg 2003. július 8-án 6.000.000 Ft-ot megfizetett, melyből 1.500.000 Ft a foglaló, 4.500.000 Ft a vételárelőleg. Az I. rendű felperes a vételárból további 7.000.000 Ft-ot 2003. július 10-én teljesített.

Az I. rendű felperes a III. rendű alperes APEH Közép-magyarországi Igazgatóság, a IV. rendű alperes IV. rendű alperes nevére, a VI. rendű alperes V. rendű alperes neve bejegyzett végrehajtási jogosult a követelésének teljes kiegyenlítése után fennmaradt összeget köteles egyenlő arányban az I. és II. rendű alpereseknek megfizetni. Az I. rendű felperes a III-IV. és VI. alperesek követelésének teljes kiegyenlítése után fennmaradt vételárhátralékba jogosult beszámítani az általa megfizetett 13.000.000 Ft tőke után 2003. szeptember 7-től a vételár teljes kiegyenlítéséig járó kamatot akként, hogy a kamat mértéke 2003. szeptember 7-től 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érint naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat. Az I. és II. rendű alperes tartozékokkal együtt a vételár fentiek szerinti teljes kifizetésének igazolásával egyidejűleg köteles az I. rendű felperes birtokába adni az ingatlant. Egyebekben az előszerződés 4. pontjának 2. és 3. bekezdése, és az 5. pont az irányadó, a teljesítéssel az I. rendű

felperes köteles előljárni. A bíróság a III-IV. és VI. rendű alperest a fentiek tűrésére kötelezte.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkereste a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatalt, hogy a Budapest XVI. kerület belterületi hrsz. alatt felvett, természetben 1165 Budapest,szám alatti ingatlan vonatkozásában a vételár fentiek szerinti teljes kiegyenlítésének igazolása után az I. rendű felperes I.rendű felperes neve (személyi adatok) javára a tulajdonjogot vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

A bíróság az I-II-III-IV. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte.

Az I. rendű felperes illetékfeljegyzési joga és a II. rendű felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 900000 Ft kereseti illetéket az I. és II. rendű alperes volt köteles az államnak külön felhívásra megfizetni. Kötelezte az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alpereseket, hogy a felpereseknek 15 napon belül fizessenek meg 500.000 Ft + 125.000 Ft áfa összegű perköltséget.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően a perfeljegyző végzést hatályon kívül helyezte, és megkereste a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatalt, hogy a perbeli ingatlan tekintetében hogy a perindításra vonatkozó feljegyzést az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Mivel az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelmet alaposnak találta, a másodlagos kereset tekintetében tényállást nem állapított meg.

Ezen ítélettel szemben törvényes határidőben az I. és II. rendű alperesek éltek fellebbezéssel. Kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva, a felperesek kereseti kérelmét teljes terjedelmében utasítsa el. Előadásuk az volt, hogy az I. és II. rendű alperesi jogelőd a 2003. augusztus 13-án kelt nyilatkozattal az adásvételi előszerződéstől elállt, az I. rendű felperes nem bizonyította teljeskörűen fizetési szándékát, nem helyezte bírói letétbe a vételárrészletet.

Kihangsúlyozta, hogy a Ptk. 208. § (5) bekezdése szerint a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállt körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, illetőleg a szerződés megkötése nemzetgazdasági érdeket sértene, vagy ha a körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

Az I. és II. rendű alperesek a perbeli ingatlanban laknak, egyéb ingó- és ingatlan tulajdonnal nem rendelkeznek. Munkanélküliek. Méltánytalan lenne számukra az előszerződés kikényszerítése. Utaltak a BH.1998. évi 18-as eseti döntésére. Kifejtették, hogy az I. és II. rendű alperesi örökösök nem kívánják már értékesíteni a perbeli ingatlant, ezért az I. és a II. rendű alperesek készek az eredeti állapotot visszaállítani, azaz az I. rendű felperesnek visszavezetni a jogelődjük által átvett 13.000.000 Ft-ot és annak kamatait.

A másodfokú eljárásra az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek részére teljes személyes költségmentességet engedélyezett.

A Fővárosi Ítéltábla 10. sorszámú végzésében megállapította, hogy a III. rendű alperesnek, illetve a IV. rendű alperesnek törvényes jogutóda a Nemzeti Adó és Vámhivatal, akiket a Nemzeti Adó és Vámhivatal Kelet-budapesti Adóigazgatósága Végrehajtási Főosztálya (1144 Budapest, Gvadányi u. 69.) képvisel. E végzés kelte és jogerőre emelkedésének napja 2011. március 21.

A felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. A felperesi képviselő bejelentette, hogy nem áfaköteles.

A jelenlévő III-IV. rendű alperesi jogutód a kereset teljesítését nem ellenezte, konkretizálta a jelenleg fennálló és az I. és II. rendű alperesi illetőséget terhelő hátralék összegét.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. és II. rendű alperesi fellebbezésre utalva nem volt fellebbezéssel nem érintett része, ezért a másodfokú bíróság az ítélet egészét bírálta felül (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyes jogi következtetés vont le ítélete meghozatalakor, amikor az elsődleges felperesi kérelmet teljesítette. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú bíróság elsődlegesen azt az I-II. rendű alperesi előadást vizsgálta, mely szerint jogelődjük az adásvételi előszerződéstől elállt és ezért a felperesek a szerződés létrehozását már nem kérhetik.

Nem vitás, hogy az I-II. rendű alperesi jogelőd 2003. augusztus 14-én postára adott küldeményében bejelentette, hogy a tulajdonát képezőszám alatti ingatlan értékesítésétől eláll és kérte ennek tudomásulvételét, egyben közölte, hogy a foglaló és a vételár előleg visszafizetésére hajlandó, valamint kártalanítást is vállal. Az ellenérdekű fél álláspontjának közlését kérte. Utalt arra, hogy az előszerződés 2. pontjára való tekintettel áll el a szerződéstől.

Ezen előszerződés 2. pontja kimondta, hogy amennyiben a vevő nem hajlandó határidőben a végleges szerződést megkötni, ebben az esetben az eladó jogosult az előszerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, a már megfizetett foglaló megtartása mellett.

Ennek a kitételnek az I-II. rendű alperesi jogelőd elállása semmilyen vonatkozásban nem felelt meg, és erre nézve az elsőfokú bíróság ítélete 9. oldalán helytállóan

fejtette ki, hogy a 2003. augusztus 13-án kelt nyilatkozat konkrét okot, indokot nem tartalmaz az elállás bejelentése körében. Mindezt azt követően tette az I-II. rendű alperesi jogelőd, hogy a perbeli ingatlanrész tehermentesítését az I. rendű felperes elvégezte. A felperes ezt követően ezt az elállást nem vette tudomásul, majd megkísérelték a közös tulajdon megszüntetését eredménytelenül, és ezt követően nyújtott be keresetet 2003. november 28-án. Így rögzíthető, hogy az I-II. rendű alperesi jogelőd elállása ezt az előszerződést nem bontotta fel. Ezen okból az előszerződés alapján a szerződés létrehozását a felperések kérhették.

Az I-II. rendű alperesek másodlagos érvelése az volt, hogy a megváltozott életkörülményekre tekintettel az I. rendű eredeti alperes halála okán jogosultak az adásvételi szerződés végleges megkötésének megtagadására a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján. Ez az alperesi álláspont ugyancsak téves.

A Ptk. 208. § (5) bekezdése azt tartalmazza, hogy a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállt körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, illetőleg a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

E törvény szóhasználatából is egyértelműen az következik, hogy az alapügyben szerződő feleket illeti meg a szerződéskötési kötelezettség megtagadásának joga, ha az ő körülményeikben áll be változás. Jelen esetben az I. és II. rendű alperesi jogutódok az előszerződés megkötésekor is a perbeli ingatlanban laktak, más ingatlantulajdonnal akkor sem rendelkeztek, amikor jogelődjük vállalta, hogy senkit hátra nem hagyva, az ingatlan kiürítését a szerződés megkötését követően elvégzi. Mindebből az következik, hogy az I. és II. rendű alperesi jogutódok ezen hivatkozása ugyancsak alap nélküli, és nem fogadható el.

A perben beszerezett szakértői vélemény szerint az előszerződésben jelzett 28.000.000 Ft-os vételár reális, így ezen tétel módosítására sincs lehetőség. Az I.- és II. rendű alperesek a kifizetett összeg kamatára nézve külön fellebbezést nem terjesztettek elő, így azt a másodfokú bíróság nem érintette.

Az I. és II. rendű alperesek személyes költségmentességet kértek. Kifejtették, hogy munkanélküliek, jövedelmük, vagyonuk nincs. Erre nézve illuzórikus az a felajánlásuk, hogy a felperes által eddig teljesített 13.000.000 Ft és annak kamatai megfizetésére képesek. Minderre is utalva, az elsőfokú bíróság ítélete a szerződés módosított rendelkezésekkel történő létrehozása tárgyában helytálló, ezért azt a másodfokú bíróság helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy időközben a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal megszüntetésére sor került, feladatait a 2. számú Körzeti Földhivatal vette át. Így a jelen ügyben szükséges ingatlan-nyilvántartási átvezetésekre ez a Körzeti Földhivatal lesz jogosult.

A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében a korábban elrendelt perfeljegyzés törléséről rendelkezett. Formálisan ennek ítéletben történő kimondására szükség nincs, hiszen ezen a ranghelyen vezeti át a szükséges

változásokat az illetékes körzeti földhivatal, amennyiben a teljesítésekre az ítéletnek megfelelően sor kerül.

Az I. és II. rendű alperesi fellebbezés az elsőfokú ítélet egyéb részleteit nem érintette, így ezt a másodfokú bíróság döntése sem részletezi.

A másodfokú eljárás során az I. és II. rendű alperesek személyes költségmentességben részesültek, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés és 15. § (3) bekezdése alapján az államot terheli. Ez a személyes költségmentesség nem mentesíti a pervesztes I-II. rendű alpereseket azon kötelezettségük alól, hogy a felperesek javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés, (2) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése alapján perköltséget fizessenek. Ennek mértékét a bíróság méltányosan állapította meg, figyelemmel arra, hogy egy másodfokú tárgyalás megtartására került sor.. Végül utal arra, hogy a felperesi képviselő áfakörbe nem tartozik, így az áfa megállapítását a másodfokú ítéletben mellőzte.

Budapest, 2011. május 3.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Hóbl Katalin s.k.
bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: