

A Pesti Központi Kerületi Bíróság
29. P. 91.952/2013/9.



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (1053 Budapest, Vámház krt. 8.) által képviselt
Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat (1092 Budapest, Bakáts tér 14.)
felperesnek

a személyesen el nem járt

Szabad Demokraták Szövetsége-Magyar Liberális Párt (1092 Budapest, Ráday u. 50.) alperes
ellen

eredeti állapot helyreállítása iránti perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A bíróság megkeresi a Budapesti 1. számú Földhivatalt a felperes (elnevezése: Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat, székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) tulajdonjogának a Budapest, IX. kerület, belterület 36904/0/A/3 helyrajzi számú, természetben az 1092 Budapest, Bakáts tér 3. szám alatti ingatlan tulajdonjogának bejegyzése iránt elállás címén az alperes (elnevezése: Szabad Demokraták Szövetsége-Magyar Liberális Párt, székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 3.) tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A bíróság az alperest a fentiek tűrésére kötelezi.

Kötelezi a bíróság továbbá az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 19.737.023,- (Tizenkilencmillió-hétszázharminchétezer-huszonhárom) forintot, és ezen összeg után 2014. február 23. napjától a kifizetésig a mindenkori késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot, valamint 381.000,- (Háromszáznyolcvanegyezer) forint perköltséget.

A le nem rótt 1.345.700,- (Egymillió-háromszáznegyvenötezer-hétszáz) forint illetéket az alperes köteles az államnak megfizetni.

Az ítélet ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye a Fővárosi Törvényszékhez, melyet az elsőfokú bíróságnál kell 3 példányban írásban benyújtani vagy jegyzőkönyvbe mondani.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes

végreajánlással, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti a tárgyalás megtartását.

INDOKOLÁS

A felperes és az alperes között 2008. szeptember 30. napján adásvételi szerződés jött létre a Budapest, IX. kerület, belterület 36904/0/A/3 helyrajzi számú, természetben az 1092 Budapest, Bakáts tér 3. szám alatti ingatlan tekintetében, mely szerint a felperes mint eladó ezen ingatlant eladta és az alperes mint vevő azt megvásárolta 26.080.000,- forint vételárért.

A szerződés 2. pontja szerint a vételárat a vevő 25 év alatt fizeti meg az eladónak 260.800,- forint/negyedéves részletekben. Az első részlet megfizetése a szerződés aláírását követő 15 napon belül volt esedékes. Ezt követően minden negyedév első 15. napjáig köteles a vevő a vételárrészletet az eladó részére átutalni. A szerződő felek megállapodtak, hogy amennyiben a vevő egymás után három alkalommal nem tesz eleget a részletfizetési kötelezettségének, az eladó a ki nem fizetett vételárhátralékot egyösszegben igényelheti.

A szerződés 4. pontjában a felek megállapodtak, hogy a vevőnek, mint bérlőnek a bérleti díj fizetési kötelezettsége az eladásra tekintettel a jelen szerződés aláírását követő hónap első napjától megszűnik.

A peres felek 2008. szeptember 29. napján ugyanezen ingatlan tekintetében bérleti szerződést kötöttek, melyben a havonta fizetendő bérleti díj összegét 333.498,- forintban határozták meg, a bérlet kezdő időpontját pedig 2008. október 1. napjában. E szerződés 17. pontjában kikötötték, hogy a bérleti díj minden év május 1-én 4 %-al emelkedik, amelynek első megállapítási dátuma 2009. május 1.

Az alperes a felperes részére összesen 3.651.200,- forint vételárrészletet teljesített, azonban azt követően a további részleteket elmulasztotta megfizetni.

A felperes 2014. január 30-án kelt levelében felhívta az alperest arra, hogy 22.428.800,- forint vételárhátralékot és annak járulékait 8 napon belül fizesse meg. Levélben tájékoztatta továbbá az alperest, hogy amennyiben a fenti határidő eredménytelenül telik el, úgy kénytelen a szerződéstől elállni.

A felperes a 2014. március 10. napján kelt keresetmódosítás elnevezésű előkészítő iratában rögzített nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől elállt.

A felek közötti bérleti szerződés alapján fennállt bérleti díj fizetési kötelezettségének az alperes nem tett eleget, melynek folytán 2008. október 1. napja és 2014. február 28. napja közötti időszak során 24.066.037,- Ft bérleti díj tartozása merült fel.

Az alperes a perbeli ingatlan után 2008. október és 2011. május hónapja között 677.814,- forint összegben fizetett közös költséget.

A felperes megváltoztatott keresetében elsődlegesen kérte, hogy a bíróság az elállása alapján állítsa helyre az eredeti állapotot, és ennek alapján az Inyvtv. 30. § (2) bekezdésére hivatkozással keresse meg a Budapesti 1. számú Földhivalt a Budapest, IX. kerület, belterület 36904/0/A/3 helyrajzi szám alatti, természetben az 1092 Budapest, Bakáts tér 3. szám alatti ingatlanon fennállt tulajdonjogának visszajegyzése iránt, egyben kötelezze az alperest ennek tülésére, továbbá az eredeti állapot helyreállítása során felmerült 19.737.023,- forint, és ezen összeg után 2014. február 23. napjától a kifizetésig számított, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamat, valamint a

perköltség megfizetésére kötelezze. Másodlagosan kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 22.428.800,- Ft és ezen összeg után 2013. január 16. napjától a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamat, valamint a perköltség megfizetésére.

A felperes elsődleges keresete alapjául a Ptk. 300. §-ára és a 320. § (1) bekezdésére hivatkozva előadta, hogy 2008. szeptember 30. napján kötött adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlant az alperes részére eladta, melynek alapján az alperes a vételárat részletekben vállalta megfizetni, azonban abból mindösszesen 3.651.200,- forintot teljesített, azt követően pedig elérhetetlenné vált. 2014. január 30. napján felszólították az alperest, hogy a vételár hátralékot és járulékait fizesse meg 8 napon belül, azonban annak nem tett eleget, ezért a szerződéstől elálltak. Az elállásra figyelemmel kérte a tulajdonjogának a visszajegyzését a felperes, továbbá a korábbi bérleti szerződés alapján az alperes továbbra is a perbeli ingatlan bérletjének minősült, így 2008. október 1. napjától bérleti díj fizetésére is köteles volt, melynek összege 2014. február 28. napjáig 24.066.037,- forint volt, amellyel szemben a felperes elszámolta a 3.651.200,- forint vételárrészletként és a 677.814,- forint közös költségként teljesített összegeket.

Másodlagos keresete alapjául a felperes előadta, hogy az alperes a köztük létrejött adásvételi szerződés alapján a másodlagos kereseti szerinti követelése összege szerinti vételárat elmulasztotta megfizetni.

Az alperes a per során érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő a bíróság felhívása ellenére, a kitűzött tárgyalási hatánapokon nem jelent meg, bizonyítékot, bizonyítási indítványt sem terjesztett elő.

Az elsődleges kereset alapos.

A bíróság a tényállást a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdése alapján állapította meg a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt bizonyítási szabály alapulvételével.

Az alperes a bíróság többszöri felhívása ellenére érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, így külön felhívás ellenére nem vitatta, hogy a felperessel a csatolt okiratban foglalt tartalommal adásvételi szerződést kötött, és az annak alapján őt terhelt vételár-fizetési kötelezettségnek nem tett eleget, miként az e szerződéstől történt felperesi elállás hatályosulását és annak jogszerűségét, valamint azt sem, hogy a felperessel a csatolt bérleti szerződés szerinti tartalommal bérleti szerződést kötött, mely alapján bérleti díj fizetésére köteles, továbbá a felperes által állított bérleti díj tartozásának összegszerűségét sem. A bíróság ennek alapján e nem vitatott tényeket a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján valónak fogadta el.

Mindezek alapján megállapítható volt, hogy a felek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 365. § (1) bekezdése szerinti adásvételi szerződés jött létre, melynek alapján az alperest mint vevőt terhelt vételár-fizetési kötelezettségnek alperes nem tett eleget, ezért a felperesi eladó a teljesítés követelését követően alappal állt el az adásvételi szerződéstől a Ptk. 300. § (1) bekezdésében foglaltak alapján. Ezen elállás mint célzott jognyilatkozat a keresetváltoztatás (8/F/1. szám alatt) alperes részére történt kézbesítésével hatályosult, mely a szerződést felbontotta, így az a Ptk. 319. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnt meg.

A szerződő felek a köztük lévő bérleti szerződést ezen adásvételi szerződésbe foglalt közös megegyezésükkel szüntették meg, azonban az adásvételi szerződés felbontásával oly helyzet állt elő, mintha az adásvételi szerződést a felek meg sem kötötték volna. Ekként a felek közötti bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozóan sem állapodtak meg a felek, tehát az továbbra is kötött mind a bérbeadót, mind a bérletet, így az alperes e szerződés alapján használta a perbeli ingatlant és terhelte a Ptk. 423. §-a szerinti bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettség.

A felperesi kereset összszerszerúsége sem volt vitatott alperes által, miként a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontja sem, mely késedelmi kamatfizetésre az alperes késedelme okán a Ptk. 298. § a) pontja és a 301. § (1) bekezdésében foglaltak alapján volt köteles.

A bíróság mindezek alapján az elsődleges keresetnek megfelelően megkereste az illetékes földhivatalt a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt, egyben annak tűrésére kötelezte az alperest, és marasztalta az alperest az elsődleges keresetben foglalt követelés szerint, így a másodlagos kereset vizsgálata a keresetek közötti vagylagos viszony folytán szükségtelen volt.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes a felperes jogi képviseletével felmerült 300.000,- forint + ÁFA, azaz 381.000,- forint összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére, melyet a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján állapított meg mérsékelve e szakasz (2) bekezdés b) pontja szerinti díjat figyelemmel a tényleges munka végzésre, mely három szabályszerűen megtartott tárgyaláson való megjelenésből és egy előkészítő irat előterjesztéséből állott.

A bíróság kötelezte továbbá az alperest a felperes személyes illetékmentessége folytán előzetesen le nem rótt illeték megfizetésére a nemzeti adó- és vámhivatal külön felhívására az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

A fellebbezésről szóló tájékoztatás a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2014. április 23.

BUDAPESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG 1.	
ÜGYSZÁM	23444 / 2014
KEZDŐIRAT	
Posta / Gyűjtő	
ÉVK:	2014 -03- 0 8

dr. Palotás Gergely Péter sk.
bíró

A kiadmány hitelélül:

