

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.405/2007/4.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Tóth Klára ügyvéd (6724 Szeged, Egressy Béni u. 11.) és a Dr. Pakai András ügyvéd (6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.) által képviselt **(I.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű és a Dr. Pakai András ügyvéd (6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.) által képviselt **(II.rendű felperes neve)** ugyanotti lakos II. rendű felpereseknek - a Dr. Ollé György ügyvéd (6722 Szeged, Gutenberg u. 3. mfsz. 3.) által képviselt **(I.rendű alperes neve "f.a." címe)** alatti székhelyű I. rendű és a Pintér és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szabó Tamás ügyvéd 6721 Szeged, Teleki u. 5.) által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb követelés iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2007. június 20. napján kelt 22.P.21.499/2006/28. számú ítéletével szemben az alperesek részéről 29. és 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a helyesbítéssel hagyja helyben, hogy nem a III. rendű, hanem a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot törli, és a visszajegyzés nem az alperesek, hanem az I-II. rendű felperesek tulajdonjogára vonatkozik.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 300.000,- (Háromszázezer) Ft, a II. rendű felperesnek 200.000,- (Kettőszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 130.000,- (Egyszázharmincezer) Ft, a II. rendű felperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 900.000,- (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS:

A felperesek, mint volt házastársak tulajdonában állt a **(település, utca, házszám)** I. emelet 8. szám alatti 79 m² alapterületű lakás a hozzá tartozó 1. számú 12 m² alapterületű garázs ingatlannal együtt.

Az I. rendű felperes a II. rendű alperes mobilbankáraként hosszabb ideje kapcsolatban állt az I. rendű alperessel és annak ügyvezetőjével, **(1.személy neve)**val. Erre is figyelemmel amikor a II. rendű felperessel az ingatlanok közös értékesítéséről döntöttek, az I. rendű alperessel kötöttek 2005. július 25. napján adásvételi szerződést. A szerződési feltételek megtárgyalása a megelőző napon történt, ekkor az I. rendű alperest **(1.személy neve)** képviselte, aki a szerződéskötéskor is jelen volt a felpereseken, **(2.személy neve)** ügyvezetőn, az okiratszerkesztő **(3.személy neve)** ügyvéden, valamint az aláíráskor megjelent két tanún kívül.

A szerződésben a vételárat 18.000.000,- Ft-ban határozták meg, amelyből 17.000.000,- Ft a lakás, míg 1.000.000,- Ft a garázs vételára volt. Az I. rendű alperes a teljesítést részletekben vállalta akként, hogy 6.000.000,- Ft-ot a szerződés aláírásától számított 30 napon belül, 8.000.000,- Ft-ot 2005. december 15-ig, 4.000.000,- Ft-ot pedig 2006. január 31-ig fizet meg. Egyidejűleg a felperesek részére elállási jogot kötöttek ki arra az esetre, ha a vevő a teljes vételárat az utolsó részletre megszabott határidőig nem fizeti meg. A szerződés 3. pontjában a felperesek tulajdonjogukról lemondtak és hozzájárultak annak a vevő javára történő bejegyzéséhez már a szerződéskötéssel egyidejűleg. A birtokbaadást a teljes vételár kiegyenlítésének napjában határozták meg. A 6. pontban rögzítették, hogy a vevő az ingatlant továbbértékesítési célból vásárolta meg. A felperesek kérelmére 2005. július 27-én a szerződést kiegészítették azzal, hogy az első vételárrészletből 2.000.000,- Ft-ot foglalónak tekintenek.

Az I. rendű alperes tulajdonjogát a Szegedi Körzeti Földhivatal bejegyezte, határozatát kizárólag az I. rendű alperesnek kézbesítette 2005. szeptember 14-én.

A perben nem álló **D... Kft.** - amelynek törvényes képviselője ugyancsak **(1.személy neve)** volt - 2005. szeptember 5-én hitelszerződést kötött a II. rendű alperessel 7.630.000,- Ft-os összegre, amelynek biztosítékeként az I. rendű alperes a felperesektől megvásárolt ingatlanokra jelzálogjog bejegyzését engedélyezte a kölcsönösszeg és járulékai erejéig. Az I. rendű alperes képviseletében ekkor is **(1.személy neve)** járt el. A jelzálogjogot a földhivatal 2005. szeptember 6-án bejegyezte. Teljesítés hiányában a felpereseknek kétségei támadtak az I. rendű alperes szándékait illetően, és **(1.személy neve)** hajlandóságot mutatott arra, hogy jogvitájukat peren kívül rendezve a szerződést és annak módosítását felbontsák. A szerződés felbontásának okiratba foglalása 2005. október 17. napján megtörtént és kérték a földhivatalnál az eredeti állapot helyreállítását. A felbontás okát a vevő érdekmúlásában határozták meg, az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt az ingatlan tehermentesítésére az okirat keltétől számított 60 napon belül cserefedezet felajánlásával. Vállalta ugyanezen határidő alatt 1.500.000,- Ft foglaló megfizetését is. Az adásvételi szerződés felbontásáról 2005. október 27-én közjegyzői okirat is készült, amelyben a szerződő felek nyilatkoztak a szerződéskötésről, a szerződés

módosításáról és a felbontás tényéről, továbbá az I. rendű alperes 1.500.000,- Ft kártérítés címén történő kötelezettségvállalásáról és a jelzálogjog törléséről is.

A szerződésben és a közjegyzői okiratban vállalt kötelezettségeinek az I. rendű alperes nem tett eleget.

A felperesek ezt követően tudomást szereztek arról, hogy az I. rendű alperes az ingatlanukat értékesíteni kívánja anélkül, hogy a vételárat megfizetné, ezért 2006. február 3-án feljelentést tettek **(1.személy neve)** ellen a Szegedi Városi Ügyészségen. Az ügyet a nyomozó hatóság egyesítette a **(1.személy neve)** és társa ellen csalás büntette miatt indult büntető üggyhez, amely jelenleg a Szegedi Városi Bíróságon van folyamatban. Az eljárás során **(1.személy neve)** és **(2.személy neve)** teljes körű beismerő vallomást tettek. **(1.személy neve)** úgy nyilatkozott, hogy 2005. évben az I. rendű alperes nehéz anyagi helyzetbe került, a korábban kölcsönvett összegek után a kamatokat fizetnie kellett volna. A perbeli ingatlant csak azért kívánták megszerezni, hogy arra hitelt tudjanak felvenni, amit kamattörlesztésre fordíthatnak. Az ingatlant nem kívánták továbbértékesíteni, mert az biztos és gyors tőkét biztosított.

Az I. rendű alperes 2006. július 14. napjától felszámolás alatt áll.

A felperesek a 2006. május 5. napján előterjesztett, majd többször módosított keresetükben az eredeti állapot helyreállítását kérték. Elsődleges jogcímként a szerződés felbontását jelölték meg, másodlagosan a szerződés érvénytelenségére hivatkoztak jóerkölcsbe ütközés, megtévesztés, tévedés címén. Állították, hogy a jelzálogszerződés is érvénytelen, mert a II. rendű alperes jogosultságát nem az ingatlan tényleges tulajdonosaitól szerezte. Az érvénytelenségi jogcímek tekintetében arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperesnek nem volt anyagi lehetősége a szerződés teljesítésére és az szándékában sem állt, ugyanakkor erről az eladókat nem tájékoztatta.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. rendű alperes előadta, hogy az adásvételi szerződés nem érvénytelen, de ha annak minősülne is, akkor sincs mód az eredeti állapot helyreállítására. Kiemelte, hogy az I. rendű alperes az ingatlant továbbértékesítés céljából vásárolta meg, ezért a szerződésben meghatározott teljesítési határidő alatt lehetősége nyílt, akár kölcsön felvételével a vételár megfizetésére. Utalt arra, hogy önmagában a teljesítés hiánya nem teszi a szerződést érvénytelenné. Rámutatott arra is, hogy a II. rendű alperes, mint jóhiszemű jogszerző érdekei elsőbbséget élveznek a korábbi érvénytelenségre hivatkozó tulajdonosokkal szemben, ezért az eredeti állapot helyreállítására még az érvénytelenség megállapítása esetén sincs mód.

A II. rendű alperes kiemelte, hogy az ingatlan átruházás továbbértékesítési célból történt, így az értékesítést követően az I. rendű alperes eleget tudott volna tenni a vételár fizetési kötelezettségének. Emiatt a szerződés érvénytelensége nem állapítható meg. Előadta továbbá, hogy az adásvételi szerződés kiegészítése, majd felbontása írásbeli megerősítésnek minősül, így a Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján a felperesek megtámadási joga megszűnt. Álláspontja szerint a szerződés érvénytelenségét azért sem lehet megállapítani, mert azt már felbontották, így nincs érvényben és hatályban a felek között, megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt. Az eredeti állapot helyreállítását, jelzálogjogának törlését

ellenezte, mivel azt jóhiszeműen, ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerezte meg. Utalt arra is, hogy nem állnak fenn a törlési per feltételei azért sem, mert az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére jogszerűen került sor, ahhoz a

felperesek hozzájárultak. Álláspontja szerint jelzálogszerződése azért is érvényes, mert ingatlan esetében a dolog átadása a tulajdonjog átruházásához nem szükséges, kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, ezért az átruházás a felperesek és az I. rendű alperes között joghatályosan megtörtént.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste a Szegedi Körzeti Földhivatalt, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát, valamint a „III. rendű alperes” 7.630.000,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogát a **(település, utca, házszám)** I. emelet 8. szám alatti lakásingatlanról, valamint a hozzá tartozó 1. számú garázsingatlanról törölje, egyidejűleg az „I. és II. rendű alperesek” egymás közti 1/2-1/2 arányú tulajdonjogát jegyezze vissza. Indokolásában a felperesek által hivatkozott jogcímeket vizsgálva rámutatott, hogy a szerződés Ptk. 319. § (1) bekezdése szerinti felbontásával a szerződés csupán hatálytalanná és nem érvénytelenné válik, ezért az eredeti állapot helyreállítására való jog a szerződést kötő, illetőleg felbontó feleket csupán egymással szemben illeti meg, és nem érinti harmadik személynek a dolgon időközben szerzett jogait. Ezért a szerződés felbontására figyelemmel nincs lehetőség az eredeti állapot teljes helyreállítására, a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítására. Nem volt vitás ugyanis a perben, hogy a II. rendű alperes jóhiszeműen, ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerzett jogot akként, hogy sem az adásvételi szerződés megkötésében, sem módosításában, sem pedig ezek felbontásában nem vett részt. Kiemelte, hogy a felperesek a szerződés felbontásától függetlenül kérhették az érvénytelenség megállapítását, mert annak eredményessége esetén a szerződés nem csak hatálytalanná, hanem érvénytelenné is válik. A Ptk. 200. § (2) bekezdésével kapcsolatosan kifejtette, hogy valamely szerződés vagy a jogügylet tartalmánál, illetve joghatásánál fogva, vagy a felek által elérni kívánt közös cél miatt nyilvánulhat jóerkölcsebe ütközőnek. Jelen esetben ezek egyike sem volt tiltott, ezért a szerződés ez okból semmisnek nem tekinthető. A jóerkölcsebe ütközés nem azonosítható és nem is helyettesíthető az akarathibákon alapuló megtámadási okokkal.

A megtámadási okok közül a Ptk. 210. § (4) bekezdésében írtakat tekintette megvalósultnak, amely jogszabályhely szerint, akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. Álláspontja szerint a megtévesztés, mint szándékos tévedésbe ejtés az I. rendű alperes vezető tisztségviselőjének a büntetőeljárásban tett beismerő vallomása alapján egyértelműen megállapítható. A vezető tisztségviselő előadta, hogy az I. rendű alperesnek elegendő pénzösszeg nem állt rendelkezésére a vételár megfizetésére, a felvett hitelt sem az e szerződés szerinti résztörlesztésre kívánták fordítani, és egyáltalán nem volt cél a vételár megfizetése már a szerződés megkötésének időpontjában sem. A megtévesztő szándék megállapíthatóságát támasztotta alá az is, hogy az I. rendű alperes vezető tisztségviselői több ügyben is hasonlóképpen jártak el. A megtévesztés lényeges körülményre, a vevő teljesítőképességére és teljesítési szándékára vonatkozott, ami a felpereseket szerződéskötésükkor jelentősen befolyásolta. Megtámadási jogukkal a számukra nyitva álló egy éves határidőn belül eredményesen éltek, a tényeket összességükben

- 5 -

Pf.I.20.405/2007/4.szám

értékelve az adásvételi szerződés és kiegészítésének érvénytelensége megállapítható. Alaptalannak találta az alpereseknek a megtámadási jog megszűnésére történő hivatkozását. A Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint a megtámadási jog megszűnik, ha a

megtámadásra jogosult a megtámadási határidő megnyílta után a szerződést írásban megerősíti, vagy a megtámadásról egyébként írásban lemond. A megtámadási jog megszűnése csak akkor állapítható meg, ha a megtámadási okot (jelen esetben a megtévesztést) már felismerve erősíti meg a szerződést a fél. A perben az alperesek nem tudták bizonyítani, hogy a felperesek a megtévesztés tényét a szerződés módosítás előtt már felismerték vagy tudták. Ez nem is életszerű, hiszen a két okirat kelte között mindössze két nap telt el. A szerződés felbontása a szerződés megerősítésének nem tekinthető, annak egyértelmű célja a szerződés megszűnés joghatásának kiváltása.

Az eredeti állapot visszaállíthatósága körében a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogra is figyelemmel vizsgálta, hogy fennállnak-e a törlési per feltételei. A II. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, jóhiszeműen, hitelszerződése folytán ellenérték fejében szerzett jelzálogjog jogosultságot (Inyvt. 5. § (3) bekezdés). E mellett vélelem is szól, de ezt a ténytet a felperesek sem tették vitássá. Az Inyvt. 63. § (1) bekezdése a közvetlen jogszerző, tehát az I. rendű alperes jogának törlésére vonatkozik. A II. rendű alperes vonatkozásában a 63. § (2) bekezdése alkalmazandó. E szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt. E jogszabályhelyeket értelmezve kiemelte, hogy a törvény a további jóhiszemű szerzők védelme érdekében az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége alapján időbeli korlátot állít a törlési kereset megindítására azokban az esetekben, amikor a Ptk. szerint a szerződés érvénytelen. A határidőt az eredetileg érvénytelen - jelen esetben az I. rendű alperesi szerzés - bejegyzéséről szóló határozat kézbesítéséhez, illetve a kézbesítés elmaradásához köti. A bizonyítási eljárás során a földhivatali iratokból megállapítható volt, hogy a felperesek részére a határozatot nem kézbesítették. Ebből következően a törlési per megindítására - amit az eredeti állapot helyreállítása iránti kérelem magában foglal - a felpereseknek 3 év állt rendelkezésére az I. rendű alperes tulajdonjogának 2005. július 27-i bejegyzésétől számítottan az Inyvt. 5. § (5) bekezdése szerint. A felperesek keresetüket e határidőn belül terjesztették elő, ezért a II. rendű alperes jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásból törölhető.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes előadta, a felperesek már a szerződés megkötésekor tudomással bírtak arról, hogy az I. rendű alperes a vételárat nem saját forrásaiból kívánja teljesíteni, az ingatlanokat eladási szándékkal vásárolta. A szerződés megkötésekor az I. rendű alperes ügyvezetője nem **(1.személy neve)** volt, hanem a szerződést

aláíró **(2.személy neve)**, márpedig abban az esetben, ha a másik szerződő fél jogi személy, a megtévesztő magatartást a jogi személy törvényes képviselőjének kell kifejeznie. A perbeli esetben a megtévesztő magatartást nem az ügyvezető fejtette ki, ilyenképpen a megtévesztés az I. rendű alperes részéről nem állapítható meg. A büntetőeljárás adatai is csak azt igazolják, a perbeli adásvételi szerződés megkötésekor **(1.személy neve)**nak volt olyan célja, hogy a vételár ne kerüljön megfizetésre, ő azonban nem volt az I. rendű alperes ügyvezetője, ezért az I. rendű alperes részéről megtévesztő

magatartás kifejtése nem állapítható meg. Vitatta az elsőfokú bíróságnak a megtámadási jog megszűnésével kapcsolatosan kifejtett álláspontját is kiemelve, hogy felbontani kizárólag érvényesen létrejött szerződést lehet. A felbontás ugyanis azt jelenti, hogy a szerződés érvényesen létrejött, azonban utóbb, a felek akaratából a szerződéskötés napjára visszaható hatállyal hatályát veszti. Álláspontja szerint érvénytelenség esetén sincs mód az eredeti állapot helyreállítására, mert a II. rendű alperes, mint jóhiszemű jogszerző érdekei elsőbbséget élveznek a korábbi - érvénytelenségre hivatkozó - tulajdonossal szemben. Hiányoznak a törlési per megindításának feltételei is.

A II. rendű alperes arra hivatkozott, az eredeti állapot helyreállítására, a javára bejegyzett jelzálogjog törlésére nincs törvényes lehetőség. Az Inytv. 63. § (1) és (2) bekezdése alapján kizárólag az érvénytelen bejegyzés törlése iránt lehet törlési pert indítani, abban az esetben, ha a jog bejegyzésére - jelen esetben az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére - jogszabálysértő módon, nem az arra jogosult engedélye alapján került sor. Amennyiben a sérelmet szenvedett fél részére kézbesítik a jogszabálysértő határozatot, akkor 60 napon belül, ha nem, akkor 3 éven belül jogosult a pert megindítani, de lehetősége csak akkor áll fenn, ha a bejegyzés jogszabálysértő, vagyis nem az arra jogosult hozzájáruló nyilatkozatán alapul. Jelen esetben az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése nem volt érvénytelen, ahhoz a felperesek hozzájárultak. Ebből következően nem állnak fenn a törlési per feltételei, és az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozat kézbesítésének elmaradása sem bír jelentőséggel. A földhivatal egyébként is a 2006. január 6. napján kelt levelében közölte a felperesekkel, hogy az ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjoga és a II. rendű alperest megillető jelzálogjog bejegyzésre került, vagyis hivatalos értesítést is kaptak e tényekről, ennek ellenére 60 napon belül törlési keresetet nem indítottak.

Az I. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Hivatkozott az iratoknál rendelkezésre álló cégmásolatra, amely szerint a szerződéskötés időpontjában **(2.személy neve)**nal együtt **(1.személy neve)** is az I. rendű alperes képviseletre jogosult vezető tisztségviselője volt és a büntetőeljárás során bűnösségére is kiterjedő beismerő vallomást tett. Állította, hogy megtámadási keresetét a törvényben írt határidő alatt előterjesztette, a szerződés felbontása pedig nem minősül a szerződés megerősítésének.

A fellebbezések **alaptalanok.**

A felperesek a törlési pert is magában foglaló, az eredeti állapot visszaállítására irányuló keresetüket az I. rendű alperessel kötött szerződés felbontására, másodlagosan a szerződés semmissége, illetve megtámadása folytán az érvénytelenségére alapították.

- 7 -

Pf.I.20.405/2007/4.szám

A szerződés felbontásával kapcsolatosan az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy e jogcímen az eredeti állapot helyreállítása csak a felperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának visszaállítását eredményezné, de nem hatna ki a szerződés felbontásáig eltelt idő alatt jóhiszeműen és ellenérték fejében jogszerző II. rendű alperes jelzálogjogára. A tulajdonjog visszajegyzése tehát jelzálogjoggal terheltén történhetne, vagyis a keresettel elérni kívánt cél a szerződés felbontására hivatkozással nem teljesülhet.

A szerződés felbontása - éppen a fenti okok miatt - nem akadályozza annak, hogy a felperesek arra hivatkozhassanak, hogy a szerződésük érvénytelen volt. A szerződés akkor érvénytelen, ha valamely - a jogügyleti akaratban, a jogügyleti nyilatkozatban vagy a célzott joghatásban rejlő - fogytékossága miatt joghatásának beálltát a törvény kizárja.

Az érvénytelen szerződéshez fűződő jogkövetkezmény - az eredeti állapot helyreállítása (Ptk. 237. § (1) bekezdés) - elnevezésében formálisan azonos ugyan az ex tunc hatályú szerződés felbontás eredményével, tartalmilag azonban mást jelent, mint a szerződés felbontása (vagy elállás) esetén az eredeti állapot helyreállítása.

A szerződés felbontása (elállás) a szerződés érvényes létrejöttét nem érinti, ezért az érvényes szerződéshez fűződő joghatások beállnak mindaddig, amíg a felbontásra (elállásra) sor kerül, vagyis a felbontásig (elállásig) terjedő idő alatt a szerződésen alapuló további jogszerzések érvényesen keletkeznek. A szerződés ezt követő felbontása (elállása) e jogokra nem hat ki, az eredeti állapot helyreállítása nem terjed ki rájuk. A perbeli esetben mindez azt jelenti, hogy az adásvételi szerződés 2005. október 17-én történt felbontása nem érinti a II. rendű alperes javára 2005. szeptember 6. napján bejegyzett jelzálogjogot, az eredeti állapot helyreállítása csak a felperesek és az I. rendű alperes viszonylatában történhetne meg az 1/2-1/2 tulajdonjog visszajegyzésével és a II. rendű alperes jelzálogjogával terhelt.

A szerződés érvénytelensége viszont a felek által célzott joghatás beálltát kezdettől kizárja, az érvénytelen szerződéshez joghatás - az érvénytelen szerződéskötés időpontjától kezdődően - nem fűződhet. Ezért, ha az adásvételi szerződés érvénytelen volt, akkor annak alapján az I. rendű alperes tulajdonjogot sem szerezhette, függetlenül attól, hogy a tulajdonjogát - az adásvétel teljesítéseként - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték (Ptk. 117. § (3) bekezdés). Ha az I. rendű alperes - érvényes szerződés hiányában - nem szerezhette tulajdonjogot, arra sem volt jogosult, hogy az (idegen) ingatlant megterhelje, azon - dologi adósként - jelzálogjogot létesítsen, mert a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jog csak a tulajdonost illeti meg.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján történő eredeti állapot helyreállítása kihat az érvénytelen szerződésen alapuló további jogszerzőre is. A szerződéskötést megelőző helyzetnek a visszaállítása során nincs jelentősége az ügyletkötő felek - így a II. rendű alperes - jó- vagy rosszhiszemű magatartásának sem (Legfelsőbb Bíróság PK 32. sz. állásfoglalás). A rendezés során olyan helyzetet kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik.

Amennyiben az érvénytelen szerződésen alapuló jogszerzést követően a további jogszerzést az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereset szükségképpen egyben törlési kereset is. Mivel fogalmilag a törlés is bejegyzés, így perindításra jogosult - miként arra a törvény miniszteri indokolása is kitér - az, akinek jogát a nyilvántartásból törölték, valamint az is, akinek jogát később jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba (Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégium véleménye az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről Bírósági Határozatok 2005/9. szám).

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a

kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt. E törvényi rendelkezések azt célozzák, hogy egyfelől a tulajdonos érdeksérelmének orvoslása, másfelől a közhitelességhez, a forgalombiztonsághoz fűződő érdekek arányos összhangja alakuljon ki. Ezért a tulajdonos a további jogszerzővel szemben az érvénytelenség jogkövetkezményére, az eredeti állapot helyreállítására és ennek részeként a további jogszerző jogát érintő törlésre csak az ingatlan-nyilvántartási törvényben írt határidőn belül hivatkozhat.

A perbeli esetben a II. rendű alperessel szemben előterjesztett törlési kereset a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozott, ezért nem annak volt jelentősége, hogy az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzését elrendelő földhivatali határozatot a felperesek megkapták-e és mikor, hanem annak, hogy a II. rendű alperes jelzálogjogának bejegyzéséről szóló határozatot részükre kézbesítették-e. Erre nyilvánvalóan nem került és nem is kerülhetett sor, mivel a jelzálogjog 2005. szeptember 6-i bejegyzésekor az ingatlan tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartás szerint az I. rendű alperes volt. A felperesek ezért a törlési keresetet a bejegyzéstől számított három éves határidő alatt előterjeszthették, és ez határidőn belül meg is történt.

A jogvitában az adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozó felpereseket terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az érvénytelenségi okok bizonyítása. A nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségi ok vonatkozásában az elsőfokú bíróság elutasító határozatával szemben fellebbezéssel nem éltek, ezért az ítéletábra e körben az elsőfokú ítéletet nem érintette.

Az érvénytelenséget eredményező megtámadás (Ptk. 235. §) körében helyesen hivatkoztak a Ptk. 210. § (4) bekezdésében írt megtévesztésre, nevezetesen, hogy az I. rendű alperes őket a szerződési jognyilatkozatok megtételénél lényeges körülményre vonatkozóan tévedésbe ejtette, illetve tévedésben tartotta. E lényeges körülmény abban állt, hogy a vevő (I. rendű alperes) már a szerződés megkötésének időpontjában azzal a tudattal és szándékkal tett vételi jognyilatkozatot, hogy a vételár megfizetése a későbbiekben sem állt szándékában. E magatartás büntetőjogi szempontból a csalás bűncselekményének törvényi tényállását valósítja meg, polgári

Pf.I.20.405/2007/4.szám

jogi szempontból az adásvételi szerződés megtámadására ad lehetőséget. A „tévedésbe ejtés” (csalás) a polgári jogi jogkövetkezmények szempontjából nem a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisséget, hanem a 210. § (4) bekezdésében írt, megtévesztés jogcímén történő megtámadhatóságot eredményez az érvénytelenségi jogkövetkezmények mellett (Bírósági Határozatok 1996/5/253. számú, 1999/4/157. számú eseti döntések, Polgári Jogi Kodifikáció 2002. évi 2. szám 15. oldal). Ilyen esetekben a polgári jogi szempontból releváns tényállás megállapításához nincs szükség jogerős büntető bírósági elítélésre, adott esetben a bűncselekményként nem értékelt, illetőleg annak szintjét el nem érő magatartás is kimerítheti a megtévesztés fogalmát, amennyiben a jogszabályban megkívánt feltételek fennállnak.

Mindezekre figyelemmel vizsgálni kellett, hogy az I. rendű alperes megtévesztő magatartása - ami büntetőjogi szempontból egyébként csalásnak minősülhet - a jelen perbeli adatok alapján megállapítható-e. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a megtévesztést alátámasztja **(1.személy neve)**nak - az I. rendű alperes ügyvezetőjének - a büntetőeljárás során tett (beismerő) előadása; az a körülmény, hogy tényszerűen valóban semmilyen vételárrészlet nem került kifizetésre; az I. rendű alperes más ügyletekben is hasonló módon járt el (Szegedi Rendőrkapitányság Vizsgálati Osztály Gazdaságvédelmi Alosztály 6804/2005. számú, bűnügyek egyesítéséről szóló határozata) és az I. rendű alperes vagyoni helyzetével is ez áll összhangban (felszámolási eljárás). A felperesek ilyen körülmények mellett megtévesztés címén eredményesen támadták meg az adásvételi szerződést.

Az alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy az adásvételi szerződés 2005. július 27-i módosítása, majd annak 2005. október 17-i felbontása is a szerződés megerősítésének minősül, ezért a felperesek megtámadási joga megszűnt. A Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint a megtámadás joga megszűnik, ha a megtámadásra jogosult a megtámadási határidő megnyílta után a szerződést írásban megerősíti, és ezzel kifejezi azt a szándékát, hogy nem kívánja a szerződést megtámadni, vagy a megtámadásról írásban lemond. A bírói gyakorlat csak abban az esetben ismeri el a jog megszűnését, ha a szerződés miatt sérelmet szenvedő fél megtámadási jogáról tud, és ennek ellenére a szerződés fenntartását választja. A felperesek a szerződés módosításakor az I. rendű alperes megtévesztő szándékát nem ismerhették és nyilvánvalóan nem joglemondási szándékkal (célal) történt meg az adásvételi szerződés felbontása sem. A megtámadási joguk megszűnte nem állapítható meg.

A fent kifejtettekből következően az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és abból helytálló jogi következtetésre jutott. Ítélete rendelkező részében azonban nyilvánvaló elírások vannak, az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét ezért a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján azzal a helyesbítéssel hagyta helyben, hogy nem a III. rendű, hanem a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot törölte, és a visszajegyzés nem az alperesek, hanem az I-II. rendű felperesek tulajdonjogára vonatkozik.

- 10 -

Az eredménytelenül fellebbező alpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján másodfokú eljárási költség megfizetésére kötelezte, amelynek összegét a módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozta meg.

Az I. rendű alperes által le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján döntött.

Szeged, 2007. december hó 14. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Szűts Károlyné dr.sk.
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.
táblabíró

