

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mórítz Balázs ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű felpereseknek - a Dr. Dulai László Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, valamint Vidáné dr. Szirák Eleonóra ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. évi február hó 21. napján kelt 39.P.633.968/2005/80. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperes részéről 82. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a következők szerint változtatja meg:

Az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának megállapítására vonatkozó rendelkezést mellőzi, és az I-II. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezi, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát a helyrajzi szám alatt felvett 213 m² alapterületű, a közösből 6234/20.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás ingatlan tekintetében 60/213-60/213 arányban, míg a helyrajzi szám alatt felvett 17 m² alapterületű, a közösből 160/20.000 tulajdoni hányaddal rendelkező garázs ingatlan tekintetében 1/2-1/2 arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A bíróság az I-II. rendű felperesek bírói letéti teljesítését követően keresi meg a földhivatalt az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának bejegyzése iránt, és az ingatlanoknak a II. rendű alperes által az I-II. rendű felperesek részére történő birtokba adásának igazolását követően intézkedik az így letétbe helyezett, valamint a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatalánál Bl.820/2003/1. szám alatt letétbe helyezett 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer)forintnak az I. rendű alperes részére történő kiutalása iránt.

A teljesítéssel az I-II. rendű felperesek kötelesek elől járni.

Az I-II. rendű felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint kereseti illeték megfizetésére az I-II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg együttesen az I-II. rendű felpereseknek 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I-II. rendű felperesi vevők, valamint a ... 2003. április 23-án adásvételi és tulajdonközösséget megszüntető szerződést kötöttek, mellyel a kft. 35.000.000. forintért eladta a felpereseknek a szám alatti társasházi öröklakás ingatlan körülbelül 120 m² alapterületű, 120/213 tulajdoni hányadát, valamint két tárolót és az önálló ingatlanként felvett 17 m² garázst, azzal, hogy a lakás ingatlan a közös tulajdon megszüntetését követően a földhivatalnál II. emelet 8. szám alatt kerül bejegyzésre. A szerződéskötéskor a felperesek 3.500.000 forint foglalót fizettek, a fennmaradó vételár megfizetését 2003. augusztus 15-ig vállalták.

A tulajdonközösséget megszüntető szerződés értelmében a felek a lakásingatlan tekintetében létrejövő tulajdonközösségük természetbeni megosztásában állapodtak meg. A szerződés értelmében a szerződés mellékletét képező tervrajz szerinti 120 m² lakás kerül a felperesek 1/2-1/2 arányú közös tulajdonába II. emelet 8. szám alatti megjelöléssel, míg a fennmaradó 93 m² alapterületű, II. emelet 7. szám alatti lakás a ... kizárólagos tulajdona lesz.

Mindkét szerződés tartalmazta, hogy a felek kötelesek a társasházi alapító okirat módosítását 2003. június 15-ig a társasház közgyűlése elé vinni azzal, hogy amennyiben az a megadott határidőig bármely okból nem következne be, az adásvételi szerződéstől való elállásra ad lehetőséget, míg a tulajdonközösséget megszüntető szerződésnek bontó feltételét képezi. Az I-II. rendű felperesek és a ... 2003. május 26-i közös nyilatkozatukban elismerték az alapító okirat módosítására kikötött határidő teljesülését.

A szerződést követő két héten belül megtörtént a lakás lépcsőházra nyíló ajtajának eltávolítása, és a kialakítandó két lakás részére két külön bejárati ajtó beállítása. A felperesek kézhez kapták a lakás és a pince kulcsait, valamint a garázs távirányítóját. Ezt követően a felperesek, akik az ingatlanrészük felújítását tervezték, rendszeresen bejártak a lakásba, megrendelték a belső átalakításra vonatkozó vázrajzot és a pontos mérési adatok alapján az is tisztázódott, hogy a tulajdonukban kerülő lakásingatlan 125 m².

A társasházi alapító okirat felperesi közreműködéssel készült, a közös tulajdon megosztása utáni állapotot tükröző, 2003. június 4-i keltű módosítását az érintett

tulajdonostársak a ... kivételével aláírták. Az építésügyi hatóság 2003. július 16-án hozott határozatával adott engedélyt a lakásingatlan megosztására.

A ... 2003. június 13-án a ... Kft. vevővel a teljes 213 m² alapterületű lakásingatlanra adásvételi előszerződést, majd - a felperesekkel kötött adásvételi szerződéstől június 17-én történt elállása után - június 19-én adásvételi szerződést kötött. A képviselő kérésére a II. emelet 8. szám alatti lakás kulcsait a felperesek június 24-én visszaadták.

Ezt követően, július 21-i levelükben a felperesek a hátralékos vételár ügyvédi letétbe helyezéséről értesítették a ...-t, azzal, hogy azt a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okirat aláírásával, illetve a felperesek által megvásárolt ingatlanrészek birtokának visszaadásával egyidejűleg kifizetik. A letétet jelenleg a felperesi jogi képviselő kezeli, míg a 3.500.000 forint foglalt a ... helyezte bírói letétbe.

A felperesek 2003 őszén azt tapasztalták, hogy a lakás bejárati ajtaját szétverték, egy ajtót lezártak, ezzel a lakásba történő bejutásuk lehetetlenné vált.

A felperesek 2003. augusztus 14-én terjesztettek elő keresetet adásvételi szerződésük érvényességének megállapítása - tartalmilag az elállás jogszerűtlensége - és a ... teljesítésre kötelezését kérve. Az utóbb perbevont ...-t a ...-vel egyetemlegesen kérték kötelezni az ingatlanok birtokba adására és a felperesi birtokbalépés tűrésére.

A ... 2003 októberében a Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapítottn indított pert a ... és az I-II. rendű felperesek ellen a perbeli ingatlanokra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésének tűrése iránt.

Az elsőfokú bíróság a ... által indított per jogerős befejezéséig a per tárgyalását a ...-vel szemben tulajdonjog megállapítása és ingatlan birtokbaadása iránt előterjesztett kereseti kérelem tekintetében felfüggesztette, a ...-vel szemben birtokbavétel tűrése iránt előterjesztett kereseti kérelem tekintetében a pert megszüntette, és 19. sorszám alatti - a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.016/2004/3. számú határozatával jogerőre emelt - részíteleivel megállapította, hogy a ... a 2003. április 23-i adásvételi szerződésben kikötött elállási jogát jogszerűtlenül gyakorolta.

Az elsőfokú bíróság a továbbiakban a tárgyalás folytatását rendelte el. A felperes módosított keresete a ...-nek az adásvételi szerződés teljesítésére, az alapító okirat módosítására vonatkozó jognyilatkozata ítélettel történő pótlására, az ingatlan birtokba adására kötelezésére, míg a ... vonatkozásában mindezek tűrésére irányult. A felperesek vállalták a hátralékos vételár bírói letétbe helyezését.

A ... az eljárás ezen szakaszában székhelyén ismeretlenné vált, a képviseletében eljáró ügygondnok - a II. rendű alperessel egyezően - a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 18.P.22.625/2005/10. számú ítéletével pótolta a ...-nek a ... kerület Mandula utca 35. szám alatti társasház alapító okirata 2003. június 4-i módosításához, valamint a 2003. április 23-i adásvételi szerződés alapján az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatát. A lakás és a garázs ingatlan vonatkozásában a felperesek tulajdonjogának a vételárhátralék megfizetésétől, illetve bírói letétbe helyezésétől függő bejegyzése iránti földhivatali megkereséséről rendelkezett, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket a hátralékos vételár kiegyenlítésére. Rendelkezett a 120 m² alapterületű lakás, 17 m² alapterületű garázs és a két tároló birtokbaadásáról.

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.961/2005/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította. A ... a ... vételár követelését javára engedményező okiratot csatolt a fellebbezési eljárásban, melyről a felperesek - nyilatkozatuk szerint - korábban nem értesültek.

A megismételt elsőfokú eljárásban, 2006. február 25-én ...-t törölték a cégnyilvántartásból, vonatkozásában ezért az eljárás félbeszakadása után, ügygondnok kirendelése mellett a per megszüntetésére került sor.

A 2009. március 31-i szétválási szerződés szerint a ...-ből kiváló ... vagyonába kerültek a perbeli ingatlanok, míg a ... neve 2009. december 29-én ...-re változott. Az elsőfokú bíróság a pert a továbbiakban az ... I. rendű és a ... II. rendű alperes viszonylatában folytatta tovább. A perbeli ingatlan nyilvántartott tulajdonosa ezidő szerint a II. rendű alperes.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresete annak megállapítására irányult, hogy egymás között egyenlő arányban adásvétel jogcímén megszerezték a lakásingatlan 120/213-át, amely természetben a számú lakóingatlan jobbra található részének felel meg. A garázsingatlan tekintetében is tulajdonszerzésük megállapítását kérték, és a földhivatal megkeresését annak adásvétel címén történő bejegyzése iránt, a II. rendű alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Kötelezni kérték a II. rendű alperest a lakásingatlan tulajdoni hányaduknak megfelelő része, valamint a garázsingatlan birtokbaadására. Az ingatlanokat jogalap nélkül birtokban tartó I. rendű alperest 2003. július 1-jétől 2009. július 15-ig használati díj megfizetését is kérték kötelezni, a lakás tekintetében - 2011. február 17-ig számított kamataival együtt - 13.579.798 forint, míg a garázs vonatkozásában 2.390.055 forint erejéig, amelyet vételár tartozásukba kértek beszámítani, a teljesítést bírói letétbe helyezéssel vállalták. Tudomásul vették, hogy az I. rendű alperes 2009. július 15-én az ingatlanok birtokából kikerült, ezért használati díjigényt az ezt követő időre nem érvényesítettek. Kérték annak elrendelését, hogy a ... által letétbe helyezett 3.500.000 forint az I. rendű alperes mint engedményes részére kerüljön kiutalásra. Kártérítési igényüket a továbbiak nem tartották fenn. Végleges keresetükben az ingatlanok kétszeri eladására, birtokkal megerősített jogcímük védelmére hivatkoztak, az I-II. rendű alpereseket tulajdonjoguk bejegyzésének tűrésére kérték kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta: nem jogutóda a ... nek, ezért a felperesek az ingatlanok tulajdonjogát és birtokba adását sem követelhetik tőle, és használati díjra sem tarthatnak igényt. A használati díj megállapítása tekintetében kirendelt szakértő véleményének homályos voltára hivatkozott, előadta: az abban foglaltakkal szemben a lakás leválasztása nem történt meg. Vítatta a használati díjösszezszerűségét is.

A II. rendű alperes elsődlegesen - az általa indított perre tekintettel - perfüggőségre hivatkozott, ezért a per megszüntetését, míg érdemben a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a ... az ingatlant tulajdonjog fenntartással adta el, és megszűnéséig a tulajdonjogot nem ruházta át a felperesekre. Az adásvételi szerződés helytelenül jelöli meg az ingatlant, mert az a valóságban 125 m², az ennek megfelelő tulajdoni hányad 125/213. Hivatkozása szerint a felperesek nem léptek birtokba, a kulcsokat önként adták vissza a ... képviselőjének, ez önmagában kizárja az I. rendű alperes rosszhiszeműségét. A birtokbaadási jegyzőkönyvet a ... az I. rendű alperessel írta alá, így nem kellett az I. rendű alperesnek arra gondolnia, hogy az elállás nem hatályosult, illetve annak gyakorlása nem jogszerűen történt. Kiemelte: a felperesek tulajdonjogát - az I. rendű alperes tulajdonjogával szemben - az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. és II. rendű felperesek és a ... között a szám alatti lakás és a ... hrsz.-ú garázs vonatkozásában 2003. április 23-én megkötött adásvételi szerződés érvényesen létrejött, és a felperesek megszerezték a 125,33 m² lakásingatlan tulajdonjogát egymás között 60/213-60/213 arányban, valamint a garázs tulajdonjogát 1/2-1/2 arányban. A felperesek tulajdonjogának bejegyzése iránt a földhivatal megkeresése útján intézkedett, egyidejűleg törölni rendelte a II. rendű alperes tulajdonjogát. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül a lakásingatlan 120/213-át, amely természetben a lakásingatlan bejáratától jobbra található 125,33 m² ingatlanrészét és a lakáshoz tartozó 17 m² garázst jelenti, bocsássa a felperesek birtokába. Az I-II. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül helyezzenek a Fővárosi Bíróságnál bírói teljesítési letétbe 15.530.147 forintot azzal, hogy az ingatlan birtokba bocsátásának igazolását követően intézkedik a bíróság az összeg I. rendű alperes részére történő kiutalásáról. Az ítélet jogerőre emelkedését és az ingatlan birtokba bocsátásnak igazolását követően megkeresni rendelte a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatalát a teljesítési letétbe helyezett 3.500.000 forint I. rendű alperes részére történő kiutalása iránt, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az I-II. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak javára az I. rendű alperest 1.269.600 forint plusz áfa összegű perköltség, míg a II. rendű alperest 100.000 forint plusz áfa összegű perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte. A le nem rótt 900.000 forint eljárási illetéknek felhívásra, az állam javára történő megfizetésére az I. rendű alperest kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: nem találta megalapozottnak a II. rendű alperes perfüggőségre irányuló hivatkozását. Utalt arra: a kereset tartalmában mindvégig az adásvételi szerződés érvényes létrejöttének megállapítására és az ingatlanrész, valamint a garázs ingatlan birtokbaadására irányult. Tekintve, hogy az I-II. rendű felperesek a pert korábban indították, a perindítás hatályai hamarabb beálltak, a perfüggőséget a II. rendű alperes által indított perben kellett vizsgálni. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet érdemben bírálta el. Utalt arra: a bíróság a perben korábban már részletesen vizsgálta, hogy a ... és a felperesek között érvényesen létrejött-e az adásvételi szerződés, illetve a felperesek az I. rendű alperest megelőzően birtokba léptek-e. Az elsőfokú bíróság megállapította: az ingatlanrészt a leválasztást követően az eladó a I-II. rendű felperesek birtokába bocsátotta, részükre a kulcsokat átadta. A kulcsok önkéntes visszaadása nem alapozza meg az új vevő jóhiszeműségét, hiszen a felpereseket sem a kulcsok hiánya, hanem a szétvert és lezárt bejárati ajtók akadályozták meg a további birtoklásban. A jogerős részítélet 2004-ben történt meghozatalától kezdve egyébként is megkérdőjelezhető az alperesek jóhiszeműsége, azt követően az alperesek alappal nem bízhattak abban, hogy nem jött létre érvényes adásvételi szerződés az I-II. rendű felperesek és az eladó között, ennek ellenére továbbra is birtokukban tartották a felperesek által megvásárolt ingatlanrészt. Az I. rendű alperesnek legkésőbb 2004-ben tudnia kellett, hogy a ... a felperesekkel szemben szerződésszegést követett el, így jóhiszemű birtokosnak nem tekinthető.

Megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság a keresetet a használati díj tekintetében is, mivel nem volt vitás, hogy az I-II. rendű felperesek által vásárolt ingatlanrészt az I. rendű alperes tartotta birtokában és azért használati díjat nem fizetett. A használati díj összegszerűsége tekintetében az elsőfokú bíróság az aggálytalannak tekintett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményét fogadta el, és annak alapján a középátlagos időponttól számított törvényes mértékű kamatokkal együtt, 2011. február 17-ig 15.969.853 forint használati díj megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest. Kifejtette: nincs akadálya, hogy a felperesek a használati díj összegét a vételár hátralék összegébe beszámítsák. A ... és az I. rendű alperes közötti engedményezési szerződés alapján ugyanis a vételárhátralékot a felpereseknek az I. rendű alperes részére kell megfizetniük. Az ingatlanrész birtokbaadására az elsőfokú bíróság a jelenlegi birtokos II. rendű alperest kötelezte, a birtokbaadási kötelezettségre megszabott határidő tekintetében figyelemmel volt arra, hogy a II. rendű alperesnek már beköltözésekor számolnia kellett volna azzal, hogy az ingatlanrész birtokát a felperesek részére át kell adnia. Utalt arra: a szakvélemény alapján megállapítható volt, hogy a lakás leválasztása a terveknek megfelelően létrejött.

Tekintve, hogy az alperesek perbeli magatartása alapján tartani lehet attól, hogy a II. rendű alperes önkéntesen nem teljesít, az elsőfokú bíróság a birtokbaadástól tette függővé a vételárhátralék kifizetését, arra is figyelemmel, hogy a felperesek a vételárhátralék ügyvédi letétbe helyezésével már teljesítettek.

A II. rendű alperes bizonyítási indítványát illetően kifejtette: a bíróság részletesen vizsgálta, hogy a birtokba lépés az I. rendű alperes részéről milyen módon történt. Az idézhető cím nélkül bejelentett tanúk kihallgatásától nem volt várható olyan előadás, amely az egyéb bizonyítékokkal együtt annak megállapítására vezethetett, hogy az I. rendű alperes a felpereseket megelőzően jóhiszeműen lépett birtokba. Kifejtette: a beszerzett szakvélemény nem hiányos és nem áll ellentétben a perben bizonyított tényekkel sem, alkalmas arra, hogy a használati díj összegét annak alapján a bíróság megállapítsa. A pertárgy értékét 37.209.992 forintban állapította meg és utalt arra, nincs akadálya, hogy a későbbiekben a felperesek és a II. rendű alperes az eredetileg tervezettek szerint - az alapító okirat módosításával - önálló társasházi öröklakásként jegyeztessék be tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését; másodlagosan annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérve az I-II. rendű alperesek éltek fellebbezéssel. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan és jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta a peres felek Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatását, ezzel elzárta őket a megfelelő érdemi ellenkérelem előterjesztésétől.

Utaltak arra: a perben nem álltak fenn a Pp. 123. §-ának feltételei, és tévesen ítélte meg az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes által indított perhez képest a perfüggőség kérdését is: az I. rendű alperes által 2003. október 7-én a Ptk. 117. § (4) bekezdésére alapítottnan megindult perben korábban álltak be a perindítás hatályai, mint ahogy a felperesek a Ptk. 117. §-ára alapított kereseti kérelmüket a jelen perben előterjesztették, ezért az elsőfokú bíróságnak a pert meg kellett volna szüntetnie.

Az elsőfokú bíróság egyebekben nem szorította rá az I-II. rendű felpereseket keresetük jogcímének egyértelmű megjelölésére a ...-vel szembeni per megszüntetése után, így a lefolytatott bizonyítás iránya is kétséges. Az alperesek ellenvetései ellenére az elsőfokú bíróság elfogadta az elsőkénti birtokba lépés kérdésében a hatályon kívül helyezés előtt felvett tanúbizonyítást. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet annak tartalma szerint mindvégig a kettős eladás tényének vitatása alapján vizsgálta, különös tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes eredetileg nem állt perben, és bár a jogi képviselővel eljáró I-II. rendű felperesek 2007. szeptember 11-i beadványukban utaltak a Ptk. 117. § (4) bekezdésére, kifejezetten csak a 2011 januári beadványukban hivatkoztak erre az I. rendű alperessel szemben.

Súlyos eljárási szabálysértés, hogy a peres iratokat a II. rendű alperes részére az elsőfokú bíróság nem kézbesítette, a kézbesítést az érintett fél iratbetekintése - melyre nem kötelezhető - nem pótolja. Sérelmezték: az elsőfokú bíróság 76. sorszámú végzésével azonos határidővel hívta fel az I-II. rendű felpereseket keresetük pontosítására és az I-II. rendű alpereseket ellenkérelmük előterjesztésére

ez az eljárás nyilvánvalóan korlátozta az alperesek eljárási jogait, mert a kereset pontosításoknak a kézhezvétele előtt kellett előadniuk ellenkérelmüket.

Előadták, hogy a felpereseknek nem volt a ...-vel 2003. április 23-án megkötött adásvételi szerződés érvényességének, valamint - az ítélet szerint - a felperesek által megszerzett tulajdoni hányadnak megfelelő alapterület megállapítására irányuló kereseti kérelmük, így annak - egyébként helytelen - megállapításával az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. A ...-vel szemben ítéleti megállapítás azért sem volt tehető, mert a cég az ítélethozatalkor már nem létezett. Ebből fakadóan - tekintve, hogy az alperesek nem jogutódai a ...-nek - nem állapítható meg a felperesek tulajdonszerzése az alperesekkel szemben sem; a ... jogutód nélkül szűnt meg.

Az I-II. rendű felperesek által igényelt lakás alapterületének kérdését az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésben kifejtettek ellenére nem vizsgálta, az adatokban mutató ellentmondást nem oldotta fel. Az elsőfokú bíróság azzal is megsértette az érdemi döntés korlátait, hogy a felperesek tulajdonszerzését a II. rendű alperessel szemben állapította meg, holott az I-II. rendű felperesek a II. rendű alperestől csupán az ingatlanok birtokbaadását kérték. Álláspontjuk szerint a felperesek tulajdonszerzését megállapító ítéleti döntés érdemben is megalapozatlan: megalapozatlanul fogadta el az elsőfokú bíróság a felperesek azon álláspontját, hogy amennyiben a ... megszűnése miatt kötelmi igény érvényesítésére már nincs mód, áttérhetnek a jelen I. rendű alperessel szembeni tulajdoni igény érvényesítésére. Kifejtették: a ... szerződésszegést követett el azzal, hogy nem fogadta el a felperesek teljesítését, a per jelenlegi alperesei azonban a kft. szerződésszegéséért nem felelnek. A felperesek a ... szerződésszegése következtében nem teljesítették szerződéses kötelezettségüket, ezért tulajdoni igényt sem érvényesíthetnek, csupán a ...-tól kérhetnék a szerződés teljesítését. Ezzel szemben a felperesek által megjelölt jogcím már teljesített szerződésen alapuló bejegyzési igényt alapozhat meg, azonban ez a felperesek esetében fel sem merülhet.

Hivatkozásuk szerint az elsőfokú bíróság ítéletét arra a tényre alapította, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdonszerzésének egyetlen akadálya az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elmaradása volt, holott a tulajdonjog átruházása sem történt meg, és ez az eladó megszűnése miatt már nem pótolható. Tekintve, hogy a vételárat nem vesztették el, a foglaló összege is letétben van, a felpereseket kár nem érte. Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedése esetében ugyanakkor az alperesek jelentős sérelmet szenvednek, hiszen a ... megszűnésére figyelemmel kárukat és a kifizetett vételárat a kft.-től nem követelhetik.

Az elsőfokú bíróság ítéleti rendelkezése a hatályon kívül helyező végzésben is előírt egyidejű teljesítést nem biztosítja, mert annak alapján a felperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba akkor is be kell jegyezni, ha nem fizetnek vételárat és az I. rendű alperes nem jut hozzá a vételárhoz, ha a II. rendű alperes nem adja birtokba az ingatlant.

Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesnek járó vételár összegét is, mert a vételár kifizetése napjáig a késedelmi kamatok fizetése is terheli a felpereseket, ezenkívül - az alperesek által egyébként vitatott - használati díj igényt legfeljebb a ... és az I. rendű alperes közötti engedményezésről való értesülés időpontjáig keletkezett összegek erejéig számíthatnák be a felperesek, ugyanígy a késedelmi kamatok is csak ezen időpontig vehetők számításba.

Megalapozatlanul tekintette az elsőfokú bíróság megfizetettnek a vételárat, a Ptk. vonatkozó rendelkezése ugyanis a bírói letét útján való teljesítéshez kapcsolja a késedelem jogkövetkezményei alóli mentesülést. A felperesek azonban ügyvédi letétbe helyezték a vételárat, amely nem teljesítési letét, arra nem jogszabály, hanem a felek szerződése az irányadó, így a felperesek vételár fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget és azt már nem is pótolhatják. Utaltak arra: engedményesként az I. rendű alperes csak szinguláris jogutóda a ...-nek, így a vételár részére történő teljesítése nem annulálhatja azt a tényt, hogy a felperesek adásvételi szerződése az eladó megszűnése következtében időközben megszűnt.

Mindezek miatt álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia, ki lépett elsőként jóhiszeműen birtokba, és különösen nem vehette közokirati bizonyítékként figyelembe az I. rendű alperes által indított perben e vonatkozásban felvett tanúbizonyítást: a másik perben elhangzott tanúvallomások közokirati bizonyító erővel a jelen eljárásban nem bírnak. Az elsőfokú bíróság a jelen perben a birtokbalépéssel kapcsolatos bizonyítási eljárást nem folytatott le, ezáltal az alpereseket megfosztotta attól, hogy éljenek az őket megillető bizonyítási lehetőségekkel, ugyanakkor a kihallgatott tanúk csak közvetett tudomással rendelkeztek.

A birtokba lépés tekintetében az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a ... a lakás kulcsait kifejezetten mérések végzése és nem birtokbaadás céljából adta át a felpereseknek, ugyanakkor a garázs birtokbaadását a felperesek sem állították. A felperesek a kulcsokat önként visszaadták az eladónak, azokkal a ... az I. rendű alperesnek történő birtokbaadásig rendelkezett, erre figyelemmel sem tekinthető a határozott célú bejutás biztosítása a felperesek részére történő birtokbaadásnak.

Az I. rendű alperes körülmények között járt el a szerződésben per-, teher- és igénymentesként megjelölt ingatlan megvásárlásakor, arra is figyelemmel, hogy a bíróság az eljárás megindításától számított fél év elteltével mondta ki részítéletében a ... elállásának jogsértő voltát.

A felperesek ingatlanba való bejutása birtokba lépésként történő minősítése esetén sem lehettek jóhiszeműek a felperesek, figyelemmel arra, hogy a vételárat nem fizették meg, és a szerződés szerint csak ennek megtörténte után voltak jogosultak az ingatlan birtokbavételére.

Nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság a felperesek tulajdonjog bejegyzési engedélye hiányának, holott az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései értelmében annak hiányában a felperesek tulajdonjogát megállapító ítéleti rendelkezés sem vezethet ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

Nem volt figyelemmel az elsőfokú bíróság arra a tényre, hogy a felperesek szerződése tévesen tartalmazza a lakás ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad megjelölését és - kereseti kérelem híján - ítéletében sem rendelkezett a felpereseknek ítélt ingatlanrészhez tartozó közös tulajdoni hányadról, ez a hiány a másodfokú eljárásban sem pótolható.

Helytelen az elsőfokú bíróság ítéletének azon megállapítása, hogy a lakások leválasztása megtörtént. Az ítélet alapjául szolgáló szakvélemény tévesen rögzítette ezt a tényt; az alperesek erre már az elsőfokú eljárásban rámutattak. Mindezek alapján az elsőfokú ítélet birtokba adásra kötelező rendelkezése nem csak alaptalan, de végrehajthatatlan is, ugyanis a felpereseket megillető lakrész a bejáratú ajtótól közvetlenül nem közelíthető meg, a lépcsőházból az előszobába lehet jutni, onnan jobbra és balra is van egy ajtó. Az elsőfokú bíróság nem határozott az előszoba tulajdonjogáról. A szakvélemény mellékleteit ugyanakkor nem a szakértő, hanem a felperesek készítették, a szakértő a lakás alapterületét erkéllyel együtt 127,73 m²-ben határozta meg, a felperesi terveken feltüntetett 125,33 m²-rel szemben, így az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Fővárosi Ítéltábla által előírtaknak a felpereseket megillető területnagyság megállapítása tekintetében. Ezen túlmenően a lakás utólagos felmérése nem ad alapot az adásvételi szerződésben megjelölt tulajdoni hányad és alapterület kiterjesztésére. Jogerőre emelkedés híján nem tekinthető megadottnak az építési engedély sem.

Változatlanul fenntartották a szakvéleménnyel szembeni kifogásaikat, utalva arra, hogy azokat az elsőfokú bíróság indokolás nélkül megválaszolatlanul hagyta.

Előadták, hogy az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette a II. rendű alperesi ügyvezető nevét, nem hozott határozatot a kártérítési keresettől való elállás tekintetében, elmulasztotta berekeszteni a tárgyalást és az iratok között nem állt rendelkezésre a határozathirdetésről készített jegyzőkönyv sem.

Álláspontjuk szerint nem fogadható el a II. rendű alperes tanúbizonyítási indítványát elutasító indokolás, különös tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság a birtokba lépés tekintetében bizonyítást nem folytatott, nem tájékoztatta az alpereseket a bizonyítási teherről és az alperesi indítvány nem eredményezte volna az eljárás elhúzódását. A Fővárosi Ítéltábla azért nem írta elő a birtokba lépéssel kapcsolatos bizonyítás felvételét, mert a kereset akkor még nem a Ptk. 117. § (4) bekezdésén alapult.

Kifogásolták az elsőfokú ítélet perköltséggel kapcsolatos indokolását, előadva, hogy az nem világos, illetve ellentmondásos - nem tűnik ki miért kötelezte az elsőfokú bíróság kizárólagosan az I. rendű alperest a szakértői díj, illetve az eljárási illeték

viselésére. Kérték, hogy a Fővárosi Ítéltábla a teljes elsőfokú eljárást vizsgálja felül.

Az I-II. rendű felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérték. Hivatkozásuk szerint perfüggőség nem áll fenn, az általa indított másik per felfüggesztését a jelen eljárás jogerős befejezéséig az I. rendű alperes sem fellebbezte meg. A szakvélemény egyértelműen rögzítette, hogy a lakás le van választva, és bár a használati díjat alacsonyan határozta meg, a felperesek - a per elhúzódását elkerülendő - nem kérték más szakértő kirendelését.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezése a következők miatt nem alapos.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezésével kapcsolatban a következőket emeli ki a Fővárosi Ítéltábla:

A Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni többszöri ajándékozás esetén is.

A Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

A Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a feleket terheli. A bizonyítás indítványozása elmulasztásának, illetve a bizonyítási indítvány elkésztett voltának jogkövetkezményei, valamint a bizonyítás esetleges sikertelensége törvény eltérő rendelkezése hiányában a bizonyításra kötelezett felet terheli. A bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni.

A Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség a bíróságot a kereset tartalmának megfelelően terheli az eljárás későbbi szakaszaiban is, ha annak szükségessége felmerül, a tájékoztatási kötelezettség ezért szorosan összefügg a kereset esetleges módosításaival, az ahhoz képest a feleket terhelő bizonyítási kötelezettséggel. A jelen esetben azt lehetett megállapítani, hogy a kereset - annak tartalma szerint - mindvégig az ingatlanok, illetve ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére irányult. Az események menetében - amely a tényleges és jogi helyzetnek elsősorban az alperesek magatartására visszavezethető változását jelentette - ez a tulajdonjog megszerzésére irányuló tartalom kapott más és más jogi formát, a tényhelyzet azonban változatlan volt: a felperesek az ingatlan többszöri eladása után tulajdonszerzésüket, elsőkénti jóhiszemű birtokbalépésüket állították.

Tekintve, hogy a Pp. 3. § (2) bekezdése a perbeli nyilatkozatok tartalom szerinti elbírálását írja elő, az elsőfokú bíróság nem tévedett annak megállapításával, hogy tartalma szerint a kereset kezdettől az I. rendű alperes tulajdonszerzését vitatta, az ingatlan újbóli - az I. rendű alperes részére történő - eladását kifogásolta. Mindezek alapján az volt megállapítható, hogy a kereset tartalmához képest a szükséges bizonyítást az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül folytatta le. A rendelkezésre álló adatok alapján az I-II. rendű alperesek nem azért lettek pervesztesek, mert a kereset tartalmához képest nem volt előttük ismeretes az őket terhelő bizonyítási kötelezettség. A bírói tájékoztatás elmaradása azonban csak ebben az esetben jelent olyan súlyos eljárási szabálysértést, amely az ítélet hatályon kívül helyezésére vezet. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor helyesen mérlegelte a bizonyítási eljárás adatait, azokból okszerűen következtetett a kereset megalapozottságára. Nem volt akadálya annak sem, hogy a bíróság más eljárásban - így az I. rendű alperes által indított perben - felvett bizonyítás anyagát eljárása tárgyává tegye, és azt a döntéshozatalnál figyelembe vegye.

A jelen eljárásban rendelkezésre álló adatokból megállapítható, hogy az I-II. rendű felperesek az I. rendű alperest megelőzően, jóhiszeműen az általuk megvásárolt ingatlanrész birtokába léptek, ott a beköltözéshez szükséges munkálatokat, illetve annak előkészületeit végezték. E vonatkozásban hangsúlyozza a Fővárosi Ítéltábla: a birtokbalépés az eset sajátosságainak függvényében nem egyetlen esemény, hanem időben elhúzódó folyamat is lehet, amely a végleges beköltözéshez szükséges előkészületek megtételét is magában foglalja. A jelen esetben, az ingatlan tervezett megosztására is figyelemmel ez különösen így van, a birtokbalépést mindkét szerződő fél folyamatnak tekintette, ennek megfelelően alakították a tényleges helyzetet az írásbeli szerződéstől részben eltérően, az ingatlan kulcsainak felperesi rendelkezésre bocsátásával. A szerződés teljesítésében való együttműködés folyamatát az eladó jogszerűtlen - az I. rendű alperessel tervezett ügyletkötés miatti - elállása törte meg, a kulcsok erre tekintettel történő visszakérése azonban a jóhiszemű felperesi birtokbalépés tényén nem változtat. A kereset megalapozottsága kérdésében az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított döntő jelentőséget ennek a körülménynek, és azt is helytállóan mérlegelte, hogy a bizonyítás esetleges továbbfolytatásától sem volt várható ettől ellentétes eredmény.

Az elsőfokú bíróság a felperesek tulajdonjogának megállapításával nem terjeszkedett túl a kereseten. Az ingatlanok tulajdonjoga iránti keresetek tartalmuk szerint nem a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási keresetek, ténylegesen a tulajdonjog bejegyzésének túszerzésére irányulnak. Ehhez képest az elsőfokú bíróságnak külön e tulajdonjogot megállapító ítéleti rendelkezése szükségtelen, de nem terjeszkedik túl a kereseti kérelmen, mert a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem szükségképpen magában foglalja a tulajdonjog megállapítását is. Mindazonáltal a Fővárosi Ítéltábla a tulajdonjog megállapítására vonatkozó szükségtelen rendelkezést az ítélet rendelkező részéből mellőzte.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy tulajdonjoguk bejegyzését a felperesek - az Inyvtv. rendelkezései értelmében - kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alperesekkel szemben kérhették.

Az I-II. rendű felperesek által igényelt ingatlanrész alapterületével kapcsolatos kérdéseknek - figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a keresetnek tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjog megállapításával adott helyt - a továbbiakban a tulajdonostársak közötti használat rendezése során lehet jelentőségük, az ezzel kapcsolatban rendelkezésre álló adatok különbözősége a felperesek által megszerzett tulajdoni hányadot nem befolyásolja. Ugyancsak használat rendezési kérdés lehet az előszoba használatának kérdése, a felpereseknek ezzel kapcsolatos kereseti kérelme a jelen eljárásban nem volt. Ami a lakások leválasztását illeti, e tekintetben a szakértő határozottan állást foglalt, és az alperesek sem vitatták, hogy az előszobából külön ajtón át közelíthető meg a felperesi lakrész, e szerint a felperesi használatba kerülő helyiségcsoport elkülönítése megtörtént.

A teljesítések egyidejűségével kapcsolatos I-II. rendű alperesi érvelést illetően a Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza: az alperesek alakította helyzet következménye, hogy - az egyébként összetartozó - birtokbaadási kötelezettség és vételár követelésre való jogosultság két különböző jogi személyt illet, ez a körülmény nem szolgálhat a felperesek hátrányára. A Fővárosi Ítéltábla mindazonáltal a teljesítések egyidejűségét szem előtt tartva, részben módosította az egyes peres feleket terhelő szolgáltatások teljesítésének sorrendiségét, azzal, hogy a bírói letétben lévő összeg bíróság általi kiutalása biztosítja a szolgáltatások egymásra tekintettel történő teljesítését.

Az elsőfokú bíróság a felperesek által fizetendő vételár mértékét - a használati díj beszámításával - helyesen határozta meg. A használati díj mértékét illetően a szakértő a szakvéleményből kitűnően az értékek alsó határához igazodott, ezzel ellentétes eredmény a további bizonyítástól nem volt várható. A Fővárosi Ítéltábla utal arra: az I. rendű alperes már a javára szóló engedményezés megtörténtétől abban a helyzetben volt, hogy elfogadja az I-II. rendű felperesektől a vételárat, ennek ellenére - jogelődje szerződésszegése ismeretében - az ingatlant birtokában tartotta. Mindezek alapján a használati díj fizetése alól nem mentesülhet, az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos álláspontját megfelelően indokolta, azzal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes esetleges kárát - jogelődje megszűnésére figyelemmel - nem háríthatja tovább, ugyancsak nem volt értékelhető a jelen per keretei között.

Megalapozottan sérelmezte az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság illetékfizetésre kötelező rendelkezését: az elsőfokú bíróság nem adta indokát az I. rendű alperes e tekintetben való kizárólagos kötelezésének, annak jogszabályi alapja nincs, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság illetékfizetésre kötelező rendelkezését megváltoztatva annak megfizetésére az I-II. rendű alpereseket a Ptk. 337. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte.

Az előzőekben kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, míg azt meghaladóan, túlnyomórészt helyes rendelkezéseit - utalva helyes indokaira is - helybenhagyta.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni az I-II. rendű felperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglalt, a 4/A. § értelmében az áfára is figyelemmel, a végzett munkával arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget.

Budapest, 2011. június 15.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró