

A Fővárosi Ítéltábla a Kálóczy, Bagi és Wittner Ügyvédi Iroda (**felperesi jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Bagi János Zoltán ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Váczi István Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Váczi István ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és a Czövek Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Czövek János ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében az Egri Törvényszék 2013. július 3. napján meghozott 31.P.20.028/2013/18. számú ítélete ellen a felperes 19. sorszámon előterjesztett és 20. sorszámon indokolt fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2004. április 13-án indított keresetet a **XY** szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan) vonatkozó 1997. március 10-én megtartott árverési vétel és ezt követően az ingatlanra kötött adásvételi szerződések semmisségének megállapítása, valamint az eredeti állapot helyreállítására iránt. Megváltoztatott keresete elsődlegesen az I. és II. rendű, illetve a II. és III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányult azzal, hogy az elsőfokú bíróság rendelje el az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára a tulajdonjogának visszajegyzését. Másodlagosan kérte, hogy az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezze az alpereseket 4.000.000 forint és járulékaik kártérítés címén történő megfizetésére. Harmadlagos kérelme pedig a korábbi I. rendű alperes 4.000.000 forint és járulékaiban való marasztalására irányult jogalap nélküli gazdagodás címén.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állították, hogy a per tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen és az ingatlan-nyilvántartási adatokban bízva, ellenérték fejében szerezték meg.

Az elsőfokú bíróság a 3.P.20.309/2010/10/I. számú végzésével a korábbi I. rendű alperessel szemben a felperes elállása folytán a pert megszüntette.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 forint, a II. rendű alperesnek pedig 130.000 forint perköltséget, ezt meghaladóan úgy rendelkezett, hogy az eljárással kapcsolatban felmerült költségeiket a felek maguk viselik, míg a le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Ítéletének indokolásában idézte az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 63. § (1)-(2) bekezdéseit azzal, hogy a határidők számításánál az eredetileg érvénytelen bejegyzés időpontjának van érdemi jelentősége. Megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan árverési értékesítésének időpontjától nem található olyan ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, perindítás tényének feljegyzése, amely a felperes ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi igényére utal. A keresetet érintő büntetőeljárás a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 2000-ben indult, és az elsőfokú ítélet 2005. március 9-én született, ugyanakkor az I-II. rendű alperesek az ingatlan tulajdonát az 1998-1999. években szerezték meg. A II. rendű alperes jogelődje (a továbbiakban: II. rendű alperes) által fenntartott iskola egyik pedagógusának a büntetőeljárás alá vont személlyel kapcsolatos rokoni minősége önmagában nem támasztja alá a felperesnek azt az állítását, hogy a büntetőeljárás alapjául szolgáló tényekről a II. rendű alperes bármilyen információval rendelkezett. A tanúvallomások alapján kétségtelenül megállapítható volt, hogy a II. rendű alperes részéről az ingatlan kiválasztása és a döntések meghozatala során az ott dolgozó pedagógusnak semmilyen szerepe nem volt. A felperes által a II. rendű alpereshez 1999. december 5-én írt levél már az adásvételi szerződés létrejötte után keletkezett, amely nyilvánvalóan nem helyettesítheti a felperes igényérvényesítésére utaló ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatot. Mindezekre tekintettel nem állapítható meg, hogy a II. rendű alperes az ingatlan adásvételi szerződés megkötése során rosszhiszeműen járt el, ezzel szemben az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot. Az I. rendű alperes jóhiszemű és ellenérték fejében történő szerzését pedig az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap adatai bizonyítják. Az okirati bizonyítékokkal szemben a felperes nem ajánlott fel bizonyítást, így a bizonyítás hiányosságait az elsőfokú bíróság a felperes terhére értékelte. Mindezekre tekintettel a felperesnek nem sikerült azt az állítását bizonyítania, hogy az I-II. rendű alperesek rosszhiszeműen szereztek tulajdonjogot. Miután a felperes a keresetlevelet a 3 éves jogvesztő határidőn túl terjesztette elő, az Inytv. 63. § (2) bekezdése alapján nem jogosult arra, hogy az alperesek tulajdonjogának törlését kérje. A másodlagos marasztalás iránti kérelem tekintetében a felperesnek nem sikerült bizonyítania a polgári jogi kártérítési felelősség szükségképpen elemei közül a jogellenes magatartást. Mindössze annyi állapítható meg, hogy az alperesek az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében megvásárolták az ingatlant, így az sem állapítható meg, hogy jogellenes magatartásukkal okozati összefüggésben a felperes kárt szenvedett.

Az ítélettel szemben benyújtott fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az eshetőleges kereseti kérelmek teljesítését kérte.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletben nem rendelkezett valamennyi kereseti kérelem felől, mert a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett keresetet nem bírálta el. Az ítéletnek arra a megállapítására utalva, hogy a tulajdoni lapon a tulajdoni igényére utaló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem található, megjegyezte, hogy a büntetőeljárást az ingatlan helyzetének tisztázása érdekében indította meg. Amikorra abba a helyzetbe került, hogy polgári jogi igényét érvényesítse, az ingatlan valamennyi átruházása befejeződött. Az alperesek rosszhiszeműsége nem attól függ, hogy az ingatlan-nyilvántartásból milyen információk derültek ki, mert a büntetőítélet alapján valamennyien tudták, hogy az ingatlannal valójában K rendelkezik, azaz színlelt ügyleteket kötöttek. Az I. rendű alperes nyilatkozott az eljárás során, de állítását bizonyítékokkal nem támasztotta alá, a II. rendű alperes pedig nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. A további tények bizonyítására szolgálnak a PKKB által meghozott ítéletben mint közokiratban foglaltak. Ezzel szemben a bizonyítás az alperest terheli (Pp. 195. §). Az a tény, hogy az I. rendű alperes tulajdonszerzésére a büntetőeljárás nyomozati szakának megindulását követően került sor, nyilvánvalóvá teszi a jelenlegi I. rendű alperes tudomásszerzését a perbeli ingatlan helyzetéről. Az ítéletből kiderül, hogy a jelenlegi II. rendű alperes jogelődjének választása nem véletlenül esett az ingatlanra, pontosan ismerték a helyzetét. A korábbi I. rendű alperes az árverés megsemmisítése következtében a Ptk. 117. § (1) bekezdése értelmében nem szerezhette tulajdonjogot, így azt továbbruházni sem volt jogosult. Mindezek alapján egyértelműen megállapítható jóhiszemű eljárásának a hiánya. Így pedig a jelenlegi I. rendű alperes sem szerezhette tulajdonjogot, nem tekinthető jóhiszemű szerzőnek, mivel tényleges ügyleti akarata nem terjed ki az ingatlan feletti tulajdonszerzésre. A jelenlegi II. rendű alperes pedig nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A jelenlegi I-II. rendű alperesek között részletvétel történt a Ptk. 376. § (1) bekezdése szerint. A felperes szóban és írásban is tájékoztatta a II. rendű alperest a tulajdoni igényéről. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor nem tért ki arra, hogy a részletvétel következtében a felperes 1999. december 5-ei levelének megérkeztét követően ment csak teljesedésbe a szerződés, mivel a második vételárrészletet ezt követően fizették ki. A II. rendű alperes pedig az ingatlan kiválasztása, jogi helyzetének felderítése és megvásárlása során nem tanúsított kellően gondos és körültekintő magatartást, tehát nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Azokat a tényeket, amelyeket a PKKB az ítéletében megállapított, az elsőfokú bíróság a döntésének meghozatala során nem hagyhatta volna figyelmen kívül. Nem értékelhető a hátrányára, hogy a büntetőhatóság nem alkalmazott biztosítási intézkedést a zár alá vétel érdekében annak ideiglenes megakadályozására, hogy más érdekelt az ingatlan feletti rendelkezési jogot gyakorolhassa. A büntetőeljárásban megállapították, hogy az alperesek nem tekinthetők jóhiszemű szerzőknek, mert a szerződés megkötésekor tudták, hogy az ingatlannal ténylegesen K rendelkezik. A felperes és korábbi házastársa jóhiszeműen eljárva próbáltak lépéseket tenni az ingatlan helyzetének rendezése érdekében. Azzal, hogy az I. rendű alperes az ingatlant megvásárolta, majd rövid időn belül a jelenlegi

II. rendű alperesnek továbbértékesítette, hozzájárult ahhoz, hogy az eredeti állapot nem állítható helyre. Így a kártérítésre alapot szolgáltató magatartások megvalósultak. K és a korábbi I. rendű alperes az árverési vétel során a felperes nehéz helyzetét kihasználva feltűnően aránytalan előnyt kötöttek ki, amely megalapozza annak uzsorás jellegét. Az I. rendű alperes is felróhatóan járt el, a II. rendű alperes eljárásának jogellenessége pedig abban áll, hogy nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható lett volna, mert a felperes tájékoztatása ellenére sem lépett vissza a teljesedésbe még nem ment adásvételi szerződéstől és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésétől.

Az I. rendű alperes nem tulajdonostól szerzett tulajdonjogot, és mégis tulajdonosként jegyezték be, így a felperes rovására jogalap nélkül gazdagodott. A gazdagodásától ugyan elesett a továbbértékesítés következtében, de rosszhiszeműségére tekintettel annak visszatérítésére köteles. A II. rendű alperes is jogalap nélkül gazdagodott a felperes rovására, de az ő esetében nem áll fenn az eleve rosszhiszeműség, mert a II. rendű alperesnek a felperes szóbeli és írásbeli tájékoztatásait követően kellett számolnia a visszatérítési kötelezettséggel.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Állította, hogy az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése alapján jóhiszemű jogszerzőnek minősül, és a felperes igényérvényesítése elkésett, ezért tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az irányadó jogszabályok mindenben helyes alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával maradéktalanul egyetért, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján azokra csak visszautal, és a felperes fellebbezésére tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

A felperes a Ptk. 361. §-a alapján indított jogalap nélküli gazdagodás iránti keresetét kizárólag a per korábbi I. rendű alperesével szemben terjesztette elő, és ezt a kérelmét a többi alperesre nem terjesztette ki. Az elsőfokú bíróság a pert a korábbi I. rendű alperessel szemben megszüntette, így nem állt fenn olyan eljárási kötelezettsége, hogy a perindítás hatályinak megszűnését követően ezt a kérelmet elbírálja. Figyelemmel arra, hogy a bíróság döntése a kereseti kérelmen nem terjedhet túl (Pp. 215. §), a jelenlegi I. és II. rendű alperesekkel szemben nem érvényesített jogról az elsőfokú bíróság nem dönthetett, így a felperes alaptalanul

sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság erről a kérelméről az ítéletében nem határozott.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló okiratok és a tanúvallomások összességének okszerű értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a keresetet az alperesekkel szemben az Inytv. - jelen perbeli jogviszonyra még irányadó - 63. § (2) bekezdésében foglalt 3 éves jogvesztő határidőn túl indította, míg a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján reá háruló bizonyítási kötelezettségének eleget tenni nem tudott, mert az általa szolgáltatott bizonyítási eszközök nem bizonyították azt a tényállítást, hogy a II. rendű alperes jogszerzése nem minősül jóhiszeműnek. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a jogszabályok megfelelő alkalmazásával jutott arra a jogi következtetésre, hogy a felperest az alperesekkel szemben érvényesített jog nem illeti meg.

A másodfokú bíróság a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint csupán utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében köteles a II. rendű alperes másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésében foglaltakhoz képest a (6) bekezdés alapján a kifejtett tevékenységgel arányosan mérsékelte. Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban nyilatkozatot nem tett, és számításba vehető perköltsége sem merült fel, ezért perköltségeiről a másodfokú bíróságnak rendelkeznie nem kellett. A felperes teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. április 1.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: