

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21 473/2004/5.



Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság
Miskolc
Az Ügy száma: P. 2282/2002
Érkezett: 2005 MARCH 09.
Pld. Mell. db
Érk. módja: postán / gyűjtőládába /
személyesen / e-mailen / faxon
aláírás:

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Horváth Gábor ügyvéd (1126. Budapest, Márvány u. 27.) által képviselt Andrejkovics Endre László szerencsi (3901. Pf. 166.) lakos felperesnek a dr. Rózsa László ügyvéd (3980. Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 2.) és a dr. Cserba Lajos ügyvéd (3525. Miskolc, Kis-Hunyad u. 33.) által képviselt Szerencs Város Önkormányzata szerencsi (3900. Rákóczi u. 89.) székhelyű alperes ellen szerződés érvényességének a megállapítása iránt a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróságnál 10.P.20 282/2002. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20 021/2004/13. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2005. évi február hó 15. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 10.P.20 282/2002/28. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 500 000 (ötszázezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá külön felhívásra az államnak 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A 2001. február 27. napján létrejött szerződéssel a felperes megvette az alperestől a szerencsi 2902. hrsz.-ú

Fővárosi Ítéltábla

Pfv.VI.21 473/2004/5.

12 hektár 7931 m² területű ingatlant 65 000 000 forint vételárért. Az alperes vállalta, hogy az akkor még 13 hektár 4255 m² területet a szerződés szerinti területre csökkenti le a 2001. február 20-án készített és 2001. február 21-én záradékolt megosztási vázrajznak megfelelően.

A szerződés 9. pontjában foglaltak szerint a felperes a vételárát 2001. május 10. napjáig köteles megfizetni. Az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy az ingatlan területe csökkenésének átvezetését tartalmazó hiteles tulajdoni lapot 2001. március 15-éig a felperes rendelkezésére bocsátja. Amennyiben az alperes ezt a határidőt elmulasztja, úgy a felperes vételár fizetési kötelezettségének határideje a mulasztás időtartamának kétszeresével automatikusan meghosszabbodik.

A szerződésben a felek a felperes és az alperes javára is elállási jogot kötöttek ki. A felperes ezen jogát akkor gyakorolhatta volna, ha az alperes a hiteles tulajdoni lapot 2001. június 15-éig nem bocsátja a rendelkezésére. Az alperes pedig akkor jogosult az elállásra, ha a felperes az ingatlan teljes vételárát 2001. június 15-éig nem fizeti meg a részére.

Az alperes a Szerencsi Körzeti Földhivatalhoz a Sátoraljaújhelyi Város Jegyzőjének 4177/2001. számú jogerős határozata alapján 2001. március 14. napján érkezett beadványában kérte a záradékolt megosztási vázrajznak megfelelően a terület csökkentését. A földhivatal a kérelmet 32867/2001. számú határozatával 2001. március 19-én teljesítette és azt az alperes részére 2001. március 20. napján kézbesítette. A határozat 2001. április 20-án jogerőre emelkedett.

Az alperes 2001. március 27-én a Szerencsi Körzeti Földhivataltól tulajdoni lap készítését kérte, majd az ezen a napon kiállított tulajdoni lap másolatot a felperesnek megküldte azzal, hogy a 2001. március 21-én általa megküldött határozatnak megfelelően az adásvételi szerződésben vállalt területmódosítást az ingatlan-nyilvántartásban átvezettette, ezzel szerződéses kötelezettségének eleget tett. A küldeményt a felperes 2001. március 28. napján átvette.

Pfv.VI.21 473/2004/5.

Időközben a felperes tudomására jutott, hogy az alperes 1993. február 23. napján adásvételi szerződést kötött az ESSO Hungária Kft.-vel üzemanyag-töltő állomás létesítése céljából. A peres felek között tárgyalások folytak annak megállapítása érdekében, hogy kinek van elsőbbségi joga benzinkút létesítésére.

Az alperes a 2001. április 4. napján kiállított számlában 2001. május 15-ei fizetési határidővel a teljes vételár kiegyenlítését kérte.

A felperes a 2001. május 10-én, majd a 2001. június 22-én kelt levelében az ESSO Hungária Kft.-vel kapcsolatban felmerült problémája orvoslását kérte és közölte: „mindent meg fogok tenni annak érdekében, hogy a területet kifizessem július 31-e előtt, akkor is, ha azt a szerződés szerinti késedelmi kamattal kell megtennem”.

A felperes a vételárat az alperesnek nem fizette ki, ezért az alperes képviselőtestülete a 2001. június 27-én megtartott testületi ülésen 63/2001.KT. számú határozatával a szerződéstől elállt és a terület hasznosítására újabb nyílt pályázatot írt ki. Ezen a napon az alperes közölte a felperessel, hogy a szerződéstől elállt, azt ez okból megszűntnek tekinti és kérte a terület birtokába bocsátását.

A felperes a 2001. július 5-én kelt levelében azt közölte az alperessel, hogy az elállási nyilatkozatot nem fogadja el. Az alperes ugyanis a szerződés 11. és 27. pontjában foglaltakat a 9. pontbani határidőig nem teljesítette.

A felperes keresetlevelében arra hivatkozott, hogy az alperes a hiteles tulajdoni lapot 2001. március 15-éig nem biztosította a felperes részére. Ezért a teljes vételár kifizetésének a határideje 2001. június 10-éig meghosszabbításra került. Keresetében az adásvételi szerződés érvényességének a megállapítását kérte, melyet a későbbiekben arra alapított, hogy a vételár megfizetésének határideje az elállásig nem járt le, mert az alperes hiteles tulajdoni lapot nem küldött a felperesnek.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy a hiteles tulajdoni lap másolatát a

Pfv.VI.21 473/2004/5.

felperesnek 2001. március 28-án megküldte. A felperes a vételárat nem egyenlítette ki, ezért az alperes a szerződésben biztosított elállási jogát jogszerűen gyakorolta. Utalt arra is, hogy az ESSO Hungária Kft. és az alperes jogviszonya a felperessel kötött szerződést nem érintette, az a felperes jogait nem csorbította volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és a felperest az alperes javára 300 000 forint költség megfizetésére kötelezte. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a vételár megfizetésének végső határideje 2001. június 15. napja volt. A határidőt a felperes elmulasztotta, ezért az alperes elállása jogszerű.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy az alperes elállása nem volt jogszerű. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a szerződésben kikötött végső határidőt. Álláspontja szerint a felperesnek addig nem kellett teljesítenie, amíg az alperes nem tesz eleget a hiteles tulajdoni lap megküldése iránti kötelezettségének. A földhivatal nem jogerős határozata pedig nem helyettesíti a tulajdoni lapot, a 2001. március 28-án megküldött tulajdoni lap pedig nem felelt meg a szerződésben előírt alperesi kötelezettségnek.

A földhivatal határozata 2001. április 20-án emelkedett jogerőre, ezért a szerződés 9. pontja értelmében a felperes részére nyitva álló határidő a késedelem kétszeresével automatikusan meghosszabbodott. Ez pedig 72 nap, mely 2001. június 27-éig nem telt el. Ily módon az alperes elállása jogszerűtlen volt.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és a felperes keresetének az elutasítása érdekében - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy jogszabálysértő a jogerős ítéletnek az a megállapítása, mely szerint a 2001. március 28-án megküldött tulajdoni lap nem felelt meg a szerződésben előírt alperesi kötelezettségnek. Az okirat hitelességének fogalmát ugyanis összetévesztette a jogerő, mégpedig az anyagi jogerő fogalmával. A felperes ugyanis alaki jogerővel rendelkező teljes bizonyítóerővel bíró közokirati formában megjelenő tulajdoni lap másolatot vett át. A

Pfv.VI.21 473/2004/5.

földhivatal határozatához ugyanis csak alaki jogerő tapad, ahhoz anyagi jogerő nem fűződhet.

Utalt arra is, hogy az elállás időpontjáig a felperes nem hivatkozott arra, hogy az alperes teljesítése nem megfelelő. A földhivatalnál a felperes személyesen meggyőződött a területcsökkenés végrehajtásáról, ehhez képest az alperesi teljesítést maga is megfelelőnek tartotta. A felperes akkor járt volna el az adott helyzetben elvárható módon és az üzleti tisztességnek megfelelően, ha kifogásolta volna a részére megküldött tulajdoni lapot, földhivatali határozatot és a számlát. Mindezek elmulasztásából a felperes előnyöket nem szerezhet.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság a tényállást helyesen állapította meg, nem helytálló azonban az abból levont jogi következtetés.

A per során az alperes bizonyította, hogy a perbeli ingatlan területének csökkenését tanúsító, 2001. március 27-én kelt tulajdoni lap másolatot a felperesnek megküldte. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 52. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásba a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után kell kézbesíteni a törvényben felsoroltaknak. Ebből következően az ingatlan adataiban bekövetkezett változást először a tulajdoni lapon kell átvezetni, majd az erről szóló határozatot ezt követően kell az érdekelteknek megküldeni /Vhr. 92. § (1) bekezdés).

Az Inyvtv. 68. § (1) bekezdése szerint a tulajdoni lapról kérelemre vagy megkeresésre, a 4. § (2) bekezdés szerinti hiteles másolatot bármelyik földhivatal szolgáltatathat. Ezen rendelkezések összevetése alapján az állapítható meg, hogy a tulajdoni lapról hiteles másolat akkor is készíthető, ha a bejegyzést elrendelő határozat még nem emelkedett jogerőre. A tulajdoni lap tehát hiteles akkor is, ha a bejegyzést elrendelő földhivatali határozat még nem jogerős. A földhivatal által szolgáltatott tulajdoni lap

Pfv.VI.21 473/2004/5.

pedig minden esetben hiteles, nincs ugyanis olyan tulajdoni lap, amely ne lenne hiteles (Inyvtv. 4. § (2) bekezdés).

A bejegyzés alapjául szolgáló földhivatali határozat jogerőre emelkedése nem azonos annak a közigazgatási határozatnak a jogerőre emelkedésével, mely a bejegyzés alapjául szolgál. Jelen esetben a Sátoraljaújhelyi Város jegyzője mint kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság 2001. február 28. napján kelt 4177/2001. számú határozata rendelte el a telekalakítást. Ennek a határozatnak valóban jogerőre kellett emelkednie, mert a bejegyzés alapjául csak jogerős határozat szolgálhat (Inyvtv. 34. § (1) bekezdés, 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdés). Az iratokhoz csatolásra kerültek a közigazgatási határozat elleni fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatok és a földhivatal határozata alapján megállapítható, hogy a közigazgatási határozat jogerőre emelkedett. A jogerős közigazgatási határozat alapján tehát nem volt akadálya a telekalakítás bejegyzésének az ingatlan-nyilvántartásba és ennek megfelelő hiteles tulajdoni lap másolat kiadásának a bejegyzését elrendelő földhivatali határozat jogerőre emelkedésének hiányában is.

A 2001. február 27-én létrejött szerződésben az alperes hiteles tulajdoni lap rendelkezésre bocsátását vállalta 2001. március 15-éig. Jogerős ítéletében a bíróság helytelenül állapította meg, hogy az alperes által 2001. március 27-én megküldött tulajdoni lap nem felelt meg a szerződésben előírt alperesi kötelezettségnek. Az alperes ugyanis a hiteles tulajdoni lap másolatot a felperesnek megküldte és azt a felperes nem vitásan át is vette.

Ebből következően az alperes tizenhárom nappal késlekedett szerződéses kötelezettsége teljesítésével, melynek folyománya, hogy a vételár megfizetésére nyitva álló határidő huszonhat nappal hosszabbodott meg.

A szerződés szerint a teljesítési határidő 2001. május 15-én telt le. A huszonhat nappal meghosszabbodott teljesítési határidő pedig az alperes elállásáig eltelt, ezért az alperes jogszerűen állt el az adásvételi szerződéstől. A felperes ugyanis a vételárat az alperesnek nem fizette ki.

Pfv.VI.21 473/2004/5.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy nem osztja az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett azt az álláspontot, mely szerint a felperes 2001. június 15. napja után már nem teljesíthette volna fizetési kötelezettségét. Az alperes hosszabb idejű kése delme a felperes részére nyitva álló határidőt 2001. június 15. napja utánra is meghosszabbította volna. E vonatkozásban a jogerős ítéletben kifejtett álláspont a helytálló. Miután azonban a felperesnek 2000. június 15. napja előtt teljesítenie kellett volna, a felperes kése delme szempontjából ez a kérdés nem bír jelentőséggel.

Felülvizsgálati kérelmében az alperes alappal hivatkozott arra is, hogy a felperes az alperes teljesítését, a tulajdoni lap másolatának megküldését nem kifogásolta. Az alperes a 2001. május 10-ei és június 22-ei leveleiben nem utalt arra, hogy az alperes teljesítése nem felel meg a szerződésben foglaltaknak. A 2001. június 22-én kelt levelében a felperes a vételár megfizetését ígérte és még keresetlevelében is arra hivatkozott, hogy a teljesítési határidő 2001. június 10-ig hosszabbodott meg.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes még a keresetlevelében sem azért kifogásolta az alperes elállását, mert az alperes részére határidőben nem küldte meg a hiteles tulajdoni lap másolatot, hanem az ESSO Hungária Kft.-vel kapcsolatban felmerült vitákra hivatkozott.

Mindezen körülményekből az következik, hogy a felperes az alperes teljesítését elfogadta. Ezt bizonyítja az is, hogy a felperes a szerződés szerinti elállási jogával 2001. június 15-éig nem élt. Arra pedig nincs mód, hogy a felperes az alperes elállását követően hivatkozzon arra, hogy az általa elfogadott teljesítés nem felelt meg a szerződésben foglaltaknak. Az elállás ugyanis a szerződést a Ptk. 320. § (1) bekezdés szerint felbontja, melynek következtében a 319. § (1) bekezdés szerint a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg. A szerződés megszűnését követően pedig a felperes nem hivatkozhat arra, hogy az alperes elállása azért nem volt jogszerű, mert az alperes által felajánlott és a felperes által elfogadott szerződésszerű teljesítés mégsem volt jogszerű.

Pfv.VI.21 473/2004/5.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a felperes a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének a szerződés szerinti határidőben nem tett eleget. Ezért az alperes jogszerűen állt el az adásvételi szerződéstől a Ptk. 320. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a felperes Ptk. 298. § szerinti késedelme folytán. Az alperes tehát alappal hivatkozott a Pp. 270. § (2) bekezdés szerinti felülvizsgálati okra, mely szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő (42/2004. (XI.9.) AB határozat). Ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését a fentiekben kifejtett indokokkal helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, míg az alperes felülvizsgálati kérelme sikerre vezetett, ezért a felperes köteles az alperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségét megtéríteni a Pp. 275/B. és 239. §-ai alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint.

A felperes köteles az állam által előlegezett felülvizsgálati illeték megtérítésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

B u d a p e s t, 2005. február 15.

Dr. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány/hitelezél:

bírósági írnok

