

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kovács Tibor ügyvéd (.....) által képviselt (.....) felperesnek a (.....) I. r., a dr. Harmathy Szabolcs ügyvéd (.....) által képviselt (.....) II. r., a Miklósvári Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Miklósvári György ügyvéd) által képviselt (.....) III. r., a Miklósvári Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Miklósvári György ügyvéd) által képviselt (.....) IV. r., a (.....) V. r., a dr. Szőke Ákos jogtanácsos (.....) által képviselt (.....) VI. r., a (.....) VII. r., a Bojtosné dr. Stumpf Andrienn jogtanácsos (.....) által képviselt (.....) VIII. r., (.....) IX. r., (.....) X. r., valamint a dr. Agócs Henrietta ügyvéd (.....) által képviselt (.....) XI. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék - 2015. június 18-án kelt 31. sorszámú végzésével kijavított - 2015. június 3-án kelt 1.G.40.870/2014/29. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperesnek 100.000 (százezer) forint + áfa összegű, a III-IV. r. alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 100.000 (százezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra le nem rótt 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes, mint eladó és az I. r. alperes, mint vevő között 2010. augusztus 24-én ingatlan adásvételi szerződés jött létre. A szerződés 1. pontja szerint a felperes tulajdonában áll a helyrajzi számú beépítetlen terület meghatározású belterületi ingatlan. A 2. pont szerint az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az ingatlant 7.000.000 forint vételárért. A vevő az ingatlan teljes vételárát megfizette az eladó részére, aki annak hiánytalan átvételét elismeri, és a szerződés aláírásával nyugtázza. A szerződésről a felperes számlát állított ki 5.600.000 forint + 1.400.000 forint áfa, összesen 7.000.000 forint értékben az I. r. alperes, mint vevő számára 2010. szeptember 30-án 2010. szeptember 30-i fizetési határidővel (785398. számú számla).

Az ingatlanra az I. r. alperes tulajdonjogát a Körzeti Földhivatal a 2010. szeptember 3-án kelt számú határozatával bejegyezte.

A felperes 2010. november 15-én a helyrajzi szám alatti szerkezetkész lakóingatlan adásvételéről 1041/2010. számú számlát állított ki, összesen 43.000.092 forint értékben azzal, hogy a teljesítés időpontja 2010. november 15., a vevő az I. r. alperes.

Az I. r. alperes 2011. június 23-án a tököli helyrajzi szám alatti ingatlanon négylakásos társasház alapított, amely az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került:, belterület, és helyrajzi szám alatti ingatlanok kerültek az ingatlan-nyilvántartásban kialakításra.

A, belterület helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa a számú társasház közösség lett a földhivatal 4069574/2012/2011.06.27. számú bejegyző határozata alapján. 2013-ban az ingatlan 304/787 tulajdoni hányadát az megszerezte az I. r. alperestől, ennél fogva a társasház közösség 483/787 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

..... Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Iroda 2012. február 16-án a helyrajzi szám alatti ingatlanon földszint+tetőtér beépítésű négylakásos lakóépület tekintetében az „A” és a „D” jelű lakásokra használatba vételi engedélyt adott az I. r. alperes számára.

2012. február 20-án az I. r. alperes, mint eladó, a IX. r. és a X. r. alperesekkel, mint vevőkkel ingatlan adásvételi szerződést kötött a tököli helyrajzi szám alatti ingatlanra.

2013. június 7-én a IX. r. alperes, mint tulajdonos és a X. r. alperes, mint hasznélvezeti jogot eladó ingatlan adásvételi szerződést kötött a II. r. alperessel a tököli belterület helyrajzi szám alatti ingatlanra.

A helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa a II. r. alperes. Az ingatlanra 4.000.000 forint és járulékai erejéig az V. r. alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre.

Az I. r. alperes 2012. augusztus 28-án a helyrajzi szám alatti ingatlant értékesítette a III. r. és a IV. r. alperesek javára. 2012. november 5-én az adásvételi szerződést egységes szerkezetben módosították. 2012. november 8-án a tulajdonjog bejegyzési engedélyt is kiadta az I. r. alperes. A helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosai a III. és IV. r. alperesek.

Az ingatlan tekintetében a VI. r. alperes jelzálogjoga 10.000.000 forint és járulékai erejéig, valamint a VI. r. alperes javára elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, továbbá a VII. r. alperes jelzálogjoga 1.100.000 forint lakásépítési kedvezmény tekintetében, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, 3. jelzálogjogi ranghelyen pedig a VIII. r. alperes javára került jelzálogjog bejegyzésre 4.800.000 forint erejéig.

A felperes 2013. november 12-én az I-VIII. r. alperesekkel szemben előterjesztett, 2013. december 3-án a IX-X. r. alperesekre, 2015. április 27-én a XI. r. alperesre kiterjesztett, módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2010. augusztus 24-én kelt ingatlan adásvételi szerződés, valamint a számla szerinti szerkezetkész lakóingatlan adásvételére irányuló szerződés, valamint a további ingatlan adásvételi szerződések érvénytelenek. Az eredeti állapot helyreállítását, alperesek tűrésre kötelezése mellett az alperesek tulajdonjoga, illetve jelzálogjoga ingatlannyilvántartásból törlését, a saját tulajdonjoga ingatlannyilvántartásba visszajegyzését kérte. Kérte továbbá az I. r. alperes kötelezését a megfizetett vételár II-IV. r. alperesek részére visszafizetésére. Előadta, hogy a felszámolónak 2012. június 15-én jutott tudomására, hogy az adós szervezet 2010. augusztus 24-én adásvételi szerződést kötött az I. r. alperessel a helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett,

beépítetlen terület megjelölésű ingatlan adásvétele tárgyában, valamint 2010. november 15-én az ezen az ingatlanon megépített szerkezetkész lakóingatlan adásvételére. A földhivatal a tulajdonjog-változást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. szemben, aki neki és az I. r. alperesnek is ügyvezetője volt, több bűncselekmény gyanúja miatt nyomozás indult, a NAV Közép-magyarországi Regionális Bűnügyi Igazgatósága vádemelési javaslattal élt. Az I. r. alperes a szerződések alapján felszámított általános forgalmi adót visszaigényelte, a NAV Pest Megyei Adóigazgatósága vele szemben is ellenőrzést folytatott. Az I. r. alperes a megvett ingatlant és az azon épült lakóépületet társasházzá alakította, majd az önálló albetétbe bejegyzett lakásingatlanokat (..... és helyrajzi számú albetétek) tovább értékesítette. Használatbavételi engedély hiányában a és a helyrajzi számú ingatlanok önálló ingatlanként bejegyzése még nem történt meg, ezen ingatlanok tulajdonosa az I. r. alperes annak ellenére, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. A NAV F/7-F/8. alatt csatolt jegyzőkönyveiből arra következtetett, hogy a szerződések érvénytelenek.

Előadta, hogy a beépítetlen terület és az azon épült szerkezetkész lakóépület adásvételére irányuló szerződések elsősorban azért érvénytelenek, mert a Ptk. 113. §-a értelmében a föld és az épület tulajdonjoga csak együtt ruházható át és terhelhető meg, jelen esetben pedig az átruházás külön időpontokban történt. A Ptk. 114. §-a értelmében a szerződések semmisek, mivel az ingatlanok tulajdonjogának átruházására a Ptk. 113. §-ban írt jogszabályi korlátozással ellentétes módon került sor.

Hivatkozott a Ptk. 234. § (1) bekezdésére is azzal, hogy a hitelezők védelme érdekében jogi érdekeltsége fűződik a szerződések érvénytelenségének megállapításához. Amennyiben az érvénytelenség megállapítható, a tulajdonába visszakerült ingatlanok értékesítéséből befolyó vételár a hitelezők kielégítésére fordítható.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésének idézését követően rögzítette, hogy a Ptk. 113. és 114. §-ainak, valamint a földterületre és az épületre kötött szerződések egybevetése alapján megállapítható, hogy a szerződések jogszabályba, mégpedig a Ptk. 113. és 114. §-ába ütközőek, érvénytelenek.

Hivatkozott arra is, hogy az F/7. alatt mellékelt NAV jegyzőkönyvből megállapíthatóan a 2010. szeptember 30-án kiállított számla már nem lett volna kibocsátható, annak használatát 2008. január 1-jétől jogszabály tiltotta meg. A jegyzőkönyvből megállapíthatóan a kibocsátott számla adóalapját és a fizetendő adót bevallásában nem szerepeltette, az általános forgalmi adót nem fizette be, nem igazolt tehát, hogy az I. r. alperes a vételárat megfizette volna.

Mindezek alapján állította, hogy tényleges adásvétel nem történt, a felek a vagyon ingyenes átadására törekedtek az esetleges hitelezők kielégítési alapjának elvonása érdekében.

Állította, hogy az adásvételi szerződések a Ptk. 207. § (6) bekezdés szerint is semmisek, hiszen azok „csupán színlelték az adásvételt”.

A Ptk. 365. § (1) bekezdése törvényi tényállási elemei közül a vételár vevő általi megfizetése nem igazolt, az adásvétel tehát a felek között nem jött létre. E körben utalt a Cstv. 40. § (3) bekezdésére, miszerint a rosszhiszeműséget és ingyenességet vélelmezni kell akkor is, ha azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek kötnek egymással szerződést. Jelen esetben mindkét szerződő félnek volt az ügyvezetője. A Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján is megállapítható a jogügylet ingyenessége, mely a szerződések színlelt voltát igazolja.

Felhívta a Ptk. 203. § (2) bekezdésében írtakat is, hogy a Ptk. ezen rendelkezése is a szerződések ingyenességét igazolja.

Annak alátámasztására, hogy a felek valós szándéka nem a vagyon átruházására, hanem harmadik személyek igényeinek kielégítési alapja elvonására irányult, arra hivatkozott, hogy az I. r. alperes a megvásárolt vagyont nem tüntette fel a mérlegében. Csatolta a 2010. december 31-i fordulónapra készített mérleget.

Hangsúlyozta, hogy az I. r. alperessel kötött adásvételi szerződések jogszabályba ütközőek, érvénytelenek, ezen okból érvénytelenek az ezt követően kötött adásvételi szerződések is.

A felperes által F/7. szám alatt csatolt, a felszámolás alatt állt felperesnél, mint adózónál folytatott ellenőrzésről a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adóigazgatósága által 2012. szeptember 10-én felvett jegyzőkönyv egyebek mellett a következőket tartalmazza: A szövetkezet (jelen per XI. r. alperese) tájékoztatása szerint a kölcsönöket az ugyancsak által képviselt (jelen per I. r. alperese) 2010. november 3-án átvállalta. Az ellenőrzés megállapította, hogy a telek vételárának kiegyenlítését a két cég között egyik bankszámlakivonat sem igazolta, továbbá az ellenőrzés során az ügyletben résztvevő felek a készpénzben való számlakiegyenlítést nem igazolták. 2012. május 21-én a következő nyilatkozatot tette a ügyvezetőjeként: Külön számla készült az ingatlanról és külön a szerkezetkész épületről. A számlák megfizetése hitelátvállalással történt meg. Az adóhatóság megállapította, hogy a számlalapot a nem bocsáthatta volna ki, mivel annak használata az előállítás időpontjára való tekintettel törvényi tilalom alatt állt 2008. január 1-jétől. Az adózó az általa kibocsátott számla adóalapját és fizetendő adóját a tárgydíszaki áfa bevallásában nem szerepeltette, az értékesítése után az általános forgalmi adót nem fizette meg. Az ellenőrzés az információkat akként értékeli, hogy az adózó képviselője, tudatosan vonta el a fizetésektől vagyonát a hitelezői igények kielégítése elől, amikor 2010. szeptember 30-án ingatlan adásvételi szerződést kötött a szintén általa jegyzett-vel.

A felperes a 2015. február 19-i tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a kereseti kérelmét a keresetlevélben megjelölteknek megfelelően tartja fenn. A perbeli szerződések semmisségen alapuló érvénytelenségét kéri megállapítani. Színleltségre, a Ptk. 113. és 114. §-ára alapítottnan terjesztette elő a kereseti kérelmét. Az elsőfokú bíróság felhívására, miszerint kíván-e a Cstv. 40. §-ára, illetőleg a Ptk. 203. §-ára alapítottnan igényt érvényesíteni úgy nyilatkozott, hogy „egy az egyben a kereseti kérelmében megjelölte azokat a jogszabályhelyeket, ami alapján igényt kíván érvényesíteni, ehhez nem kíván hozzátenni.” Ezt követően feltevére azon kérdésre, hogy kíván-e a Cstv. 40. §-ára alapítottnan igényt érvényesíteni, azt a választ adta, hogy változatlanul fenntartja, megjelölte a keresetben, ott is van, úgy kívánja érvényesíteni az igényét. (15. sorszámu tárgyalási jegyzőkönyv)

Az I. r. alperes a keresetre nem nyilatkozott.

A II. r. alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy 2013. június 7-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a IX. r. és a X. r. alperesi eladóktól a tököli belterület helyrajzi szám alatti ingatlant az V. r. alperes által nyújtott bankhitel felhasználásával. A keresettel támadott, az I. r. alperessel korábban kötött adásvételi szerződéshez neki soha nem volt köze. A kereset vele szemben minden jogi és ténybeli alapot nélkülöz, felperessel nem áll jogviszonyban. Tulajdonjogát nem a felperestől származtatja, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. Ennélfogva a felperesnek a Ptk. 200. és 237. §-ra való hivatkozása alaptalan, nem alkalmazható. Nincs olyan jogszabály, amelyre felperes eredményesen alapozhatna vele szemben követelést, jogi alap nélkül pedig tőrésre irányuló kereseti követelése sem megalapozott.

A III. és IV. r. alperesek szintén a kereset elutasítását, a felperes perköltség megfizetésére kötelezését kérték. Előadták, hogy az I. r. alperes adószámát az adóhatóság törölte, a cégnyilvántartás szerint a cégbíróság az I. r. alperest 2014. május 6-án megszüntnek nyilvánította. Ez annyit jelent, hogy az I. r. alperessel szemben a per megszűnt. Állították, hogy a kereset elkésett, ugyanis azt a felszámoló a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerint 90 napon belül jogosult előterjeszteni. Az egy éves jogvesztő határidő 2013. november 12-én már eltelt. A teleknyelvben bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezték meg a helyrajzi szám alatti ingatlant a hozzátartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, mely ingatlan soha nem képezte a felperes tulajdonát, mivel az építési hatóság birtokában lévő építési engedély alapján az építető társaság az I.

r. alperes tulajdona volt, a használatbavételi engedély ugyancsak az I. r. alperes részére került kiállításra, és a társasház közösség bejegyzése is az I. r. alperes részéről történt meg. Jelen esetben a felperes vagyonszerzéséről szó sem lehetett, így a kereset velük szemben ezért is alaptalan, továbbá azon okból is, mert a Ptk. 113. §-ára való hivatkozás sem helytálló. A szerződés semmissége és érvénytelensége ezért nem állapítható meg.

Az V. r. alperes a keresetre nem nyilatkozott.

Az VI. r. alperes a keresetet annak ténybeli és jogi megalapozottsága esetén nem ellenezte, de jelezte, hogy álláspontja szerint egyelőre nem bizonyított annak megalapozottsága. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében alapított önálló zálogjogot a perrel érintett társasházi öröklakás ingatlanon, és kötött ki ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, amelyet a földhivatal 2012. november 9-i hatállyal bejegyzett. A jóhiszemű jogszerzés tényét támasztja alá egyrészt a jelzálogjog alapítását megelőzően beszerzett 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap, másrészt a III. és IV. r. alperesek, mint tulajdonosok zálogszerződésben tett jogszavatossági nyilatkozata. A jóhiszeműségét támasztja alá a csatolt I. r. alperes, mint eladó, III. és IV. r. alperesek mint vevők között létrejött adásvételi szerződés, amiben az I. r. alperes jogszavatosságot vállalt az értékesített társasházi lakás per-, teher- és igénymentességéért. Hangsúlyozta, hogy a jogvita elbírálása szempontjából irányadó az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése, miszerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot, közvetlen jogszerző, esetükben az I. r. alperes jogának bejegyzésétől, 2010. augusztus 25-én számított 3 éven túl törlési keresetet indítani nem lehet. Márpedig a zálogjog törlését felperes csak 2013. december 3-án benyújtott, módosított keresetében kérte a 3 éves jogvesztő határidőn túl.

Álláspontja szerint nem bizonyított, hogy a perbeli adásvételi szerződésnek nem képezte tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint még beépítetlennek minősülő telken lévő felépítmény. Ebből a szempontból nincs relevanciája annak, hogy az I. r. alperes által befejezett épület utóbb társasházzá alakult, minek következtében az ingatlan-nyilvántartási állapot is megváltozott. A rendelkezésre álló periratból nem bizonyított, hogy az I. r. alperes jogellenes módon a már elkészült felépítmény nélkül vásárolta meg a telekingatlant, tekintve, hogy az okiratok nem cáfolják azt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként szereplő telekkel együtt az annak részét képező felépítmény tulajdonjoga is átruházásra került, ami egyúttal azt is megmagyarázza, hogy miért nem készült külön szerződés a felépítményre vonatkozóan.

Indítványozta a büntetőeljárás teljes iratanyagának beszerzését.

Jelezte, hogy a perre okot nem adott, és a kereset teljesítését alapvetően nem ellenzi, ezért a felperes vele szemben előterjesztett perköltségigényét elutasítani kérte.

A VIII. r. alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva járt el, és erre figyelemmel alapított jelzálogjogot a helyrajzi számú ingatlan tekintetében a III. r. alperes részére juttatott vissza nem térítendő lakáscélú támogatás biztosítására. A kereset megalapozottsága nem bizonyított.

A IX., X. és XI. r. alperesek a keresetre a tárgyalás berekesztéséig nem nyilatkoztak.

Az elsőfokú bíróság 2015. június 18-án kelt 31. sorszámú végzésével kijavított 2015. június 3-án kelt I.G.40.870/2014/29. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az I. r. alperesnek 635.000 forint, a II. r. alperesnek 635.000 forint, a III. és IV. r. alperesnek egyetemlegesen 635.000 forint, a VI. r. alperesnek 500.000 forint, a VIII. r. alperesnek 500.000 forint perköltség, a Magyar Államnak 1.500.000 forint eljárási illeték megfizetésére. Az ítélet

indokolásában rögzítette, hogy az eljárásban a perbeli adásvételi szerződések keletkezésének idején hatályos Ptk. és Inyvtv. rendelkezések alkalmazandók, a keresetet a Pp. 3. § (2) bekezdése értelmében tartalma szerint bírálta el. Mivel a felperesi képviselő a kereseti kérelem pontosítása tárgyában feltett bírói kérdésekre (15. sorszámú jegyzőkönyv) nem adott határozott választ, úgy tekintette, hogy a kereseti kérelem a perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására, és az eredeti állapot helyreállítására irányul a felperes által megjelölt, alapvetően a Ptk-ban rögzített érvénytelenségi okok alapján. E körben a felperes megjelölte a Ptk. 200. §-át, miszerint a perbeli ingatlan adásvételi szerződés jogszabályba ütközik: semmis a szerződés a Ptk. 114. § (1) bekezdése szerint, továbbá a Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében is semmis, hiszen a felek csak színlelték az adásvételt. A Cstv. 40. § (3) bekezdésére és a Ptk. 203. § (2) bekezdésére hivatkozás nem értelmezhető akként, hogy a felperes ezen jogszabályhelyekre alapítottan is kereseti kérelmet terjesztett elő. A Cstv. 40. § (1) bekezdésében rögzített érvénytelenségi okokat ugyanis nem jelölte meg határozottan, a Ptk. 203. §-a értelmében fedezetelvonó szerződés esetén pedig nem az eredeti állapot helyreállítására kerülhet sor, ahogy ezt a felperes kérte. A hivatkozott szakaszokat ezért a felperes által állított tényelődás keretében értékelte. Rámutatott, hogy a rosszhiszeműség és az ingyenesség vélelme alapvetően a Cstv. 40. § (1) bekezdésében, illetőleg a Ptk. 203. §-ában foglalt fedezetelvonó szerződések, és azzal kapcsolatban előterjesztett igények tekintetében értelmezhető, a Ptk-n alapuló érvénytelenség körében nem, tehát a felperes ezen hivatkozásának jelen perben nincs relevanciája.

Megállapította, hogy az I. r. alperes tulajdonjoga a tököli belterület helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében a felperes és az I. r. alperes által 2010. augusztus 24-én kötött ingatlan adásvételi szerződésen alapul, a felperes tulajdonjoga ezen szerződés alapján került törlésre. A felperes által csatolt további iratokból csupán az állapítható meg, hogy a felperes a szerkezetkész lakóingatlan adásvételéről számlát állított ki az I. r. alperes felé. A felperesi hivatkozással ellentétben a bíróságot a Pp. 4. § (1) bekezdése alapján a NAV határozatában e körben megjelöltek nem kötik. A felperes által csatolt számlából pedig nem lehet arra a megállapításra jutni, hogy a felperes tulajdonjoggal rendelkezett a perbeli ingatlanon épült szerkezetkész lakóház tekintetében, „mely vonatkozásában az I. r. alperes számára a tulajdonjog átruházásra került”.

A VI. r. alperes elévülési kifogására vizsgálta, hogy a felperes keresetét az I. r. alperessel, valamint a további jogszerzőkkel szemben a jogszabályban meghatározott határidőben terjesztette-e elő.

Rámutatott, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvénytelensége esetén a tulajdonosváltás alapjául szolgáló jogcím megdőlése önmagában még nem eredményezi a kötelelem felszámolását, hanem a szerződéskötés előtti eredeti állapot csak akkor áll helyre, ha az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jog az ingatlan-nyilvántartásból is törlésre kerül. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog vagy más bejegyzett jog törlésére - mint ahogy a bejegyzésére is - csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései alapján kerülhet sor. Az ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége esetén a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni. Azaz a jogügylet érvénytelensége jogkövetkezményeinek teljes körű és feltétel nélküli levonására csak akkor kerülhet sor, ha arra az Inyvtv. eltérést nem engedő szabályai is lehetőséget adnak. Érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság tehát csak az Inyvtv. rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el (3/2010. (XII.06.) PK vélemény 2. pont).

Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását az Inyvtv. rendelkezései akkor korlátozzák, ha az érvénytelenül szerző fél az ingatlan tulajdonjogát további szerzőfélre ruházza át. Az eredeti jogosult - tehát a felperes - törlési keresete alapján csak 3 éven belül kerülhet sor a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlésére. A felperesi tulajdonszerzés idején hatályban volt Inyvtv. 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. A

közhitelesség alapelve azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartást a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző javára valónak kell tekinteni. Azaz az ilyen személy bízhat abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogok fennállnak. Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése alapján azzal szemben, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, az eredeti jogosult az érvénytelen bejegyzéstől számított 3 év alatt indíthat törlési keresetet.

A törlési per megindítására nyitva álló 3 éves jogvesztő határidőt a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani (3/2010. (XII.06.) PK vélemény 5. pont). Jelen esetben tehát 2010. szeptember 3-tól kezdődően. A felperes a kereseti kérelmét 2013. november 12-én terjesztette elő, a további jogszerzőkkel szembeni törlési kereseti kérelmét pedig 2013. december 3-án. A felperes tehát a jogszabályban rögzített határidőn túl terjesztette elő a kereseti kérelmét, minek következtében a kereset elutasításának volt helye a 4/2003. számú PJE határozatban foglaltakra is figyelemmel.

Mindezekre tekintettel a felperesnek szükségtelen volt bizonyítani, hogy a szerkezetkész lakóház tekintetében adásvételi szerződés jött létre.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett. Az ítélet megváltoztatását, a keresetének helyt adást kért, valamint az alperesek perköltség megfizetésére kötelezését kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen és helytelenül értelmezte a kereseti kérelmét, tévesen állapította meg a tényállást, különösen abban a körben, miszerint az I. r. alperes a szerkezetkész épület tulajdonjogát megszerezte-e, vagy sem. Ebből következően a levont jogi következtetések is helytelenek. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a NAV határozatában foglaltakat figyelmen kívül hagyta, ugyanis a NAV határozata közokiratnak minősül, a tulajdonjog megszerzése és átruházása szempontjából lényeges és fontos körülményeket tartalmazott. Kizárólag a NAV volt abban a pozícióban, hogy a tulajdonjog átruházása tekintetében releváns tényeket és adatokat szerezzen be és állapítson meg. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta NAV előtt tett, a keresethez csatolt nyilatkozatát, miszerint folyamatban volt a tőkeli ingatlanon négy lakásos lakóépület építése, és ezt vette meg az I. r. alperes. A nyilatkozat szerint az ingatlanról és a szerkezetkész épületről külön számla kiállítására került sor. Mindezek a nyilatkozatok és okiratok azt bizonyítják, hogy a szerkezetkész lakóépület tulajdonjoga őt illette meg, és jelenleg is megilleti. Hangsúlyozta, hogy a NAV vizsgálata alapján megállapítható, hogy a vételár megfizetésére nem került sor, így az I. r. alperes tulajdonjogot nem szerzett.

A Ptk. 365. § (1) bekezdése értelmében a vételár megfizetése hiányában az adásvétel nem jöhet létre, a dolog tulajdonjogának megváltozása nem történik meg. Miután az épületnek jelenleg is maga a tulajdonosa, így az I. r. alperesnek nem volt mit értékesítenie a további alperesek részére, tehát az épület tekintetében egyetlen alperes sem szerzett tulajdonjogot. A Ptk. 117. § (1) bekezdése szerint átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni.

Állította, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a Ptk. 234. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelmét, nem adta indokát, hogy ezen kereseti kérelemről milyen okból nem döntött. az ítélet e tekintetben is jogszabálysértő.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Változatlanul arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett IX-X. r. alperesektől szerezte meg adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát, mint jóhiszeműen ellenérték fejében szerzőt törvényi védelem illeti meg. A felperes még fellebbezésében sem hivatkozott a vele szembeni keresetet alátámasztó bármely jogszabályra.

A III-IV. r. alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva a kijavított ítélet helybenhagyását kérték helyes indokai alapján, valamint a felperes másodfokú perköltségben marasztalását. Utaltak arra, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a

felperes az érvénytelenségi okokat határozottan nem jelölte meg, a Ptk. 203. §-a alapján az eredeti állapot nem rendelhető el.

A VIII. r. alperes szintén az ítélet helybenhagyását, a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Egyetértett a kereset jogvesztő határidő elmulasztása miatti elutasításával.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A jelen perben a másodfokú bíróságnak lényegében abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság helyesen ítélte-e meg, hogy a szerződéskötés előtt fennálló helyzet helyreállítása, a felperes tulajdonjogának visszajegyzése csakis az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) szabályainak korlátai között lehetséges, és amennyiben igen, a felperes a kereset 2013. november 12-i előterjesztésével az alperesekkel szembeni igényérvényesítésére nyitva állt jogvesztő határidőt elmulasztotta-e. Ennek megítélésétől függ ugyanis, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte-e a fellebbezésben hivatkozottak figyelembevételét.

Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése szerint 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 Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három alatt lehet a törlési keresetet megindítani.

Az elsőfokú bíróság a kereset tartalma alapján helytállóan tekintette a pert egyben törlési pernek is, és figyelemmel arra, hogy az alperesek a közvetlen jogszerző I. r. alperes kivételével valamennyien további jogszerzők voltak, akik az ingatlan nyilvántartási bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szereztek jogot, helytállóan tartotta az Inyvtv. idézett rendelkezéseit alkalmazandónak. Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.6.) PK vélemény (továbbiakban PK. vélemény) 2. pontjában foglaltakkal egyezően helyesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy 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. és 5. pontban írtakra is helyesen volt figyelemmel, miszerint 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 közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől számított három éves jogvesztő határidőn belül a további jogszerzővel szemben is megindította.

A felperestől közvetlenül tulajdonjogot szerző I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére a helyrajzi számú ingatlan tekintetében a Körzeti Földhivatal 2010. szeptember 3-án kelt határozatával került sor, ezért az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerinti, a további jogszerzőkkel szembeni perindításra írt három éves jogvesztő határidő 2013. szeptember 3-án járt le. A II- XI. r. jóhiszemű további jogszerző alperesekkel szembeni kereset ezen határidőt követően történt előterjesztése folytán az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárja a további jogszerző alperesek bejegyzett jogának törlését, ebből következően a felperessel közvetlenül szerződött I. r. alperes tulajdonjogának törlését is, ezért a perbeli szerződések semmisségére, létre nem jöttére alapított törlési keresetet el kellett utasítani.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alperesi jogok törlésének az ingatlan-nyilvántartási törvény szerinti feltételei nem állnak fenn, az elsőfokú bíróság megalapozottan mellőzte a perbeli szerződések semmissége, létre nem jötte alapjául előadottak érdemi vizsgálatát. A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben írtakra figyelemmel rámutat, hogy a perben annak van jogi jelentősége, amint azt az elsőfokú bíróság is helyesen rögzítette, hogy a felperes tulajdonjoga a helyrajzi számú ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban a 2010. augusztus 24-i adásvételi szerződés alapján került sor, valamint ezen szerződés alapította meg az I. r. alperes tulajdonjogának 2010. szeptember 3-án kelt határozattal bejegyzését is. E tulajdonosváltás bejegyzése tette lehetővé a későbbiekben az I. r. alperes számára a társasház alapítását, majd került sor a társasházi különlapok megnyitására. Mivel pedig a 2010. augusztus 24-i adásvételi szerződés esetleges semmisségének a jogkövetkezménye sem lenne ez idő szerint már levonható a bejegyzett jogok kereset szerinti törlésével, az elsőfokú bíróság szükségtelenül bocsátkozott annak vizsgálatába, hogy a felperes rendelkezett-e tulajdonjoggal a perbeli ingatlanon épült szerkezetkész lakóház tekintetében. Az e vonatkozásban az ítélet indokolásában tett megállapítása ezért, tekintet nélkül arra, hogy az helytálló-e vagy sem, a per érdemére nem hat ki. Ebből következően a felperes a fellebbezésben megalapozatlanul tulajdonított relevanciát ezen ítéleti megállapításnak, különösen azért, mert az elsőfokú bíróság a sérelmezett megállapításból semmilyen jogi következtetést nem vont le.

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

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest a II., III. és IV. r. alperesek 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alkalmazásával megállapított, a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel - fellebbezési ellenkérelem előterjesztése, másodfokú tárgyaláson történő perbeli képviselő - arányban álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A pereszes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illeték államnak megfizetésére.

Budapest, 2016. március 23.

. Gál Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Oláhné Sárközi Veronika

bíróági ügyintéző