

A Fővárosi Ítéltábla dr. Hadnagy József ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - az I.rendű alperes neve I. rendű, dr. Pomázi László ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a III.rendű alperes neve III. rendű, és dr. Sebők Tamás ügyvéd mint ügygondnok által képviselt IV.rendű alperes neve (ismeretlen helyen tartózkodó) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. február 22. napján kelt 12.P.21.630/2011/18. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg a II. rendű alperesnek személyenként 40.000 (Negyvenezer) forint, míg a IV. rendű alperes ügygondnokának személyenként 15.000 (Tizenötezer) forint plusz áfa fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 464.000 (Négyszázhatvannégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A 2004. augusztus 11-ei keltezésű, ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás szerint ...né meghatalmazta lányát, ...nét, hogy a tulajdonában álló lakásingatlan adásvétele tárgyában kösse meg a szerződést az I. rendű alperessel mint vevővel, és a jogügylet lebonyolítása során teljes jogkörrel képviselje őt mint eladót. Az egyidejűleg megkötött és ugyanazon ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés szerint ...né 5.800.000 forint vételár ellenében eladta a lakásingatlant az I. rendű alperesnek. A meghatalmazás alapján ...né eladó képviselőként ...né írta alá a szerződést. Meghatalmazottként szintén ...né írta alá azt a 2004. augusztus 17-ei nyilatkozatot, melyben az eladó elismerte, hogy a teljes vételár kiegyenlítése megtörtént, és hozzájárult a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A földhivatal 2004. augusztus 30-án meghozott határozatával

rendelkezett az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről. A 2004. szeptember 21-én megkötött adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes 14.000.000 forint vételár ellenében eladta a lakásingatlant a II. rendű alperesnek. A szerződés alapján 2004. október 21-ei hatállyal bejegyezték a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, aki a lakást azóta is birtokban tartja.

A gyámhivatal 2004. október 28-án meghozott határozatával az I. rendű felperest rendelte ki ...né ideiglenes gondnokául, mivel a rendelkezésre álló szakvélemény szerint pszichés állapota és szellemi fogyatkozása miatt ...né cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezése vált szükségessé. ...né gondnokság alá helyezésére végül nem került sor, mivel 2004. november 11-én elhunyt, ezért a vele szemben indított gondnoksági pert megszüntették. A jogerős öröklési bizonyítvány szerint ...né törvényes örökösei: elhunyt gyermeke helyén annak leszármazói, a felperesek egymás közötti 1/4-1/4 arányban; további 2/4 arányban gyermeke, ...né. ...né 2007. március 22-én elhunyt, jogutódja túlélő házastársa, a IV. rendű alperes.

A felperesek módosított keresetükben az Inyvtv. 62. §-ának (1) bekezdése alapján érvénytelenség címén a ... helyrajzi számú ingatlan 2/4 hányadára kiterjedően a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését és személyenként 1/4-1/4 hányadban tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését, valamint a II. és a IV. rendű alperesek ennek tűrésére való kötelezését kérték. Arra hivatkoztak, hogy nagyfokú szellemi hanyatlása folytán ...nének 2004. augusztus 11-én teljesen hiányzott az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége, erre figyelemmel nem volt képes szerződési akaratának kifejezésére, vagyis nem volt képes érvényes jognyilatkozat megtételére. Ebből kiindulva elsődlegesen azzal érveltek, hogy ...né teljes cselekvőképtelensége folytán sem a meghatalmazás, sem az adásvételi szerződés nem jött létre, másodlagosan a meghatalmazás és az adásvételi szerződés semmisségére hivatkoztak. Mindkét esetben az eredeti állapot helyreállítása címén tartottak igényt tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.

A felperes, valamint az I. rendű és a III. rendű alperesek között a per megszüntetésre került az elsőfokú eljárás során.

A II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta, hogy ...né 2004. augusztus 11-én nem rendelkezett az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel. Álláspontja szerint ...né akkori cselekvőképtelenségére semmilyen körülményből nem lehetett következtetni, hiszen az ügyvédi irodában tanúsított magatartása nem tért el a szokásostól. Erre nézve az általa csatolt magánszakértői vélemény megingatta a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő megállapításainak helytállóságát. Kifejtette, hogy a felperesek vele szemben nem jogosultak törlési kereset indítására, mivel az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. Hivatkozása szerint az eredeti állapot helyreállítása nem is lehetséges, mivel az I. rendű alperes jelentős beruházásokat

végzett az ingatlanon, ezért ő jóval magasabb áron vette meg a lakást, mint ahogy azt ...né eladta, vagyis az általa kifizetett vételár nem térülne meg.

A IV. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. § (2) bekezdésében meghatározott három éves jogvesztő határidő már eltelt a kereset 2011. november 8-ai előterjesztésekor, ami a II. rendű alperes tulajdonjogának 2004. október 21-ei bejegyzésétől számítva 2007. október 21-én járt le. A keresetindítási határidő elmulasztásra figyelemmel a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani, de mivel erre nem került sor, a Pp. 157. §-ának a) pontja alapján a permegszüntetésnek lett volna helye. Álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállításának a lehetősége megszűnt azzal, hogy az I. rendű alperes az ingatlant továbbértékesítette a II. rendű alperesnek. Ezen felül az I. rendű alperes és a II. rendű alperes által megvalósított jelentős értékű beruházások ugyancsak kizárják az eredeti állapot helyreállíthatóságát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy egymás közt egyenlő mértékben megosztva fizessenek meg a II. rendű alperesnek 368.300 forint perköltséget, továbbá fizessenek meg a IV. rendű alperes ügygondnoka részére személyenként 174.150 forint ügygondnoki díjat. Megkereste az elnöki letétkezelőt, hogy utaljon ki a IV. rendű alperes ügygondnoka részére további 20.000 forint ügygondnoki díjat. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli. Az ítélete indokolási részében kifejtette, miszerint az I-II. rendű felperesek a beszerzett igazságügyi szakértői véleménnyel és a csatolt orvosi iratokkal sikeresen bizonyították, hogy ...nének az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott 2004. augusztus 11-én. Ebből következően a ...né által adott meghatalmazás a Ptk. 17. § (2) bekezdése szerint semmis. Az érvénytelen meghatalmazás alapján ...né rosszhiszemű álképviselőként járt el az adásvételi szerződés megkötésekor. Álképviselőként nem tehetett olyan nyilatkozatot, amely az általa képviselt személy akaratát tükrözné, ezért a kölcsönös akaratnyilatkozat hiánya folytán az adásvételi szerződés nem jött létre [Ptk. 205. § (1) bekezdés]. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására azonban a létre nem jött szerződés nem biztosít jogalapot, mivel a felperesek nem jogosultak törlési kereset előterjesztésére. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja ugyanis törlési kereset indításra az ügyészen kívül annak biztosít lehetőséget, akinek a nyilvántartott jogát az érvénytelen bejegyzés sérti. A felpereseknek azonban jelenleg nincs és nem is volt ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk, hiszen ... jogutódjaiként mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzők léptek fel követeléssel. Velük szemben a II. rendű alperesnek biztosít jogvédelmet az Inytv. 5. § (4) bekezdése, mert ő az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett I. rendű alperestől. Az I-II. rendű felperesek tehát törvényes örökösként legfeljebb a szerződés semmisségének megállapítása iránt léphetnek fel igényvel, de az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását nem kérhetik.

Az ítélet ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, és keresetük teljesítését kérték. Fellebbezésük indoklására harminc napos határidőt kértek, de azt mindezidáig nem terjesztették elő.

Az II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme a felperesek fellebbezésének elutasítására irányult. Kifejtette, hogy a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a felpereseknek meg kellett volna jelölniük, hogy mennyiben és milyen okból kívánják az elsőfokú ítélet megváltoztatását. Ennek a kötelezettségüknek azonban felhívás ellenére sem tettek eleget, ezért a Pp. 237. §-a szerint a fellebbezést hivatalból el kellett volna utasítani.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése alaptalan.

A felperesek fellebbezésük indoklását nem ismertették, ezért a Fővárosi Ítéltáblának az elsőfokú eljárás során előadott érveik alapján kellett felülbírálnia a fellebbezéssel támadott ítéletet.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak indoklásával a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. A fellebbezésre tekintettel az ítélet jogi indoklásából kiemeli a következőket.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresete a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlésére irányult. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján érvényesített törlési keresetet arra alapították, hogy a II. rendű alperes nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, mivel jogelődje, az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére nem létező (illetve érvénytelen) szerződés alapján került sor. Lényegében az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére alapul szolgáló 2004. augusztus 11-ei adásvételi szerződés létre nem jöttére, illetve létrejötté esetén annak semmiségére hivatkoztak. Mindkét hivatkozásuk - vagyis akár a szerződés létre nem jötté, akár annak érvénytelensége - ugyanazt a jogkövetkezményt vonja maga után: a szerződésen alapuló tulajdonjogi bejegyzést érvénytelenség címén törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására azonban csak az ingatlan-nyilvántartási törvény korlátai között kerülhet sor [3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 2. pontja]. Ebből kiindulva az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor azt vizsgálta, hogy a felpereseknek van-e jogosultságuk törlési kereset indítására. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja korlátozza azok a körét, akik törlési keresetet indíthatnak: az ügyészen kívül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett joggal rendelkező személyeknek nyílik erre törvényes lehetősége. A felperesek azonban nem tartoznak e személyek közé, mert a perbeli ingatlanra vonatkozóan

ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal soha nem rendelkeztek. Jogállásuknak megfelelően nem ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultként, hanem néhai ...né örököseként indítottak pert. A jogelődjük által megkötött adásvételi szerződés alapján még az örökhagyó halála előtt bejegyezték az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperestől szintén adásvétel címén szerezte meg a lakásingatlant a II. rendű alperes, aki ennél fogva jóhiszemű jogszerzőnek minősül, hiszen az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot [Inytv. 5. § (3) bekezdése]. Vele mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben a felperesek az Inytv. 5. § (4) bekezdése szerint nem érvényesíthetik az ingatlan-nyilvántartáson kívül öröklés jogcímén megszerzett jogukat.

A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást úgy, hogy az I-II. rendű felperesek nem jogosultak törlési per indítására, ezért keresetük alapján nem törölhető a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból [3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 6. pontja].

A jogvita elbírálása szempontjából nem volt annak ügydöntő jelentősége, hogy felperesek sikeresen bizonyították miszerint ...né 2004. augusztus 11-én nem rendelkezett az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel, így cselekvőképtelenségére figyelemmel az álképviselő útján megkötött adásvételi szerződés nem jött létre. Az elsőfokú bíróság a szerződés létre nem jöttének megállapítása ellenére helytállóan döntött az alaptalan kereset elutasításáról, mivel a törlési keresetnek nem álltak fenn az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott előfeltételei.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felpereseknek meg kell fizetniük a II. rendű alperes jogi képviseletéért a másodfokú eljárás során meghatározható ügyvédi költségeket és a IV. rendű alperes ügygondnokának díját. A Fővárosi Ítéltábla azonos módon állapította meg az ügyvédi költségeket és az ügygondnoki díjat, mert a IV. rendű alperes ügygondnoki képviseletét ügyvéd látta el [Pp. 74. §]. A jogi képviseleti díj összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a másodfokú eljárás során ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel határozta meg.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az I-II. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2012. október 3.

Dr. Sággy Mária s. k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró

Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.20.894/2012/5-I.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Hadnagy József ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - az I.rendű alperes neve I. rendű, dr. Pomázi László ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a III.rendű alperes neve III. rendű, és dr. Cech András ügyvéd mint ügygondnok által képviselt IV.rendű alperes neve (ismeretlen helyen tartózkodó) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 12.P.21.630/2011/18. számú ítélete elleni fellebbezési eljárásban a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.894/2012/4. számú ítélete kijavítása tárgyában meghozta a következő

végzést:

A Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.894/2012/4. számú ítéletének fejrészét akként javítja ki, hogy IV.rendű alperes neve (ismeretlen helyen tartózkodó) IV. rendű alperes ügygondnoka helyesen: dr. Cech András ügyvéd.

Ez ellen a végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A Fővárosi Ítéltábla a IV. rendű alperes ügygondnokának kijavítás iránti kérelme alapján észlelte, hogy a 7.Pf.20.894/2012/4. számú ítéletének fejrészében az alperesi ügygondnok neve hibásan került feltüntetésre.

A Pp. 239. § értelmében megfelelően alkalmazandó Pp. 224. § (1) bekezdése szerint, a bíróság névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a határozat kijavítását végzéssel bármikor hivatalból is elrendelheti.

A Fővárosi Ítéltábla ezért a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően, e végzésével a 7.Pf.20.894/2012/4. számú ítéletének fejrészét - a Pp. 224. §-a alapján - a hibás névírás tekintetében kijavította.

Budapest, 2012. december 11.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró