

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.21.240/2015/4/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Együd János ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - Dr. Kovács M. László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács M. László ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Para Gazdasági Tanácsadó Kft. (ügyintéző: dr. Pallos Dénes felszámolóbiztos) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű, és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék által 2015. július 3. napján meghozott 64.P.22.203/2015/3. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 5. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az I-III. rendű alpereseket annak tūrésére kötelezi, hogy a felperes és a II. rendű alperes között Budapest, 2009. február 12-én megkötött adásvételi szerződés alapján a b-i ... helyrajzi számú, szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga a felperes javára bejegyzésre kerüljön.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 197.000 (százkilencvenhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 630.000 (hatszázharmincezer) forint fellebbezési illetéket az I. rendű alperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges kereseti kérelmében elsődlegesen kérte annak megállapítását, hogy a II. rendű alperessel 2009. február 12. napján kötött adásvételi szerződésre tekintettel a b-i ... helyrajzi számú, természetben a szám alatti ingatlan tulajdonjogát a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján megszerezte. Kérte továbbá az illetékes földhivatal megkeresését tulajdonjogának bejegyzése iránt azzal, hogy a II. és III. rendű alperesek a bejegyzést tūrjék. Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperes között 2010. január 8. napján ugyancsak a perbeli ingatlan vonatkozásában kötött adásvételi szerződés semmis. Előadta, hogy a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés alapján 2009. február 26. napján birtokba vette a perbeli ingatlant, ugyanakkor tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az ingatlan tisztázatlan jogi helyzete miatt csupán egy év elteltével,

2010. március 1. napján kezdeményezte. Időközben tudomást szerzett arról, hogy az I. rendű alperes is megvásárolta a perbeli ingatlant 2010. január 8. napján, amelyre tekintettel az I. rendű alperes kérte az ingatlan birtokba bocsátását. A II. rendű alperes tehát anélkül adta el második alkalommal a perbeli ingatlant, hogy az első adásvételi szerződést felbontotta volna. Miután egyik vevő tulajdonjogát sem jegyezte be a földhivatal, és a felperes az a vevő, aki elsőként jóhiszeműen birtokba lépett, ezért a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján követelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Előadta, hogy az I. rendű alperes, mint későbbi vevő megszerzése nem minősülhetne jóhiszeműnek, hiszen a vételár olyan alacsony volt, hogy az I. rendű alperes az ingatlan megtekintését sem érezte szükségesnek, illetve elfogadta, hogy az ingatlan birtokba vételéről saját magának kell gondoskodnia. A Ptk. 117. § (1) bekezdése nem zárja ki azt, hogy a fél olyan dolog tulajdonjogának átruházására vállalon kötelezettséget adásvételi szerződésben, amelynek még nem tulajdonosa. Saját jóhiszeműségének alátámasztására előadta, hogy az ingatlan birtokbavételét követően 428.000 forintot költött a nyílászárók cseréjére, illetve saját nevére íratta a közüzemi szolgáltatásokat biztosító szerződéseket. Ezzel szemben az I. rendű alperes rosszhiszeműségét támasztja alá az a tény, hogy az adásvételi szerződésben a II. rendű alperessel kötött kölcsön ügyletét kívánta leplezni, amely mint színlelt szerződés a törvény erejénél fogva semmis. Hivatkozott arra is, hogy az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvétel azért is semmis, mert az lehetetlen célra irányult, figyelemmel arra, hogy a megkötés időpontjában a II. rendű alperes már nem volt az ingatlan tulajdonosa.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy a felperes által hivatkozott adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, azaz 2009. február 12. napján a II. rendű alperes nem volt a perbeli ingatlan tulajdonosa a tulajdoni lap szerint, ezért a közöttük létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 117. § (1) bekezdésére tekintettel semmis, így a perbeli ingatlanon a felperes tulajdonjogot nem szerezhet.

A II. és III. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes az alperessel 2009. február 12. napján a perbeli ingatlan vonatkozásában kötött adásvételi szerződése alapján igényt tarthat tulajdonjoga bejegyzésére. Az elsőfokú bíróság ezért megkereste az illetékes földhivatalt, hogy az adásvételi szerződésre tekintettel a felperes tulajdonjogát a 36930/2010.01.15. szám alatti széljegy figyelmen kívül hagyásával a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett adásvétel jogcímén jegyezte be. Kötelezte a II. és III. rendű alpereseket mindezek tűrésére. Indokolásában megállapította, hogy a perbeli esetben úgynevezett többes eladás esete áll fenn, amelyre tekintettel a felperes elsődleges kereseti kérelme alapján a bíróságnak abban kell állást foglalnia, hogy a felperes és az I. rendű alperes közül ki tarthat jogszerűen igényt tulajdonjoga bejegyzésére. Megállapította, hogy a perben nem képezte vita tárgyát, hogy elsőként a felperes lépett az ingatlan birtokába. Megállapította továbbá, hogy a felperes és a II. rendű alperes között 2009. február 12. napján kelt adásvételi szerződés

érvényes és a tulajdonjog átruházására alkalmas, mivel a II. rendű alperes, mint eladó kötelezettséget vállalt a tulajdonjog átruházására és annak előfeltételeként a tulajdonjog megszerzésére. Önmagában az a körülmény, hogy a szerződéskötéskor a II. rendű alperes nem volt tulajdonos, az adásvételi szerződés érvényességét nem érinti. A felperes a vételár fizetési kötelezettségének a szerződéskötést megelőzően már eleget tett egy másik ingatlannal kapcsolatos adásvétel során, a felek azonban szabadon rendelkeztek arról, hogy ezt az összeget a perbeli ingatlan vételáraként fogadják el. A felperes jóhiszeműen lépett az ingatlan birtokába, bízva abban, hogy a II. rendű alperes eleget tesz a szerződésben vállalt kötelezettségének, és ennek megfelelően intézkedett a közüzemi szerződések átírása, illetve a nyílászárók cseréje iránt. Az elsőfokú bíróság ezért a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján a felperes elsődleges kérelmének helyt adott, és megállapította, hogy a felperes jogosult tulajdonjogának bejegyzését kérni, függetlenül attól, hogy az I. rendű alperes bejegyzés iránti kérelme korábban került széljegyzésre. Az elsődleges kereseti kérelem sikerére tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmének elbírálását mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb határozat hozatalára történő utasítását, míg másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének teljes elutasítását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan és jogszabálysértő, az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást arról, hogy felperes és a II. rendű alperes között érvényes adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanra nézve. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja abban a tekintetben is, hogy a felperes jóhiszeműen lépett az ingatlan birtokába, erre ugyanis érvényes adásvételi szerződés hiányában nem kerülhetett sor. Az elsőfokú bíróság helytelenül alkalmazta a Ptk. 117. § (4) bekezdését, mivel az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme feltüntetésre került az ingatlan tulajdoni lapján, így a Ptk. 117. § (4) bekezdésének harmadik fordulata alapján akkor is az I. rendű alperes követelheti tulajdonjogának bejegyzését, ha a felperes tekinthető korábbi vevőnek.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I. rendű alperes fellebbezése kihatott a II-III. rendű alperesre is, mivel elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Amennyiben pedig a másodlagos, az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelme eredményre vezetett volna, úgy a felperes másodlagos kereseti kérelmét érdemben kellett volna elbírálni, amelyhez a II. rendű alperes perben állása elengedhetetlen lett volna.

Az ítéltábla az I. rendű alperesi fellebbezés alapján mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. Az I. rendű alperes fellebbezésében nem jelölt meg olyan eljárási szabálysértést, amelyre tekintettel az elsőfokú eljárás megismétlésére lenne szükség. A bizonyítékok téves mérlegelésére irányuló hivatkozás

alapján nem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének, hanem megváltoztatásának lehetne helye. Megalapozatlanul utalt az I. rendű alperes arra, hogy az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségét megsértette volna. A bíróság indokolási kötelezettsége az érdemi döntést megalapozó releváns körülmények és bizonyítékok értékelésére terjed ki, nem vonatkozik azonban a felek valamennyi, a perben felhozott és az érdemi döntést nem befolyásoló felvetésére. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére ezért a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján nem volt sem ok, sem lehetőség.

Az I. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítélet tábla az érdemi döntésével is egyetértett, annak jogi indokait – a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel – az alábbiak szerint egészíti ki.

A felperes kereseti kérelmeit ellentmondásos ténybeli alapon terjesztette elő, amikor egyrészt a többes eladás szabályaira, másrészt az I-II. rendű alperesek közötti adásvétel érvénytelenségére hivatkozott. Ha ugyanis az I-II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés semmis, a többes eladás fel sem merülhet. Az I. rendű alperes védekezése szerint azért nem történt többes eladás, mert a felperes és a II. rendű alperes szerződése jogszabályba ütközés miatt semmis. Ilyen körülmények között a perben állást kellett foglalni a két szerződés érvényességéről, illetve ennek függvényében a többes eladás szabályainak alkalmazhatóságáról.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesi előadással szemben helyesen állapította meg, hogy a II. rendű alperesnek nem kellett tulajdonosnak lennie az első adásvételi szerződés megkötésének időpontjában. Az a tény, hogy a II. rendű alperes még nem volt az ingatlan tulajdonosa, amikor a felperessel a szerződést megkötötte, nem érvényességi, hanem jogszavatossági kérdés. Emellett a rendelkezésre álló peradatokból az sem állapítható meg kétséget kizáróan, hogy az első adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, 2009. február 12. napján nem a II. rendű alperes lett volna az ingatlan tulajdonosa. Az iratok között 34/F/1. szám alatt elfekvő tulajdoni lap másolat alapján 2009. január 20. napján **B. V. és V. D. Zs.** nem voltak bejegyzett tulajdonosok, csak széljegyen szerepeltek a 2009. január 15. napján érkezett bejegyzési kérelmük alapján. A 2009. február 12. napján fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot az iratokból nem rekonstruálható. **B. V. és V. D. Zs.** utóbb felbontották a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, így a II. rendű alperes a felperessel kötött szerződésben a Ptk. 369. §-a szerinti jogszavatosságot vállalhatott az ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezésére és felperes tulajdonszerzését akadályozó körülmények elhárítására.

Az ítélet tábla megállapította, hogy a felperes megalapozatlanul hivatkozott az I-II. alperesek közötti adásvételi szerződés semmisségére azzal, hogy az valójában kölcsönszerződést leplez. Ha az I-II. rendű alperes között kölcsönügylet jött létre, akkor az adásvétel nem leplezett, hanem biztosítéki szerződés, amely az állandó bírói gyakorlat értelmében nem tekinthető érvénytelennek.

Mindezek alapján mindkét szerződést érvényesnek kellett tekinteni, amelyből következően a Ptk. 117. § (4) bekezdésében írt feltételek fennállását kellett vizsgálni. A felperes az ingatlan birtokbavétele során jóhiszeműen járt el, hiszen a birtokbavétel időpontjában még nem lehetett tudomása arról, hogy más személy is igényt tarthat az ingatlan tulajdonjogára, miután a második szerződést csak később, 2010-ben kötötték meg. A felperes tehát alappal bízhatott az adásvételi szerződés alapján abban, hogy az ingatlanon való tulajdonszerzésének nem lesz akadálya. Az I. rendű alperes által hivatkozott, a Ptk. 117. § (4) bekezdésének harmadik fordulata szerinti kivétel a perbeli esetben nem alkalmazható, mivel az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. Az I. rendű alperes bejegyzési kérelme széljegyen szerepel, ez azonban nem azonos a bejegyzés megtörténtével.

Bejegyzés hiányában a két vevő közül a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján az ingatlan jóhiszemű birtokát megszerző korábbi vevő felperes jogosult tulajdonjogának bejegyzését követelni.

Az ítéletábra a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján érdemben helybenhagyta azzal, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező részének megfogalmazását a Ptk. 117. § (4) bekezdése jogkövetkezményeinek megfelelően helyesbítette.

Az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles a felperesnél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. Az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. december 10.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: