

**Az hogy a bíróság a kereseti kérelem jogcíméhez nincs kötve és téves jogcím megjelölés esetén a keresettel perbehozott jogviszonyt a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően minősítheti nem jelenti azt, hogy – a kereseti kérelemhez kötöttség elvét figyelmen kívül hagyva – olyan jogcím alapján hozhatná meg az érdemi határozatát, amelynek alapján a felperes döntéshozatalt kifejezetten nem kért.**

**A Győri Ítéltábla: Pf.IV.20.232/2006/4. szám**

*Alkalmazott jogszabályok:* Pp. 3. § (2) bek., 7. § (2) bek., 213. § (1) bek., 215. §

Keresetében a felperes 36.616.000,-Ft tőke, annak 2002. január 18. napjától járó késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy az alperestől a 2002. január 18. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a h.-i, Rákóczi u. 1-3. szám alatti ingatlanban lévő 3 db apartman (a h.-i 1003/A/120., 1003/A/121. és 1003/A/126. hrsz.) tulajdonjogát 35.116.000,-Ft vételárért, valamint az ingatlanokban lévő ingóságokat 1.500.000,-Ft vételárért. Az ingatlanok átruházására vonatkozó szerződésben az alperes szavatosságot vállalt azért, hogy harmadik személynek az ingatlanra nincs olyan joga, amely a felperes tulajdonszerzését akadályozná. Ennek ellenére a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem volt bejegyezhető, ezért a felperes – többszöri eredménytelen felszólítás után – 2005. január 10. napján írásban elállt az adásvételi szerződéstől a Ptk. 369. § (1) bekezdésére hivatkozással.

A felperes először – az eljárást megindító keresetlevelében – elállása alapján a szerződés megszűntére hivatkozással kérte a kikötött vételár visszafizetését, majd – előadva, hogy nincs olyan harmadik személy, aki akadályozná a felperes tulajdonszerzését az átruházott ingatlanokon – keresetét megváltoztatta, és a Ptk. 227. § (2) bekezdés alapján kérte a szerződés érvénytelensége megállapítását, előadva, hogy az átruházott ingatlanokat magában foglaló társasházi ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hiányában a szerződéskötéskor jogi értelemben nem léteztek a társasházi külön tulajdonú ingatlanok, ezért az adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult.

Az alperes elsőfokú eljárásban előterjesztett ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta. Előadta, hogy a vételkor a felperes tudta, hogy az eladó alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve nincs, viszont jogerős bírósági ítélet igazolja, hogy az alperes érvényes adásvételi szerződéssel szerezte tulajdonjogát a felperesre átruházott ingatlanokon. Ezért vitatta a felperes elállása jogszerűségét, valamint a szerződés érvénytelenségére hivatkozást is. Az alperes utalt arra, hogy a társasház alapító okirata azóta elkészült, annak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzését követően a felperes – az egy alkalommal már elutasított tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét – ismételten benyújthatja a körzeti földhivatalhoz.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest az alperes javára perköltség megfizetésére.

Határozatának indokolásában megállapította, hogy a Ptk. 227. § (2) bekezdése szerint a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés ugyan semmis, azonban nem minősül annak az ingatlan átruházására irányuló adásvételi szerződés, amennyiben az ügyletkötéskor az eladó tulajdonszerzését érvényes adásvételi szerződéssel igazolta. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a perbeli esetben az adásvételi szerződés megkötésekor a vevő felperes egyrészt tudta, hogy az alperes tulajdonjoga nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba az átruházott ingatlanokra, másrészt jogilag nem is lehetetlen a felperes tulajdonszerzése. A felperesre átruházott ingatlanok léteznek, fizikai akadály a szerzésnek. Rámutatott, hogy az utólagos lehetlenné váláshoz a törvény más jogkövetkezményt fűz. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az átruházott apartmanokat magába foglaló társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően nem lesz akadály a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést – elsődlegesen – az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasításra; - másodlagosan – az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és keresetének való helytadás iránt.

Fellebbezésének indokolásában a felperes előadta, hogy az elsőfokú bíróság – ítélete indokaiból kitűnően – tudomással bírt a felperes keresetváltoztatásakor arról, hogy a felperes keresete teljesítéséhez nem lesz alkalmas a módosított kereseti jogcím, azonban mégsem minősítette a tényállást a felperes keresetében előadott tények és bizonyítékok alapján, hanem a téves jogcímre (az érvénytelenségre) hivatkozással a keresetet elutasította. A fellebbezésben a felperes hivatkozott a bírói gyakorlatra (EBH 2004/1143., BH 1998/298., BH 2003/279., BH 1987/301.), amely szerint a kérelemhez kötöttség nem jelent egyben jogcímhez kötöttséget is. Ezért a felperes fellebbezésében arra a következtetésre jutott, hogy az elsőfokú bíróságnak a felperes alperessel közölt elállása folytán kellett volna elbírálnia a felek közötti jogviszonyt. Kifejtette, hogy nem is változtatta meg a kereseti jogcímét, hanem csak másodlagosan hivatkozott az érvénytelenségre. A bíróság döntését pedig nem befolyásolhatja a téves jogcímmegjelölés, vagy keresetváltoztatás.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta. Ellenkérelmében rámutatott, hogy a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján eljárásjogi alapelv a fél rendelkezési joga, illetve az ahhoz kapcsolódó kérelemhez kötöttség elve. Ezért is a bíróság nem veheti el a felektől azt a privát autonómiát, hogy keresetük jogcímét meghatározzák.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítélete meghozatalakor nem sértette meg a fellebbezésben megjelölt eljárási jogszabályokat, és az ítéletben a jogvita tárgyában érdemben is helytálló jogkövetkeztetésre jutott.

A Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A kereseti kérelemhez kötöttség elve alapján az ítéletben foglalt döntésnek a perben érvényesített kereseti kérelemre kell kiterjednie. A bíróság döntése tehát nem terjedhet túl a kereseti kérelemben, illetőleg az ellenkérelemben (Pp. 213. § (1) bek., 215. §), és a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét is csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg (Pp. 253. § (3) bek.).

Jelen esetben a felperes az adásvételi szerződéstől való elállásra (Ptk. 369. § (1) bek.) és a szerződés megszűntére (Ptk. 319. § (3) bek.) alapított keresetét az elsőfokú eljárásban a 9. sorszám alatt előterjesztett „keresetpontosítás” elnevezésű beadványában a Pp. 146. § (1) bekezdése alapján megváltoztatta, és immár a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján a szerződés érvénytelensége megállapítását és az eredeti állapot helyreállítása körében a Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint a vételár visszafizetését kérte. Az ezt követő tárgyaláson a felperes jogi képviselője kifejezetten és egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a kereset jogcímét változtatta meg, és az elállás jogcímén előterjesztett keresettől „elállt”. Ezért – egyrészt – a felperes fellebbezésében iratellenesen hivatkozik arra, hogy keresetét nem változtatta meg, hanem csak másodlagosan hivatkozott a szerződés érvénytelenségére és fenntartotta elállására alapított keresetét; - másrészt – a keresetváltoztatás következtében az eredetileg előterjesztett kereset tárgytalanná vált, és a bíróságnak a helyébe lépett, megváltoztatott kereseti kérelmet kellett elbírálnia.

Az nem kétséges, hogy a bíróság a kereseti kérelem jogcíméhez nincs kötve és téves jogcím megjelölés esetén a keresettel perbehozott jogviszonyt a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően minősítheti (EBH 2004/1143.), azonban ez nem jelentheti azt, hogy a bíróság – a kereseti kérelemhez kötöttség elvét figyelmen kívül hagyva – olyan jogcím alapján hozhatná meg az érdemi határozatát, amelyre figyelemmel a felperes már döntéshozatalt nem kér, és a fenntartott kereseti kérelemtől eltérő ténybeli, jogi alapon dönthetne.

A Pp. 7. § (2) bekezdése szerint ugyan a bíróság köteles a jogi képviselő nélkül eljáró felet a perbeli jogairól és kötelezettségeiről a szükséges tájékoztatással ellátni, azonban ez nem vonatkozhat a keresetváltoztatás szükségességére, mivel az ilyen kötelezettséget tartalmazó Pp. 146. § (3) bekezdését már az 1996. évi CXXII. törvény hatályon kívül helyezte (BH 2000/217.), ezért az elsőfokú bíróságot – ha tudomással is bírt a keresetváltoztatás alaptalanságáról, annak előterjesztésekor – a jogi képviselővel eljáró felperessel szemben ezzel kapcsolatban semmilyen kioktatási kötelezettség nem terhelte. Így az elsőfokú bíróság az eljárásjog szabályainak megsértése nélkül hozta meg ítéletét a megváltoztatott, a szerződés érvénytelenségére (Ptk. 227. § (2) bek.) alapított kereset alapján.

Az elsőfokú bíróság érvénytelenségi kereset alapján elfoglalt érdemi jogi álláspontja is helytálló. A Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint ugyanis adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonjogát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani. Ezért jogszabály nem tiltja, hogy az eladó olyan ingatlanra kössön adásvételi szerződést, ami a szerződéskötés időpontjában még nem áll a tulajdonában, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve (Ptk. 117. § (3) bek.). Ilyen esetben az eladó köteles az ingatlan tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa, az átruházásért jogszavatosság terheli. Ebben az esetben az adásvételi szerződés önmagában nem érvénytelen, hanem az eladó kötelessége az eladott ingatlan tulajdonjogának megszerzése és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése. (Ptk. 367. § (2) bek.) Ha viszont az adásvételi szerződés ilyen módon való teljesítése már eleve teljes bizonyossággal kizárt a jogügylet lehetetlen szolgáltatásra irányul, és ezért a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis. (EBH 1999/96., EBH 2003/867.)

Jelen esetben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy – az átruházott ingatlanokat magában foglaló – társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban van, melyet követhet az eladó alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elbírálása, arra viszont nem merült fel peradat, hogy a bejegyzési kérelme teljesítése kizárt. A felperes bejegyzési kérelmének korábbi elutasítása ugyanis annak szükségszerű következménye volt, hogy bejegyzési kérelme előzte a társasház alapítási kérelem benyújtását, ez a helyzet azonban már megszűnt. Ezért a tulajdonjogot a felperesre átruházó adásvételi szerződés Ptk. 227. § (2) bekezdés szerinti semmissége nem állapítható meg.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján hagyta helyben.