

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.730/2012/6. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Nagy Imre ügyvéd által képviselt felperesnek - dr. Pokorny Róbert ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r., III.r. és a IV.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2012. október 10. napján kelt 2.P.22.255/2011/50. számú ítélete ellen a felperes 56. és az I.r. alperes 57. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Elrendeli a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** sz. alatti ingatlan tulajdoni lapjáról a II. r. alperes **(II. r. alperes adatai)** tulajdonjogának törlését - az I. r. alperes **(I. r. alperes adatai)** közbelső jogszerzésére is kiterjedően -, és egyidejűleg a felperes **(felperes adatai)** 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén, a III. r. alperes és a IV. r. alperes (NAV) javára a tulajdoni lap III. részére bejegyzett jogok változatlanul hagyása mellett.

Megkeresi a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Körzeti Földhivatalát a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlanra vonatkozó fentiek szerinti tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése végett.

A felperes és az I. r. alperes közötti 2008. március 6-i keltezésű, fenti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést mellőzi.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 900 000 (kilencszázezer) Ft elsőfokú perköltséget.

- 2 -

Az I. r. alperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 278 100 (kettőszázhetvennyolcezer-egyszáz) Ft-ra leszállítja, a fennmaradó 621 900 (hatszázhuszonegyezer-kilencszáz) Ft elsőfokú eljárási illetékből a II. r. alperes 252 800 (kettőszázötvenkettőezer-nyolcszáz) Ft-ot, a felperes pedig 369 100

(háromszázhatvankilencezer-egyszáz) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 698 500 (hatszázkilencvennyolcezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Az I. r. alperes és a fentieket meghaladóan a felperes a fellebbezési eljárással kapcsolatos költségeiket maguk viselik.

A feljegyzett 2 554 800 (kettőmillió-ötszázötvennégyezer-nyolcszáz) Ft másodfokú eljárási illetékből a I. r. alperes 97 100 (kilencvenhétezer-egyszáz) Ft-ot, a II. r. alperes 2 400 000 (kettőmillió-négyszázezer) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak. Ezt meghaladóan a másodfokú eljárási illeték az állam terhéen marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes tulajdonát képezte a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan. A 2008. március 6. napján kelt adásvételi szerződés szerint a felperes az ingatlan tulajdonjogát átruházta az I.r. alperesre 33 000 000 Ft vételár ellenében, amelyet a vevőnek a felperes édesapja, **(felperes édesapja neve)** ügyvéd letéti számlájára kellett teljesítenie. A szerződést tartalmazó okiraton a keltezést követően eladóként az I.r. alperes, vevőként a felperes neve került feltüntetésre. A felperesi névaláírás nem a felperestől, hanem édesapjától származik.

Az írásba foglalt szerződés szerint a szerződő felek az ingatlan birtokba adásának időpontját 2008. április 30. napjában határozták meg, amelynek elmulasztása esetére kikötötték az I.r. alperes elállási jogát. A tényleges birtokbaadásra nem került sor, viszont a felperes képviselőjeként az édesapja, **(felperes édesapja neve)** 2008. április 1. napján bérleti szerződést kötött az I.r. alperessel a perbeli ingatlanra, amely szerint a felperes havi 250 000 Ft bérleti díj fizetését vállalta. A bérleti díj összegét a felperes édesapja teljesítette az I.r. alperesnek.

Az ingatlanügyi hatóság a szerződés alapján az I.r. alperes tulajdonjogát a 45548/2008.03.27. számú határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

Az adásvételi szerződés megkötését követően a **(R.)** Zrt. 105 935 CHF kölcsönt nyújtott az I.r. alperesnek. A kölcsönösszeg és járulécai biztosítására a pénzügyintézet javára a földhivatal az 53028/2008.05.06. számú határozatával jelzálogjogot jegyzett be az ingatlan tulajdoni lapjára.

Az I.r. alperes az ingatlant a 2008. május 19. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a II.r. alperesnek 30 000 000 Ft vételárért. A szerződésben rögzítették, hogy a vételárból 5 200 000 Ft vételárelőleget a II.r. alperes a szerződés aláírását megelőzően átadott az I.r. alperesnek, míg a 24 800 000 Ft vételárhátralékot a **(R.)** Zrt. által folyósított lakásvásárlási kölcsönből teljesíti akként, hogy abból 16 100 000 Ft az ingatlant terhelő bankkölcsön kiegyenlítésére kerül felhasználásra, a fennmaradó 8 700 000 Ft vételárhátralékot pedig a pénzügyintézet az I.r. alperesnek folyósítja. A földhivatal az adásvételi szerződés alapján a II.r. alperes tulajdonjogát az 55855/2008.05.20. számú határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, a II.r. alperesnek folyósított 165 036 CHF kölcsönösszeg és járulécai biztosítására szolgáló önálló jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom **(R.)** Zrt. javára történő egyidejű bejegyzése mellett.

A II.r. alperes sem vette birtokba az ingatlant, és a bérleti szerződés sem került megszüntetésre. A bérleti díjat a felperes édesapja változatlanul az I.r. alperesnek fizette, aki azt továbbította a II.r. alperesnek, illetve élettársának.

A II.r. alperes a kölcsön törlesztőrészeit nem teljesítette, ezért a pénzügyintézet a szerződést 2009. július 7. napjával felmondta.

A **(R.)** Zrt. és a felperes között 2010. július 14. napján engedményezési és „pozíció-átruházási” megállapodás jött létre, amelyben a pénzügyintézet a II.r. alperessel szemben fennálló 42 141 631 Ft követelését a felperesre engedményezte 26 000 000 Ft ellenérték fejében. Ezen összeget a felperes 2010. július 31. napjáig vállalta megfizetni, míg annak teljesítésével egyidejűleg a pénzügyintézet vállalta a jelzálogjog törlésére vonatkozó engedély kiadását. A felperes a 2010. július 27. napján kelt szerződéssel a II.r. alperessel szemben fennálló követelést tovább engedményezte a III.r. alperesre 26 000 000 Ft ellenében, amelyet a III.r. alperes közvetlenül a pénzügyintézet részére teljesített. A kétszeres engedményezés eredményeként az ingatlanügyi hatóság a pénzügyintézet jelzálogjogának törlése mellett a III.r. alperes javára 2010. augusztus 9. napján jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára.

Mindkét engedményezési szerződést a felperes meghatalmazottjaként a súlyosan látáscsökkenő édesanyja írta alá.

A II.r. alperes tulajdonszerzésével kapcsolatos illeték meg nem fizetése miatt a földhivatal a 65239/2009.08.29. számú határozatával 1 644 400 Ft és járulécai adótartozás erejéig a IV.r. alperes javára végrehajtási jogot jegyzett be az ingatlan tulajdoni lapjára.

A felperes keresetében kérte a perbeli ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az I. és a II.r. alperesek tulajdonjogának, valamint a III. és a IV.r. alperesek javára bejegyzett jogoknak az egyidejű törlése mellett, eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Állította, hogy az őt eladóként feltüntető, 2008. március 6. napján kelt adásvételi szerződésen szereplő aláírás nem tőle származik, ezért a szerződés érvénytelen. Álláspontja szerint az I. és a II.r. alperesek által kötött szerződés is érvénytelen, egyrészt ugyanis a II.r. alperes az érvénytelen szerződés alapján tulajdonosként bejegyzett I. r. alperestől nem szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, másrészt a szerződés színlelt, a II.r. alperesnek ugyanis tulajdonszerzési szándéka ténylegesen nem volt, az élettársa kívánta az ingatlant befektetési célból megvásárolni, mivel azonban ő hitelt nem kaphatott, a szerződésben vevőként a II.r. alperes került feltüntetésre. Hivatkozott továbbá arra, hogy az I.r. alperes tájékoztatta a II.r. alperest és élettársát arról, hogy az ingatlant nem a felperestől, hanem az édesapjától, **(felperes édesapja neve)**től vásárolta. Mindebből következően a II.r. alperesnek fel kellett ismernie, hogy az I.r. alperes az ingatlannak nem tulajdonosa. A III.r. alperessel kötött szerződés kapcsán arra hivatkozott, hogy az édesanyja súlyos látássérült, akinek a részére csak közjegyzői okiratba foglalt meghatalmazás adható érvényesen. Ezen alakiságok hiányában a meghatalmazás, továbbá az annak felhasználásával kötött szerződés is érvénytelen.

A IV.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jog törlését illetően előadta, hogy az az előzőleg tulajdonjogot szerző fél által meg nem fizetett tulajdonszerzési illeték kapcsán keletkezett, az eredeti állapot helyreállításával azonban ezen illetékfizetési kötelezettség sem merül fel, ezért a végrehajtási jogot is törölni kell.

Az I.r. alperes a vele szemben előterjesztett kereset teljesítését a perbeli írásszakértői vélemény beszerzését követően nem ellenezte. Hivatkozott azonban arra, hogy a perre okot nem adott, mert a per megelőzése érdekében fel akarta bontani a II.r. alperessel kötött adásvételi szerződést, ezért perköltségben nem marasztható. Védekezése szerint nem volt tudomása arról, hogy a felperesi névaláírás nem a felperestől származik, állította, hogy a szerződéskötéskor a felperes is jelen volt. A II., III. és a IV.r. alperesekkel szemben előterjesztett kereset kapcsán hivatkozott arra, hogy velük, mint jóhiszemű jogszerzőkkel szemben a felperes a jogszabályban írt 3 éves határidő elteltét követően törlési keresetet nem terjeszthet elő.

A II. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint nem volt tudomása arról, hogy az I.r. alperes érvénytelen adásvételi szerződéssel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Előadta, hogy az adásvételi szerződést ő írta alá vevőként, ténylegesen azonban az élettársa, a perben nem álló **(II. r. alperes élettársa)** kívánta azt

megvásárolni befektetési céllal, a vételárelőleget is ő fizette ki az I.r. alperesnek. A szerződésben vevőként azért ő került feltüntetésre, mert élettársa életkoránál fogva, illetve amiatt, hogy ún. BAR listán volt, pénzintézeti kölcsönt nem vehetett fel.

A III.r. alperes úgyszintén a kereset elutasítását kérte, előadva, hogy az engedményezési szerződés megkötése során a felperest édesanyja meghatalmazás alapján képviselte, a szerződésben kikötött 26 000 000 Ft ellenértéket pedig a **(R.)** Zrt. részére kiegyenlítette.

A IV.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben követelése kielégítést nyer.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között a 2008. március 6. napján a perbeli ingatlanra vonatkozóan kötött adásvételi szerződés érvénytelen, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I.r. alperest 900 000 Ft eljárási illeték és 35 433 Ft állam által előlegezett költség megfizetésére, marasztalta továbbá a felperes 900 000 Ft perköltségében.

A perben beszerzett igazságügyi írásszakértői vélemény alapján bizonyítottanak találta, hogy a 2008. március 6. napján kelt adásvételi szerződésen a felperesi névaláírás nem a felperestől származik, ezért a szerződést a jogszabályban írt alakiságok megsértése miatt érvénytelennek tekintette. Az eredeti állapot helyreállítására a további alperesek jogszerzése miatt nem látott lehetőséget. Rámutatott arra, hogy a II-IV.r. alperesek közvetett jogszerzőknek minősülnek, akikkel szemben a törlési per az eredetileg érvénytelen bejegyzéstől számított 3 éven belül indítható meg jóhiszeműségük esetén. Megállapította, hogy az I.r. alperes tulajdonjogának a bejegyzése 2008. március 27. napján történt, míg a keresetlevelet a felperes 2011. október 28. napján, tehát a három éves jogvesztő határidőt követően terjesztette elő. Utalt arra, nincs jelentősége e tekintetben annak, hogy a felperes mikor szerzett tudomást az érvénytelen bejegyzésről. Álláspontja szerint a felperes nem tudta igazolni, hogy a II. és a III.r. alperesek tudtak a felperes és az I.r. alperes közötti szerződés érvénytelenségéről, az az I.r. alperesi közlés, miszerint az ingatlant a felperes édesapjától, **(felperes édesapja neve)**től vásárolta, nem kellett, hogy kétséget ébresszen a II.r. alperesben, illetve élettársában a tekintetben, hogy az ingatlan tulajdonjogát az I.r. alperes érvényesen szerezte-e meg. Utalt arra, **(II. r. alperes élettársa)** tanú elmondta ugyan, hogy a felperes édesapja nyilatkozott úgy, hogy az ingatlant vissza kívánja vásárolni, azonban e nyilatkozatot sem tekintette olyannak, amely alapján a II.r. alperesnek az I. r. alperes tulajdonszerzése alapjául szolgáló adásvételi szerződés érvénytelenségére kellett volna következtetnie. Hangsúlyozta, a II.r. alperes ingyenes szerzőnek sem minősül, mivel az okiratban rögzítettek szerint az 5 200 000 Ft vételárelőleg, továbbá a pénzügyi kölcsönből a vételárhátralék is kiegyenlítést nyert. A III.r. alperes ugyancsak visszterhes szerző, mert a pénzügyi tartozást kiegyenlítette, s nem találta bizonyítottanak rosszhiszeműségét sem.

Alaptalannak ítélte a felperesnek az I. és a II.r. alperesek által kötött szerződés tekintetében a szerződési akarat hiányára, illetve a szerződés színleltségére vonatkozó előadását.

A III.r. alperessel kötött engedményezési szerződést - a meghatalmazás lététől, illetve alakszerűségétől függetlenül - nem találta érvénytelennek, rámutatva, hogy a felperes

édesanyja, mint megbízás nélküli ügyvivő a szerződéskötéskor a felperes érdekében járt el.

Nem találta mentesíthetőnek az I.r. alperest a felperes perköltségének és az eljárásban felmerült illeték, valamint szakértői költség viselése alól. Rámutatott, hogy az I.r. alperes keresetet elismerő, egyértelmű nyilatkozatot csak a szakértői vélemény beszerzését követően tett, a pert megelőzően az ügy tárgyaláson kívüli elintézésére vonatkozó tevékenységével kapcsolatos előadásnak nem tulajdonított e tekintetben jelentőséget. Az ügyvédi díjat - a felperes és jogi képviselője között létrejött megbízási szerződést figyelmen kívül hagyva - a 32/2003 (VIII.22.) IM. rendelet alapján határozta meg, utalva arra, hogy a felperes a megbízási szerződést a tárgyalás berekesztését követően csatolta.

Az ítélet ellen a felperes és az I.r. alperes nyújtott be fellebbezést.

A felperes elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával az I.r. alperesre vonatkozó ítéleti rendelkezés indokolásának a fellebbezésében kifejtettek szerinti módosítását, valamint a II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetének teljesítését kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítására irányult. Érvelése szerint a 2008. március 6. napján kelt adásvételi szerződés alkalmatlan volt arra, hogy annak alapján az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön - függetlenül az aláírás valódiságától -, mert a személyi száma és az adóazonosítója, valamint az ingatlan helyrajzi száma hibásan szerepelt az okiratban, továbbá a szerződési pozíciók is fordítva kerültek feltüntetésre. Álláspontja szerint az ingatlanügyi hatóságnak az Inytv. 27/A. §-a alapján őt (a felperest), az I.r. alperest és az okiratszerkesztő ügyvédet értesítenie kellett volna az eljárás megindításáról, továbbá tájékoztatnia arról, hogy az ingatlan és az eladó adatai tévesek, az Inytv. 52. § (1) bekezdése alapján kézbesítenie kellett volna továbbá a fent megjelölt személyek részére a tulajdonjog átvezetéséről szóló határozatot. Mindez azonban nem történt meg. Állítása szerint a földhivatal jogellenes és többszörösen törvénysértő magatartása miatt nem szerzett tudomást arról, hogy az I.r. alperes tulajdonjogot szerzett az ingatlanán. Mindezek alapján azt kérte, a bíróság az adásvételi szerződést jogszabályba ütközés okán tekintse érvénytelennek, és az elsőfokú ítélet indokolását ennek megfelelően változtassa meg.

Álláspontja szerint a II.r. alperes jóhiszeműségét illetően az elsőfokú bíróság a tényállás feltárása nélkül foglalt állást. Változatlan véleménye szerint az I. és a II.r. alperesek között tulajdon-átruházás ténylegesen nem történt, az adásvételi szerződés csupán azt a célt szolgálta, hogy az ingatlanra további hitelt lehessen

Pf.II.20.730/2012/6. szám

felvenni, amely szintén az I.r. alpereshez került és ezt egy formális adásvételi szerződéssel lehetett elérni. Ennek alátámasztásaként hivatkozott arra, az I.r. alperes két hónap elteltével 3 000 000 Ft-tal alacsonyabb vételáron értékesítette az ingatlant, és terhelte őt a tulajdon-átruházás költsége nélkül, hogy ésszerű magyarázatot tudott volna adni a gyors

értékesítés szükségességére. Hangsúlyozta, ellentmondásosak, illetve nem tisztázottak a II.r. alperes részéről az önerő kifizetésének a körülményei sem: a szerződés 2. pontja akként rendelkezik, hogy a szerződés aláírását megelőzően adta át a vevő az összeget az eladónak, **(II. r. alperes élettársa)** tanúvallomása szerint viszont a szerződés aláírásakor történt a pénz átadása az ügyvédi irodában, míg a II.r. alperes úgy nyilatkozott, nem tudja megmondani, hogy a vételárelőleg kifizetése megtörtént-e vagy sem. Kifogásolta, hogy ezen ellentmondásokat a bíróság nem oldotta fel. Véleménye szerint **(II. r. alperes élettársa)** tanúvallomása alapján az állapítható meg, hogy sem a II.r. alperes, sem pedig a tanú nem tekintette meg az ingatlan tulajdoni lapját a szerződés aláírását megelőzően. Az Inytv. alapján azonban jóhiszeműnek csak az tekinthető, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva vásárolta meg az ingatlant, e kitételnek azonban a fentiek miatt a II.r. alperes nem felel meg.

Véleménye szerint a peradatok alapján bizonyított, hogy a II.r. alperes lényegében csak a nevét adta a szerződéshez, nem fogta át sem a tudata, sem az akarata a jogügyletet, nem tudta, hogy mit ír alá, mire vállal kötelezettséget, mire szerez jogot. Kiemelte, hogy az I.r. alperes a **(R.)**ban intézte korábbi hitelét, így tudta elintézni, hogy a II.r. alperes is kapjon hitelt, holott mindössze 57 000 Ft nyugdíjjal rendelkezett, amely alapján álláspontja szerint hitelképesnek nem volt tekinthető. Hangsúlyozta, indítványozta, hogy a bíróság szerezze be a pénzintézettől az üggyel kapcsolatos revizori állásfoglalást, a bank válasza azonban nem érkezett meg, ennek hiányában pedig nem dönthető el, hogy a II.r. alperes „valódi szereplője” volt-e a jogügyletnek. A bíróság indokolási kötelezettségét is megsértette, ítéletében ugyanis nem tért ki arra, miért mellőzte a továbbiakban e bizonyítás foganatosítását.

Kiemelte, hogy az I.r. alperes az ingatlant nem adta a II.r. alperes birtokába, a bérleti díj fizetésének a körülményei, a II.r. alperes és élettársának jövedelmi viszonyai, az a tény, hogy a szerződéskötést követően is az I.r. alperes volt az ingatlan bérbeadója és vette fel a bérleti díjat, a tényleges szerződéskötési szándék ellen szóló körülmények, ezeket azonban az elsőfokú bíróság ugyancsak figyelmen kívül hagyta. Álláspontja szerint a befektetési szándék hiányát mutatja az a tény is, hogy a II.r. alperes nem fizette be a vagyonszerzési illetéket, vagyis nem védte befektetését, valamint az is, hogy nem tartott közvetlenül igényt a bérleti díjakra sem, holott ez volt a pénzintézeti kölcsön törlesztésének a fedezete. Ilyen körülmények között álláspontja szerint az I. és a II.r. alperesek közötti szerződés is érvénytelen, mert színlelt. A II.r. alperes tehát jóhiszemű jogszerűnek nem tekinthető, ezért nincs akadálya a II.r. alperes tulajdonjoga törlésének.

Az I.r. alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával kérte a perköltség, az

állam által előlegezett szakértői díj, valamint az eljárási illeték megfizetésére kötelezésének mellőzését. Változatlan álláspontja szerint a perre okot nem adott, ezért sem perköltség, sem pedig az eljárási illeték viselésére nem kötelezhető. Hangsúlyozta, peren kívüli egyeztetésre a felperes nem hívta fel, ezért nem volt lehetősége a per elkerülésére. Kiemelte, valamennyi nyilatkozatában kijelentette, hogy amennyiben a felperes kétséget kizáróan bizonyítja állításait, elismeri a keresetet a perköltségben történő marasztalására vonatkozó kérelemtől eltekintve. Feltétel nélkül a keresetet nem állt módjában elismerni, felelős nyilatkozatot csak a felperes tényállításainak bizonyítottsága

esetén tehetett, ez pedig csak igazságügyi szakértői vélemény beszerzését követően vált lehetségessé. Hivatkozása szerint a felperesnek lehetősége lett volna a pert megelőzően írásszakértői vélemény beszerzésére, majd ezt követően megkereshette volna valamennyi alperest az ügy peren kívüli megoldása érdekében, és csak az ettől elzárkózó alperesekkel szemben kellett volna a pert megindítania. Ő maga az írásszakértői vélemény ismeretében elismerte volna az adásvételi szerződés érvénytelenségét. Hangsúlyozta, a pert megelőzően megpróbált a szerződés felbontásában közreműködni, amelyet (ügyvéd neve) ügyvéd tanúvallomása is megerősít. Álláspontja szerint a perköltség viselése tekintetében annak van jelentősége, hogy a felperes tett-e a pert megelőzően olyan intézkedést, amely az ügy peren kívüli rendezésére irányul, ez pedig nem történt meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az I.r. alperes fellebbezését illetően az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A II. és a III. r. alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, a IV.r. alperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A felperes és az I.r. alperes fellebbezése egyaránt részben alapos.

Helytállóan támadja a felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet I.r. alperessel szemben előterjesztett keresetet érintő indokolását, de nem a fellebbezésben megjelölt okból.

A felperes a semmisségi okot abban jelölte meg, hogy az érintett adásvételi szerződés, illetve az azon alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárás nem felel meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) fellebbezésben hivatkozott rendelkezéseinek. A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. A felperes által hivatkozott Inytv. azonban közigazgatási jogi norma, a más jogági szabályokat sértő szerződés viszont önmagában ez okból nem érvénytelen, ezek a jogszabályok ugyanis más jogkövetkezményt fűznek az ott szabályozott norma megsértése esetére. A más jogágak kötelező szabályait sértő szerződés a polgári jog szempontjából akkor érvénytelen, ha a más jogági törvény kifejezetten rögzíti, hogy az adott jogi norma megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét is okozza, vagy a törvény értelmezéséből, az összes körülményből

Pf.II.20.730/2012/6. szám

nyilvánvaló módon megállapítható, hogy a külön jogszabály - vagyis a jogalkotó - az egyéb más jogági szankciók mellett a szerződés érvényességét sem kívánja megengedni (eBDT2006. 1450). Kétségtelen, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak - így az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésnek is - tartalmaznia kell egyebek között az ügyfél személyi azonosítóját és az ingatlan helyrajzi számát (Inytv. 32. § (1) bekezdés a), c) pont). Ezeknek az adatoknak a hiánya vagy hibás megjelölése azonban a szerződés érvényességét nem érinti, annak jogkövetkezménye az ingatlanügyi hatóság hiánypótlási felhívása (Inytv. 39. § (1) bekezdés) illetve a bejegyzési kérelem

elutasítása (Inyvtv. 40. § (1) bekezdés). Az tehát, hogy az adásvételi szerződés nem vagy nem megfelelően tartalmazza az Inyvtv. által meghatározott kellékeket, nem a szerződés érvényességét, hanem ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőségét érinti. Az ingatlanügyi hatóság - esetlegesen - nem a jogszabályi előírásoknak megfelelő eljárása ugyancsak közömbös a tulajdon-átruházásra irányuló szerződés érvényességének megítélése szempontjából.

Bizonyítást nyert ugyanakkor az elsőfokú eljárásban, hogy az adásvételi szerződésen szereplő névaláírás nem a felperestől származik, s az I. r. alperes által sem vitatottan a felperes szóban, vagy ráutaló magatartással sem juttatott kifejezésre az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló akaratot. Miután pedig a szerződés létrejöttéhez a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata szükséges (Ptk. 205. § (1) bekezdés), egyező akaratnyilvánítás hiányában a szerződés nem érvénytelennek, hanem létre nem jöttnek tekintendő (eBDT2009. 1942.I.). A nem létező, illetve a létrejött, de érvénytelen szerződés között a különbség, hogy a nem létező szerződésnél a szerződésnek olyan lényeges feltétele hiányzik, amelynek következtében a felek között egyáltalán nem jön létre joghatás kiváltására alkalmas kötelem, míg az érvénytelen szerződés esetén nem a lényeges feltételekben fennálló akarategység hiánya, hanem az egyező akaratnyilatkozattal létrehozott szerződés hibája miatt alkalmatlan a kötelem a benne foglalt joghatás kiváltására (eBDT2012. 2725.I.).

Erre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság indokolását ennek megfelelően módosította.

A létre nem jött szerződés alapján a felperes az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján indíthat törlési keresetet, azaz kérheti a jogi értelemben nem létező szerződésen alapuló bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását érvénytelenség címén. Tekintve azonban, hogy időközben - az I. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés alapján - a II. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes tulajdonjoga visszajegyzésére csak akkor kerülhet sor, ha a II.r. alperes vonatkozásában is fennállnak a törlési per jogszabályi feltételei, vagy ha az I. és a II. r. alperes között létrejött szerződés érvénytelensége az I. r. alperes jogszerzésének alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségétől vagy nem létezésétől függetlenül is,

- 10 -

azaz a „nemo plus iuris” elvére alapított érvénytelenségtől eltérő, más érvénytelenségi jogcímen is megállapítható.

A II.r. alperes jogszerzése az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésén alapul, tehát a II.r. alperes közvetett jogszerző, a vele szemben indítható törlési perre az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésének rendelkezései az irányadók. E jogszabályhely - szerződéskötés időpontjában hatályos és ezért jelen ügyben még alkalmazandó - rendelkezése értelmében 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. A földhivatal tájékoztatása alapján nem állapítható meg, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzéséről szóló határozat kézbesítése megtörtént-e, illetve milyen időpontban, ezért a törlési per megindítása tekintetében a három éves határidőt kell irányadónak tekinteni. Tény, hogy a felperes keresetét e jogvesztő határidő elteltét követően nyújtotta be.

Helytálló az elsőfokú bíróság azon álláspontja, miszerint a törlési per megindítását a jogalkotó csak a jóhiszemű közvetett jogszerző tekintetében köti határidőhöz. Amennyiben a további jogszerző nem tekinthető jóhiszeműnek, az eredeti érvénytelen bejegyzés és az azon alapuló, azt követő bejegyzések törlését a további jogszerzés nem akadályozza. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot (Inyvtv. 5. § (3) bekezdés). Az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” kitétel azt jelenti, hogy a jogszerző nem tudott, és a körülmények alapján nem is kellett tudnia arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adott jog, tény vagy adat nem felel meg a valóságnak, illetve annak helyességéhez kétség fér.

Az ítéletábra nem osztja az elsőfokú bíróságnak a II.r. alperes jóhiszeműségét illetően elfoglalt álláspontját. Perdöntő jelentőséggel bír e tekintetben a II.r. alperes élettársának, **(II. r. alperes élettársa)**nak a tanúvallomása, amely szerint az I.r. alperes elmondásából tudomása volt arról, hogy az I. r. alperes **(felperes édesapja neve)**től szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, illetve olyan tájékoztatást kapott mind az I.r. alperestől, mind pedig **(felperes édesapja neve)**től, hogy **(felperes édesapja neve)** kívánja azt utóbb visszavásárolni. Nem vitás, hogy a II.r. alperes a jogügylet lebonyolításában tevékenyen nem vett részt, ennek során őt az élettársa, **(II. r. alperes élettársa)** képviselte. A képviselő eljárásának joghatása az, hogy az általa végzett jogcselekmény eredményeként a képviselt - jelen esetben a II.r. alperes - válik jogosítottá, illetve kötelezetté (Ptk.219. § (2) bekezdés). Mindebből az következik, hogy **(II. r. alperes élettársa)** és ezáltal a II.r. alperes számára is ismert volt, miszerint az ingatlan eladója **(felperes édesapja neve)** ügyvéd. Az ingatlan-nyilvántartás adataiból azonban kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a szerződéskötés időpontjában nem ő volt az ingatlan tulajdonosa. Ilyen körülmények között a II.r. alperes számára felismerhető kellett

Pf.II.20.730/2012/6. szám

legyen, hogy az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése kétséges. Erre tekintettel jóhiszeműsége nem állapítható meg, s nincs jelentősége annak, hogy a tulajdon-átruházás visszterhesen történt. Mivel az I.r. alperes a fentiekben kifejtettek szerint az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, a Ptk. 117. § (1) bekezdése értelmében a II.r. alperes tulajdonszerzése is kizárt, akinek rosszhiszeműségére figyelemmel nem volt akadálya annak, hogy a felperes a jogszabályban írt három éves jogvesztő határidő elteltét követően is eredményesen terjesszen elő vele szemben törlési keresetet.

Mindezekre tekintettel nincs akadálya a II.r. alperes, illetve mint közbenső jogszerző az I.r. alperes tulajdonjoga törlésének, egyidejűleg a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésének.

Minderre figyelemmel a perbeli jogvita elbírálása szempontjából nincs érdemi jelentősége annak, hogy az I. és a II. r. alperesek között létrejött szerződés érvénytelensége a korábbi (az I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésének alapjául szolgáló) szerződéstől független érvénytelenségi jogcímen megállapítható-e. Ezért csupán megjegyzi az ítélet, hogy nem találta bizonyítottnak az I. és a II.r. alperesek által kötött szerződés színleltség okán való érvénytelenségét. A szerződés ugyanis csak akkor tekinthető színleltnek, ha a színlelés az ügyleti akaratot érinti, és valamennyi szerződő fél részéről fennáll (eBDT2008. 1742.I., eBDT2008. 1857, eBDT2007. 1617.I.). A felperes által felhozott körülmények felvethetik ugyan a II.r. alperes oldalán a színleltség lehetőségét, de arra vonatkozó kétséget kizáró bizonyíték nem áll rendelkezésre, amely azt igazolná, hogy az I.r. alperes szándéka nem irányult az ingatlan tulajdonjogának átruházására, vagy tudata átfogta volna, hogy - esetlegesen - a II.r. alperes élettársa az, aki az ingatlan tulajdonjogát meg kívánja szerezni. A II. r. alperes az I. r. alperessel kötött szerződés aláírásával az ingatlan tulajdonjogának adásvétel címén történő megszerzésére irányuló akaratát kinyilvánította, s önmagának ennek az akaratnyilatkozatnak az esetleges színleltsége a szerződés érvényességét nem érinti.

A fellebbezés a III. és a IV.r. alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogát nem érintette, ezért az erre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést az ítélet, a vizsgálat (Pp. 253. § (3) bekezdés), a II. r. alperes tulajdonjogának törlése tehát e jogok fennállását nem érinti.

Alapvetően kifogásolja az I.r. alperes az elsőfokú ítéletnek a felperes javára megítélt perki költség, valamint az állam által előlegezett költség viselésére vonatkozó rendelkezését.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a perki költségviselés általános szabálya, hogy a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni. Ez alól csak a Pp. 80-83. §-a, valamint a törvény egyéb kifejezett rendelkezései által meghatározott esetekben lehet kivételt tenni.

- 12 -

A Pp. 80. § (1) bekezdése értelmében az alperes perki költségben való marasztalásának mellőzésére és a felperesnek az alperes költségében való marasztalására csak akkor kerülhet sor, ha az alperes a perre okot nem adott, és a felperes követelését az első tárgyaláson azonnal elismeri. E feltételek konjunktívak, bármelyik hiánya kizárja a jogszabályi rendelkezés alkalmazhatóságát. Az alperes akkor nem ad okot a perre, ha mindent megtesz a per elkerülése végett. Arra helytállóan hivatkozott az I.r. alperes, hogy a felperestől is elvárható, hogy mindent megtegyen a per elhárítása érdekében. Ennek esetleges elmaradása esetén sem hagyható azonban figyelmen kívül, hogy a pereszes alperes perki költségviselés alóli mentesülésére csak akkor kerülhet sor, ha a per első tárgyalásán minden nyilatkozatot megelőzően, fenntartás nélkül elismeri a felperes követelését. Ha ez nem történik meg, az előzőekben írt másik feltétel megvalósulása

esetén sem mellőzhető az alperes perköltségben való marasztalása. Az alperes ilyen tartalmú elismerő nyilatkozatot a perben nem tett, a kereset elismerését a felperesi állítás bizonyításától tette függővé. Érdemi védekezése szükségessé tette a bizonyítási eljárás lefolytatását, amelynek eredményeként az I.r. alperes pervesztesnek bizonyult. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján jogszerűen kötelezte az I.r. alperest a felperes jogi képviselettel felmerült perköltségének a megfizetésére. Az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján a pertárgy értékének, a kifejtett ügyvédi tevékenységnek, az eljárás időtartamának, a jogvita bonyolultságának figyelembevételével arányosan állapította meg. Jogszabálysértés nélkül kötelezte a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az állam által előlegezett szakértő költség megfizetésére is.

A felperes keresete tárgyi keresethalmazat, amely esetben a pertárgy értéke meghatározásakor a Pp. 25. § (3) bekezdése alapján az összes követelést össze kell adni, ennek megfelelően a pertárgy értéke 106 786 031 Ft. A perindításkor hatályos Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti 900 000 Ft maximum illeték viselése olyan arányban oszlik meg a felek között, ahogyan az egyes alperesek elleni keresethez igazodó perérték aránylik az összes perértékhez. Ez az egyes alperesek ellen előterjesztett keresetekhez igazodóan a következő: az I.r. alperes tekintetében 33 000 000 Ft perérték alapulvételével 278 100 Ft, a II.r. alperest érintő 30 000 000 Ft perértékhez igazodóan 252 800 Ft, a III.r. alperes kapcsán irányadó 42 141 631 Ft perérték vonatkozásában 355 200 Ft, a IV.r. alperest illetően számítandó 1 644 400 Ft perértékhez kapcsolódóan pedig 13 900 Ft.

Ennek megfelelően az ítéletábra az I.r. alperes által fizetendő eljárási illeték összegét leszállította. Az elsőfokú ítélet II.r. alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezésének megváltoztatása következtében a II. r. alperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles viselni az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a feljegyzett illetékből a vele szemben előterjesztett keresethez igazodó 252 800 Ft-ot, míg az ezt meghaladóan feljegyzett 369 100 Ft elsőfokú eljárási illeték a felperest terheli.

- 13 -

Pf.II.20.730/2012/6. szám

Az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a II.r. alperest a felperes elsőfokú eljárásban felmerült - a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a szerint megállapított - perköltségének a megfizetésére.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, egyebekben azt helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a II.r. alperes teljes egészében pervesztesnek bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítéletábra a felperes 32/2003. (VIII.22.)IM.

rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az ítéltábla a felperes által az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően csatolt megbízási szerződést figyelmen kívül hagyta, mert abban a másodfokú eljárásra vonatkozóan elkülönülten a megbízási díj megállapításra nem került.

A felperesnek az elsőfokú ítélet indokolása megváltoztatására irányuló fellebbezése - 600 000 Ft meg nem határozható perérték alapulvételével - megalapozatlannak bizonyult, továbbá pervesztesnek minősül az I.r. alperes 1 835 433 Ft fellebbezési értékű jogorvoslati kérelme tekintetében 621 900 Ft erejéig, míg az I.r. alperes pervesztessége a saját fellebbezése kapcsán 1 213 533 Ft vonatkozásában állapítható meg. Ebből következően a felperes és az I.r. alperes a másodfokú eljárásban egymás közötti viszonyukban azonos mértékben tekinthetők pervesztesnek, illetve pernyertesnek, ezért a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárással felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítéltábla a pervesztesség-pernyerteség fentiekben figyelembe vett arányára tekintettel rendelkezett a másodfokú eljárásban feljegyzett eljárási illeték viseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) - (2) bekezdése és 14. §-a alapján.

S z e g e d , 2013. január 23.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró