

A Fővárosi Ítéltábla dr. Virágh Attila ügyvéd (fél címe 5) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Dr. Szinessy Ügyvédi Iroda fél címe 4 eljáró ügyvéd: dr. Szinessy Péter) által képviselt II.rendű alperes neve. (II.rendű alperes címe) II. rendű, dr. Marinics Roland ügyvéd, ügygondnok (fél címe 1) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, dr. Sári Zoltán ügyvéd (fél címe 3) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a személyesen eljáró V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, valamint a dr. Németh József ügyvezető (fél címe 2) által képviselt VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű alperes ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. október 17. napján kelt 38.P.22.998/2009/70. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 72. és 73. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Személyenként kötelesek az I-II. rendű felperesek megfizetni a II. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű, a IV. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá a III. rendű alperes ügygondnokának - dr. Marinics Roland ügyvéd (fél címe 1) - 25.000 (Huszonötezer) forint ügygondnoki díjat.

A le nem rótt 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

... 1997. március 17. napján vásárolta meg ... és ... eladóktól a ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a ... szám alatti ingatlant (perbeli ingatlan). A felek az

adásvételi szerződésben rögzítették, hogy az ingatlanon befejezés előtt álló lakóház található, amelynek készültségi fokát 65%-ban jelölték meg. A felek a vételárat 4.000.000 forintban határozták meg. ... hosszabb ideje ...ban élt és dolgozott, ezért az építkezés befejezésével az 1997. október 1. napján kelt szerződéssel az V. rendű alperest bízta meg. A felek a szerződésben az épület készültségi fokát 40%-ban állapították meg. Az V. rendű alperes vállalta, hogy a lakóépületet kulcsrakész állapotban adja át ... részére legkésőbb 1998. október 31. napjáig. A munkák elvégzése érdekében ... 9.000.000 forintot helyezett el folyószámlán azzal, hogy arról az V. rendű alperes és a ... által megbízott személy, ... együttesen vehet fel pénzt. A számlanyitást követően ... és az V. rendű alperes között az írásbeli szerződéstől eltérő megállapodás jött létre, amely alapján az V. rendű alperes a folyószámlán fellelhető összeggel önállóan is rendelkezhetett.

A III. rendű alperes befektetési célból megvételre ajánlotta a perbeli ingatlant a IV. rendű alperes részére, aki az ajánlatot az ingatlan megtekintését követően elfogadhatónak tartotta azzal, hogy egy összegben nem tudja megvásárolni az ingatlant. 1999. január 6. napján (első szerződés) az V. rendű alperes, a III. rendű alperes és a IV. rendű alperes mint vevők, ügyvéd jelenlétében adásvételi szerződést írtak alá a perbeli ingatlan megvásárlására; a szerződést a magát ...nak kiadó ... írta alá. Az adásvételi szerződés 2. pontja rögzítette, hogy az ingatlan teljes vételára 6.500.000 forint, amelynek kifizetése már megtörtént. Az összeg hiánytalan felvételét az eladó a szerződés aláírásával elismerte. A szerződés rögzítette, hogy az V. rendű alperes $\frac{2}{4}$, a III. rendű alperes $\frac{1}{4}$, míg a IV. rendű alperes $\frac{1}{4}$ arányban szereznek tulajdonjogot az ingatlanon. A szerződés alapján az eljáró körzeti földhivatal az 1999. március 10. napján kelt 30266/1999.01.06. számú határozatával a vevők tulajdonszerzését az adásvételi szerződésben foglaltak szerint bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A határozatot kézbesítette a ... Illeték hivatalnak, és dr. ... eljáró ügyvéd útján a szerződő feleknek.

A III. rendű alperes és a IV. rendű alperes 1999. január 14. napján adásvételi szerződést kötöttek, amellyel a IV. rendű alperes 1.625.000 forint vételárért megvásárolta a III. rendű alperes perbeli ingatlanban meglévő $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát. A felek a szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a vételár kifizetése már megtörtént, az összeg hiánytalan felvételét az eladó a szerződés aláírásával elismerte. A szerződés alapján az eljáró körzeti földhivatal az 1999. március 10. napján kelt 30822/1999.01.15. számú határozatával a vevő tulajdonszerzését az adásvételi szerződésben foglaltak szerint bejegyezte. A határozatot kézbesítette a ... Illeték hivatalnak, és dr. ... eljáró ügyvéd útján a szerződő feleknek.

Az V. rendű alperes és a IV. rendű alperes között 1999. január 20. napján tulajdonközösséget megszüntető szerződést jött létre, amelynek 2. pontja értelmében a felek a közöttük fennálló tulajdonközösséget oly módon szüntették meg, hogy a IV. rendű alperes megához váltotta az V. rendű alperes $\frac{2}{4}$ tulajdoni hányadát 3.250.000 forint megváltási ár ellenében. A szerződés 2. pontja rögzítette továbbá, hogy a megváltási ár kifizetése már megtörtént, amely összeg hiánytalan felvételét az V. rendű alperes a szerződés aláírásával elismerte. A szerződés

alapján az eljáró körzeti földhivatal az 1999. március 10. napján kelt 32207/1999.02.03. számú határozatával a IV. rendű alperes tulajdonszerzését az adásvételi szerződésben foglaltak szerint bejegyezte. A határozatot kézbesítette a ... Illeték hivatalnak, és dr. ... eljáró ügyvéd útján a szerződő feleknek. A IV. rendű alperes 1999. január 6. napján az ingatlan birtokába került.

A Gödöllői Városi Bíróság az 5.B.80/2001/9. számú ítéletével az V. rendű alperest bűnösnek mondta ki egy rendbeli folytatólagosan, jelentős értékre elkövetett sikkasztás büntetében, egy rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntetében mint társtettes, és két rendbeli közokirat hamisítás büntetében mint társtettes; a III. rendű alperest egy rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntetében mint társtettes és két rendbeli közokirat hamisítás büntetében mint társtettes. A büntető bíróság megállapította, hogy az 1999. január 6. kelt adásvételi szerződésen szereplő névaláírás nem ...től származott, a szerződést ... írta alá. Rögzítette továbbá, hogy a IV. rendű alperes nem tudott a szerződés hamis voltáról, illetve arról, hogy a sértett nem akarta eladni az ingatlant.

A Gödöllői Városi Bíróság a 2004. március 27. napján jogerőre emelkedett 16.Pk.50.172/2004/6. számú végzésével ...t holtnak nyilvánította, a halál idejeként 1998. november 15. napját állapította meg.

A közjegyző az 1998. november 15. napján végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt ... hagyatékát törvényes felmenő ági öröklés jogcímén és ingyenes átengedés folytán egyezség jogcímén - amely egyezséget a közjegyző jóváhagyott - az örökhagyó édesanyjának, ...né született ...nak adta át.

A IV. rendű alperes és a VI. rendű alperes között 2006. április 21. napján létrejött adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonjogát a VI. rendű alperes szerezte meg. A felek a szerződésben a perbeli ingatlan vételárát 50.000.000 forintban állapították meg, amelyet a vevő az eladó hitelezőjének, a ...nek volt köteles megfizetni. Az eljáró földhivatal a 2007. január 23. napján kelt 42654/2/2006.04.21. számú határozatával a perbeli ingatlanra a VI. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyezte. A perbeli ingatlan nem került a VI. rendű alperes birtokába.

...né született ... 2007. június 12. napján elhunyt. Örökösei egyenlő arányban az I. és a II. rendű felperesek.

A VI. rendű alperes a 2007. augusztus 22. napján kelt adásvételi szerződéssel - a tulajdonjog fenntartása mellett - a perbeli ingatlant értékesítette a IV. rendű alperes lányának, az I. rendű alperesnek. A vételár tekintetében a felek rögzítették, hogy a vevő a vételárból 32.000.000 forintot az ...től igényelt ingatlanvásárlási hitelből kívánja megfizetni legkésőbb 2007. szeptember 20. napjáig. A vevő a vételár hátralékot képező 19.000.000 forint megfizetését a kölcsön folyósításával egyidejűleg 2007. szeptember 20. napjáig vállalta megfizetni. A felek rögzítették, hogy a birtokba lépés napja már egy korábbi időpontban megtörtént. 2007.

augusztus 30. napján az I. rendű alperes részére a II. rendű alperes kötelezettségvállaló nyilatkozatot állított ki. A VI. rendű alperes 2007. szeptember 3. napján az „átvételi elismervény és tulajdonjog hozzájáruló nyilatkozat” elnevezésű okiratban elismerte, hogy ezen a napon az I. rendű alperestől átvette a perbeli ingatlan vételár hátralékát. A ... Földhivatal a 61372/2007.08.24. számú határozatával az I. rendű alperes tulajdonszerzését bejegyezte a ingatlan-nyilvántartásba.

Az I-II. rendű felperesek elsődleges keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan adásvétele tárgyában 1999. január 6. napján keletkezett szerződés nem jött létre. Erre figyelemmel érvénytelenek az 1999. január 14. és 20. napján, továbbá a 2006. április 21. napján és 2007. augusztus 22. napján kötött adásvételi szerződések és a tulajdonközösséget megszüntető szerződés. Az alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, míg az I. rendű alperes tulajdonjoga, a II. rendű alperes jelzálogjoga, valamint az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerüljön. Hivatkozásuk szerint a perbeli ingatlan jogelődjük tulajdonából bűncselekmény útján került ki, így azon nemcsak az I. rendű, hanem a további vevők sem szerezhettek tulajdonjogot. A IV. rendű alperes magatartása csalárd és rosszhiszemű volt, tulajdonszerzése ingyenes volt, amelyet alátámaszt a III. és az V. rendű alperesek korábbi perben tett nyilatkozata. Állításuk szerint a VI. rendű alperesi gazdasági társaság, és az I. rendű alperes - a IV. rendű alperes hozzátartozójának - tulajdonszerzése egyértelműen mutatja, hogy az ügyleti lánc a ... család tulajdonszerzésének legalizálását célozta. A szerződések a jóerkölcsbe ütköznek, ezért semmisek. További hivatkozásuk szerint az ingatlant a tulajdonszerzésük idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 673. § (2) bekezdése szerint ipso iure megszerezték, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai, így a régi Ptk. alapján igényt tarthatnak tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási feltüntetésre. Másodlagos keresetükben az I-III., a IV. és az V. rendű alpereseket 15.300.000 forint kártérítés egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni, míg harmadlagos kereseti kérelmükben ugyanezen összeg megfizetésére jogalap nélküli gazdagodás címén tartottak igényt a IV. rendű alperestől.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a perbeli ingatlant megvásárolta, édesapjával a kapcsolatot nem tartja. Az ingatlanon nagy értékű beruházásokat eszközölt. A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy ő a IV. és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés alapján a 32.000.000 forint összegű vételárrészt finanszírozta. Az I. rendű alperes ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, a szerződés ezért nem érvénytelen. A III. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az eredeti állapot nem állítható helyre az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (1) és (4) bekezdései, továbbá a 63. § (2) bekezdése alapján. A másod-, és harmadlagos

kereseti kérelmek tekintetében elévülési kifogást terjesztett elő. A IV. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az I-II. rendű felperesek a törlési keresetet a törvényben megszabott határidőn túl indították meg. Hivatkozása szerint a szerződések visszterhesek voltak, azokat banki teljesítések támasztják alá, a szerződések nem ütköznek jóerkölcsbe. Kiemelte: nem volt tudomása arról, hogy 1999. január 6. napján az eladó nevében fellépő személy hamis személyazonosító iratokat használt volna fel. Nem tartotta életszerűnek, hogy rosszhiszemű vevőként a megvásárolt ingatlanon több tízmilliós beruházást hajtson végre. Elévülési kifogást terjesztett elő az I-II. rendű felpereseknek a kártérítés és jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett keresete vonatkozásában. Viszontkeresetet terjesztett elő: a keresetnek történő helyt adás esetén annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanon a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján 56/60 arányú tulajdonjogot szerzett. Másodlagos viszontkereseti kérelmében az I-II. rendű felpereseket jogalap nélküli gazdagodás címén az általa elvégzett beruházások értékének, 56.000.000 forintnak, vagyis az általa elköltött 53.898.156 forintnak a megfizetésére kérte kötelezni. Az V. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő. A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmében ugyancsak a kereset elutasítását kérte.

Az I-II. rendű felperesek a IV. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet, és a IV. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy személyenként fizessenek meg a II. rendű alperesnek 190.500 forint perköltséget. A III. rendű alperes ügygondnokának díját 127.000 forintban állapította meg, amelynek viselésére egymás között egyenlő arányban az I-II. rendű felpereseket kötelezte. Rendelkezése szerint a felperes által le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli. Kötelezte a IV. rendű alperest, hogy a le nem rótt 900.000 forint viszontkereseti illetéket fizesse meg - felhívásra - az állam javára. Rendelkezése szerint ezt meghaladóan a felek a perköltségeiket maguk viselik. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az I-II. rendű felperesek törlési igényüket ... jogán terjesztették elő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult örökösüként megilleti őket az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti keresetindítási jog. A korábban folyamatban volt polgári perben lefolytatott bizonyítás, valamint a büntetőeljárás adatai alapján megállapította, hogy az 1999. január 6-án kelt adásvételi szerződés nem jött létre. Megjegyezte ugyanakkor, hogy nem volt az I-II. rendű felperesek által állított egyértelműséggel megállapítható, hogy a IV. rendű alperes a hamisítás tényéről tudott volna, a büntető ítélet kifejezetten ennek ellenkezőjét rögzíti, és azt a IV. rendű alperes is vitatta. Kiemelte: a korábbi perben ennek nem volt jelentősége, ugyanis ott felperesként az eredetileg bejegyzett ... lépett fel a számára nyitva álló 3 éves határidőn belül. Nem volt egyértelműen megállapítható az sem, hogy a IV. rendű alperes a perbeli ingatlanért ne fizetett volna. Álláspontja szerint erre nézve a III. és az V. rendű alpereseknek a korábbi perben tett előadása bizonyítékként nem értékelhető, azokhoz képest ellentétes tanúvallomások is rögzítésre kerültek. Rámutatott: az okiratokkal szemben az abban foglaltak megdöntése az I-II. rendű felperesekre háruló kötelezettség volt, amelynek az I-II. rendű felperesek azonban nem tettek eleget. Utalt arra is, hogy az I-II. rendű

felperesek a IV. és a VI. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés tekintetében nem bizonyították annak érvénytelenségét. A IV. rendű alperestől független VI. rendű alperes kapcsán nem volt megállapítható egyértelműen az a célzat, hogy az ügyletben történt részvétele kifejezetten a IV. rendű alperes családjának tulajdonszerzését legitimizálja. Sem ezen, sem az utolsó adásvételi szerződés tekintetében nem állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az a jóerkölcsbe ütközne. Az elsőfokú bíróság így az első szerződést követő szerződések önálló, az eredeti szerzéstől független jogcímen történő érvénytelenségét nem állapította meg. Ehhez képest vizsgálta, hogy a további jogszerzők rosszhiszeműségét, illetőleg az ügylet ingyenességét az I-II. rendű felperesek eredménnyel bizonyították-e, ugyanis ebben az esetben a törlési perre irányadó határidők nem bírtak volna jelentőséggel. Úgy foglalt állást, hogy a VI. rendű alperes rendelkezett olyan motivációval, amely jóhiszeműségét alátámasztotta, ugyanis kifejezetten a IV. rendű alperest terhelő és az érdekkörébe tartozó hitelek rendezését célozta a perbeli ingatlan általa történő megszerzése. Mindezen túl a VI. rendű alperes a közhiteles nyilvántartás adataiban is bízhatott. Az eredeti adásvételi szerződés alapjaként is bemutatott megbízási szerződés ismeretében nem lehetett arra következtetni, hogy a IV. rendű alperes a szerződések megkötése során rosszhiszemű lett volna, ugyanis nem arra, hanem az általa kötött adásvételi szerződésekre, és a közös tulajdont megszüntető szerződésre alapította tulajdonszerzését. A szerződés megkötése során az I. rendű alperes sem volt rosszhiszemű. A tárgyi szerződések megkötésekor ő mindössze 9 éves volt, azt pedig, hogy kifejezetten tudott vagy tudnia kellett volna arról, hogy édesapja tulajdonjoga kétséges, az elsőfokú bíróság megítélése szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem állapítható meg. Mivel tehát az I-II. rendű felperesek sem az egyes szerződések érvénytelenségét, sem a további jogszerzők rosszhiszeműségét, szerzésük ingyenességét nem bizonyították, az elsőfokú bíróság vizsgálta a törlési kereset előterjesztésére nyitva álló határidő megtartását. Tekintettel arra, hogy az I-II. rendű felperesek az eredetileg létre nem jött szerződés alapján tett bejegyzéstől számított jogvesztő jellegű hároméves időtartamon belül, 2002. március 10. napjáig nem indították meg törlési keresetüket, az elsődleges keresetet elutasította. A másodlagos kereset tekintetében kifejtette, hogy az 1999. évi szerződések ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekor következett be az I-II. rendű felperesek által állított kár, ehhez képest az I-II. rendű felperesek követelése elévült. Ezen túlmenően kiemelte, hogy az I-II. rendű felperesek nem adtak elő olyan jogellenes károkozó magatartást, amely okozati összefüggésben állna az állított kárral, amelyre figyelemmel az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak tekinthette volna. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperes gazdagodása jogalappal történt. A IV. rendű alperes tekintetében arra volt figyelemmel, hogy az I-II. rendű felperesek a kár összegszerűségét egy büntető ítéletben rögzített kárösszegre alapították, amely a polgári perben nem irányadó, tekintettel arra is, hogy a büntető ügyben a kár részét képezte az elsikkasztott összeg is. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság felhívta az I-II. rendű felpereseket kárük összegszerűségének igazolásra, az I-II. rendű felperesek azonban további bizonyítást nem ajánlottak fel, ezért a bizonyítás sikertelenségének következményeit viselni tartoznak.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek éltek fellebbezéssel, elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresetüknek helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérve. Hangsúlyozták, hogy nem törlés iránti pert indítottak, hanem tulajdoni pert. Az I-II. rendű felpereseknek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk nem volt, így egy újabb bejegyzés nem is sérthette őket. Állításuk szerint az alperesek rosszhiszeműsége a rendelkezésre álló iratanyagból megállapítható, így az alpereseket a közhitelesség védelme nem illeti meg. Hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett akkor, amikor kioktatási kötelezettségének nem tett eleget abban a tekintetben, hogy a bűncselekmény során elszenvedett kár nem lehet mérvadó a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelemként előterjesztett kár összegszerűségének bizonyítása terén. Érvelésük szerint alaptalanul állapította meg követelésük elévülését, ugyanis a tulajdoni igények soha nem évülnek el, másrészt a kártérítési igény elévülése nem keletkezhetett hamarabb, mint a tulajdonszerzés időpontja. Továbbra is hivatkoztak arra, hogy a IV. rendű alperes az adásvételi szerződés aláírását megelőzően látta a ... által adott megbízást, ebből tudnia kellett, hogy megbízása az ingatlan feletti rendelkezésre nem terjed ki, annak célja mindössze az ingatlanon zajló építési munkák folytatása volt. Hivatkoztak arra is, hogy a III. és az V. rendű alperesek úgy kötöttek a IV. rendű alperessel szerződést, hogy a IV. rendű alperes az ingatlan átruházott tulajdoni hányadáért vételárat nem fizetett. Önmagában az a tény bizonyítja az alperesek rosszhiszeműségét, hogy a IV. rendű alperes a rosszhiszeműen megszerzett ingatlan elvesztésétől félve ruházta át annak tulajdonjogát a VI. rendű alperesre, aki azt továbbadta az I. rendű alperesnek, a IV. rendű alperes lányának. Továbbra is állították, hogy a szerződések a jóerkölcsbe ütköznek. A megkötött semmis szerződések miatt az ingatlan ... tulajdonában maradt, és amikor azt az I-II. rendű felperesek megörökölték, az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosaivá váltak.

A II-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott része nem volt, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ítéletet teljes terjedelmében vizsgálta felül [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben lefolytatott bizonyítási eljárást követően, a feltárt peradatok alapján helyes tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetésével is, az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítésére, módosítására nincs szükség. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat hiánytalanul értékelve hozta meg a döntését.

Az elsőfokú bíróság - a fellebbezésben előadott I-II. rendű felperesi okfejtéstől eltérően - helyesen értelmezte a keresetet, ugyanis a határozott kereseti kérelem egyértelműen az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának bejegyzésére irányult. Magától értetődik, hogy ez a kérelem csak akkor teljesíthető, ha a jelenlegi tulajdonos, vagyis az I. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlésre kerül. Annak következtében ugyanis, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezték, az elsőfokú bíróságnak nem csak azt kellett vizsgálnia, hogy az előzőekben körülírt szerződések létrejötte-e és ha létrejöttek, érvényesek-e, hanem azt is, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga törölhető-e az ingatlan-nyilvántartásból.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy az I-II. rendű felpereseket, mint az ingatlan-nyilvántartásból törölt tulajdonos, ... örököseit az Inyvt. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti keresetindítási jog megillette, az újabb bejegyzés őket, mint a korábban bejegyzett jogosult örököseit sérti. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 2/2005. (VI. 15.) PK véleménye szerint ugyanis fogalmilag a törlés is bejegyzés, így perindításra jogosult az - illetőleg annak jogutódja -, akinek jogát a nyilvántartásból törölték.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a régi Ptk. 117. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés, vagy más jogcím szükséges. A tulajdonjog átszállása csak abban az esetben megy végbe, ha az a jogcím, amelyen az átruházás alapszik, érvényes. Ha a jogcím érvénytelen, a tulajdon-átruházás nem megy végbe és az átruházó nem pusztán kötelmi jellegű követeléssel, hanem mint tulajdonos, tulajdon címén követelheti vissza a dolgot. Az átruházás jogcímének fogyatékosai tehát kihatnak a tulajdonjog megszerzésére. A jogcím érvényességét az erre vonatkozó rendelkezések alapján kell elbírálni. Abban az esetben, ha az átruházás szerződésen alapul, a szerződés érvényességének megítélésénél a kötelmi jogi szabályok az irányadók.

Az elsőfokú eljárásban feltárt adatok alapján az tényként volt megállapítható, hogy a perbeli ingatlan adásvétele tárgyában 1999. január 6-án nem jött létre szerződés az I-II. rendű felperesek jogelődjé, valamint a III-V. rendű alperesek között, a szerződést ugyanis a magát az I-II. rendű felperesek jogelődjének kiadó ... írta alá. A III-V. rendű alperesek tulajdonszerzésének nem volt tehát jogcíme, ezért a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezhették meg.

Az I-II. rendű felperesek elsődleges keresetüket ezért arra alapították, hogy az előzőekben körülírt szerződés létre nem jötté miatt a perbeli ingatlan vonatkozásában a III. rendű és a IV. rendű alperes között 1999. január 14-én létrejött adásvételi szerződés, a IV. rendű és az V. rendű alperesek között 1999. január 20-án létrejött tulajdonközösséget megszüntető szerződés, a IV. rendű és a VI. rendű alperes között 2006. április 21-én létrejött adásvételi szerződés, valamint

a VI. rendű és az I. rendű alperes között 2007. augusztus 22-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

A régi Ptk. 200. § (2) bekezdésének törvényi indokolása szerint, jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet a jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. Mindezekből következően az, hogy az adott szerződés a jóerkölcsbe ütközik-e, az annak megkötésekor fennálló tények és körülmények alapján a szerződés célja, tárgya és a vállalt kötelezettség jellege szerint ítéltető meg.

Ennek kapcsán az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I-II. rendű felperesek a IV. rendű alperes vitatásával, illetőleg a büntető ítélet azon megállapításával szemben, miszerint a IV. rendű alperes nem tudott a szerződés hamisított voltáról, illetőleg arról, hogy ... nem akarta eladni az ingatlant, nem bizonyították a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon, hogy a IV. rendű alperes tudott a hamisítás tényéről. A rendelkezésére álló ellentétes peradatokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értékelve nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor úgy foglalt állást, hogy ítéleti bizonyossággal a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződési nyilatkozattal szemben az sem volt megállapítható: a IV. rendű alperes az ingatlanért ne fizetett volna. Sem a IV. rendű és a VI. rendű alperes, sem a VI. rendű és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés kapcsán - amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - nem volt megállapítható azok jóerkölcsbe ütközése. A VI. rendű alperes tulajdonszerzése a IV. rendű alperes hitelének rendezését szolgálta, a IV. rendű alperestől függetlenül működő VI. rendű alperesi gazdasági társaság az ingatlan vételárát a IV. rendű alperes hitelezőjének megfizette. Az I. rendű alperes tulajdonszerzése sem ütközött a jóerkölcsbe, az I. rendű alperes igazolta, hogy az ingatlan vételárát bankhitelből megfizette, az I-II. rendű felperesek az ezzel ellentétes állításaikat ugyanakkor - saját előadásukon túl - semmivel nem támasztották alá. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az I-II. rendű felperesek egyéni érdeksérelme a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközését önmagában nem alapozza meg, mert a régi Ptk. 200. § (2) bekezdés második fordulatának alkalmazása szempontjából a jóerkölcs alapját képező, jogilag nem szabályozott norma csak olyan kiemelkedő, magától értetődő módon érvényesülő etikai szabály lehet, amelyet a társadalom többsége szabályozás nélkül is követendőnek tekint és betart.

A kereset benyújtásakor hatályos Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja értelmében keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. A keresetet tartalma alapján az elsőfokú bíróság helyesen minősítette az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési keresetnek, és helyesen járt el, amikor a perben azt vizsgálta, hogy fennállnak-e a törlési kereset

törvényben előírt feltételei. Az ingatlan-nyilvántartás szabályai ugyanis bizonyos feltételek teljesülése esetén lehetővé teszik a tulajdonjog megszerzését abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos nem rendelkezik a tulajdonszerzéshez szükséges érvényes jogcímmel, vagy nem tulajdonostól szerzett.

A régi Ptk. 115. § (1) bekezdésében foglaltakkal szemben a jogalkotó az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének alapelvét részesíti előnyben, mert a korábban törölt jog alapját képező jogügylet esetleges érvénytelenségétől függetlenül - elsősorban forgalombiztonsági megfontolásból - a törlési per megindítását határidőhöz köti, ugyanakkor az Inytv. 63. § (2) bekezdése értelmében a jogosultnak a későbbi jogszerzővel szemben is meg kell indítania a pert, hiszen további szerzés esetén a közvetlen jogszerző javára korábban bejegyzett jogot az ingatlan-nyilvántartásból már törölték.

Az Inytv. 63. § (1) bekezdése kimondja, hogy az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

Az Inytv. 63. § (2) bekezdésének 2014. március 15-ig hatályos szövege kimondta: azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az I. rendű alperessel szembeni törlési keresetre az Inytv. 63. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 2. pontja szerint az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el. A 4. pont értelmében az érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzés a jogszerző jóhiszeműsége esetén az ingatlan-nyilvántartásból akkor törölhető, ha a törlési per indítására jogosult személy a pert a három éves jogvesztő határidőn belül a további jogszerzővel szemben is megindította. E határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlését az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárja. Az 5. pont kimondja: a törlési per megindítására nyitva álló három éves jogvesztő határidőt a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani.

Az I-II. rendű felperesek vitatták az I. rendű alperes jogszerzésének a jóhiszeműségét.

Az Inytv. 5. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a

valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

Az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése időpontjában a VI. rendű alperes volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos. Arra vonatkozóan a perben nem merült fel adat, hogy az I. rendű alperes az ingatlan megvásárlásakor tudomással rendelkezett az I-II. rendű felperesek érvénytelenségre alapított tulajdoni igényéről. Nem merült fel arra utaló adat sem, hogy az I. rendű alperes olyan körülményről rendelkezett tudomással, ami kétségesse tette a VI. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének az érvényességét, bejegyzett tulajdonjoga fennállását. Ilyen körülmények mellett az I. rendű alperes alappal bízhatott az ingatlan-nyilvántartásban, ezzel a jóhiszemű jogszerzésének első feltétele fennáll.

Az I. rendű alperes a tulajdonjogát adásvételi szerződés alapján, ellenérték fejében - részben hitelből - szerezte meg, így a jóhiszemű jogszerzésének másik törvényi feltétele is megvalósult. Helyesen foglalt az elsőfokú bíróság ezért állást úgy, hogy az I. rendű alperes jóhiszemű jogszerzőnek minősül, vele szemben a törlési kereset csak az Inytv. 63. § (2) bekezdésében megszabott határidőn belül volt megindítható, a későbbi jogszerzővel szemben ugyanis a bejegyzett jog törlésének csak abban az esetben nincs időbeli korlátja, ha a szerző rosszhiszemű, vagy szerzése ingyenes, és ebből következik az is, hogy jóhiszemű szerzőre csak a határidőben történő keresetindítás hatálya terjed ki.

Az I-II. rendű felperesek arra alappal hivatkoztak fellebbezésükben, hogy a tulajdoni igények nem évülnek el, azonban az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége folytán az ingatlan tulajdonához való jog korlátlanul nem érvényesíthető, mert a már bejegyzett jog törlése eredeti állapot helyreállítása címén is kizárólag törlési per keretében, és az arra előírt feltételek esetén rendelhető el.

Az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerinti bejegyzés időpontjának a bejegyzést elrendelő földhivatali határozat meghozatalának a napját kell tekinteni. Miután az ingatlanügyi hatóság a közvetlen jogszerző III-V. rendű alperesek tulajdonjogát 1999. március 10-én bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, ezért - tekintetbe véve, hogy a tulajdonosként bejegyzett I. rendű alperes későbbi jogszerzőnek minősül - a törlési per megindítására nyitva álló három éves határidő a keresetindítás időpontjában - 2009. május 26. - már eltelt, helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az I-II. rendű felperesek törlési keresete nem vezethet eredményre, érdemben az elsődleges kereset elutasításának volt helye.

A kártérítés, illetőleg a jogalap nélküli gazdagodás jogcímére alapított másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmet elutasító döntéssel, és annak indokaival a Fővárosi Ítéltábla egyet ért, azt megismételni nem kívánja. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemeli, hogy az I-II. rendű felperesek jogelődjének tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölték, az ingatlanon - az előzőekben kifejtettek szerint - jóhiszeműen, ellenérték fejében tulajdont szerzett személyek tulajdonjogát az

ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, jogvédelmi hatása védi. A volt tulajdonos jogutódjaiként az I-II. rendű felpereseknek tulajdonjog hiányában tulajdoni igénye sem lehet, ezért el nem évülő tulajdoni igény érvényesítésére nem jogosultak, a másodlagos és harmadlagos jogcímen előterjesztett igényük így nem tulajdoni, hanem elévülő kötelmi igény. Ez azt jelenti, hogy a régi Ptk. 324. § (1) bekezdésében meghatározott ötéves elévülési időt - amint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan állapította meg - az I-II. rendű felperesek jogelődje tulajdonjoga törlésének az időpontjától - 1999. március 10. - kell számítani. Ehhez viszonyítva az I-II. rendű felperesek kártérítés, illetőleg a jogalap nélküli gazdagodás jogcímeire alapított követelésének elévülése 2004. március 10-én bekövetkezett, és a régi Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében bírósági úton nem érvényesíthető.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtetteknek megfelelően a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését - utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felpereseknek meg kell fizetniük a II. rendű és a IV. rendű alperes jogi képviselőtéért a másodfokú eljárás során meghatározható ügyvédi költségeket és a III. rendű alperes ügygondnokának díját. A Fővárosi Ítéltábla azonos módon állapította meg az ügyvédi költségeket és az ügygondnoki díjat, mert a III. rendű alperes ügygondnoki képviselőtét ügyvéd látta el [Pp. 74. §]. A jogi képviselői díj összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján - a IV. rendű alperes esetében a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével -, 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, 2014. szeptember 12.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró