

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mazur Mária ügyvéd (fél címe 3) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Csobánci Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Csobánci Eszter ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, dr. Zolnay Zsolt ügyvéd (fél címe 5) által képviselt II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, az Imre Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű, a személyesen eljáró IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró VI. rendű alperes neve (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, valamint a személyesen eljáró VII. rendű alperes neve (VII. rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. október 20. napján kelt 27.P.21.234/2012/86. számú ítélete ellen a felperes részéről 87. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a II. rendű alperesnek 48.000 (Negyvennyolcezer) forint, a III. rendű alperesnek 48.000 (Negyvennyolcezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 1.200.000 (Egymillió-kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ítélezés alapjául szolgáló tényállás szerint egyrészt a felperes és a IV-V. rendű alperesek mint megbízók és eladók, másrészt az I. rendű alperes mint generálkivitelező és vevő között 2006. október 6. napján írásbeli „adásvételi előszerződés és együttműködési megállapodás” jött létre. A felek abban állapodtak meg, hogy az eladók átruházzák a vevő részére a közös tulajdonukban álló ..., szám alatt lévő ... helyrajzi számú ingatlant 55.200.000 forint vételár ellenében. A vevő célja az volt, hogy az ingatlanra társasházat épít, ezért az eladók vállalták, hogy a felépítmény elbontására 2007. december 31. napjáig engedélyt kérnek. A vevő azt is vállalta, hogy a beépítendő ingatlanért cserébe máshol lévő lakásokat, illetve üzlethelyiségeket biztosít a vevők részére azzal, hogy a felperes tulajdonába és birtokába a ..., ... szám alatti társasházban a bazársor felől „megépülő”, első emeleti, utcára néző, 54 m2 alapterületű lakás kerül kulcsrakész állapotban. A lakások átadásának a határidejét 2007. december 31. napjában jelölték meg, és

valamennyi szerződő fél kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződéssel érintett „ingatlanokkal kapcsolatban más társasággal nem kötnek semmilyen szerződést, mely a kivitelezést érinti”. Az építésügyi hatóság 2007 júniusában bontási engedélyt adott a szám alatt lévő ingatlanon álló lakóház elbontására, míg a ... szám alatt lévő ingatlanon újjól felépített 14 lakásos társasház használatbavételére 2008 decemberében adott engedélyt. Az I. rendű alperes egyik ügyvezetője, ... már a használatbavételi engedély kiadását megelőzően hozzájárult, hogy a felperes beköltözzön a ..., ... I/1. szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) társasházi lakásba, amit a felperes 2008. november 11-én vett birtokba, azóta folyamatosan ott lakik, és 2008. november 25-e óta ez az állandó bejelentett lakcíme. A felperes által lakott lakásingatlant az I. rendű alperes a 2009. február 19-én megkötött adásvételi szerződéssel 15.000.000 forint vételár ellenében eladta - ... nevű ügyvezetője feleségének - a II. rendű alperesnek. A szerződés szerint a vevő a teljes vételárat a III. rendű alperestől (az ... Banktól) felvett kölcsönből teljesítette, amit közvetlenül az eladó számlájára utaltak át. Az eladó szavatosságot vállalt az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá megállapodtak abban, hogy a vevő a vételár teljes kifizetését követően lép az ingatlan birtokába, de a vevő nem tett kísérletet a birtokbavételre. A vételárhoz nyújtott kölcsönre figyelemmel 2009. február 27-ei hatállyal 15.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba a III. rendű alperes javára. Az ingatlant ezenkívül - a jelen per megindítása tényének a feljegyzését követően - a VI. rendű alperes javára 2013. augusztus 5-ei hatállyal 106.015 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint a perben nem álló ... Zrt. javára 2015. november 2-ai hatállyal bejegyzett 15.732.542 forint és járulékai erejéig végrehajtási jog terheli. A IV. rendű alperes mint eladó, valamint a II. és a VII. rendű alperesek mint vevők 2010. június 8. napján adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a vevők 8.000.000 forint vételár ellenében megvették a ..., szám alatti ... helyrajzi számú ingatlan 4857/10000 tulajdoni hányadát.

A felperes keresetében annak túrésára kérte kötelezni az I-VII. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan egészére kiterjedően bejegyezzék tehermentes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 117. § (4) bekezdése alapján adásvétel jogcímén kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Álláspontja szerint az ingatlan kétszeres értékesítésére került sor, az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés azonban nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, ezért semmissége okán érvénytelen. Ezt megelőzően valójában nem előszerződést, hanem végleges szerződést kötött az I. rendű alperessel, hiszen a 2006. október 6-ai megállapodás tartalmazza az adásvétel minden lényeges tartalmi elemét, és mivel ő volt az elsőként birtokba lépő fél, ezért joggal tarthat igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Másodlagosan csere jogcímén kérte tulajdonjoga bejegyzését. Előadta, hogy tartalmát tekintve az előszerződés nem adásvételi, hanem csere előszerződésnek minősül. Erre az előszerződésre figyelemmel a régi Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján azt kérte, hogy a bíróság közte és az I. rendű alperes között hozza létre a végleges csereszerződést. Álláspontja szerint a szerződés bírósági létrehozásának nem lehet

akadályozta az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés, hiszen az jóerkölcshöz ütközése miatt semmis, ami az eredeti állapot helyreállítását vonja maga után. Ebbe beletartozik a II. rendű alperes tulajdonjogának, továbbá a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogának és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése is.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A II. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy ellenérték fejében és jóhiszeműen szerezte meg a perbeli ingatlant, ezért tulajdonjoga nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. Vitatta, hogy az előszerződés megfelelne az adásvételi szerződés tartalmának, mivel abban nem került sor a felperes részére felajánlott ingatlan vételárának a pontos meghatározására. Kifejtette: az I. rendű alperes a szám alatti ingatlanok az egészét kívánta megszerezni, az I. rendű alperesnek járó szolgáltatás nem volt osztható, így bármelyik társtulajdonos tulajdoni hányadának a meg nem szerzése megghiúsította volna a beruházást.

A III. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperesnek folyósított kölcsön ellenértékeként szerezte meg a javára bejegyzett jogosultságokat, jóhiszemű megszerzése folytán azok nem törölhetőek az ingatlan-nyilvántartásból.

A IV-V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A VII. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az általa kötött adásvételi szerződés szerint ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot a szám alatti ingatlanon, jóhiszeműsége folytán társtulajdonosi jogai nem törölhetőek az ingatlan-nyilvántartásból.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 forint, a II. rendű alperesnek 400.000 forint, a III. rendű alperesnek pedig 240.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. Döntésének jogi indokolása szerint nem vitatható tény, hogy a perbeli ingatlant a felperes vette birtokba, így kétszeres eladás esetén ő tarthatna igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére [rég. Ptk. 117. § (4) bekezdés]. Erre figyelemmel azt vizsgálta, hogy valóban kétszeres eladás történt-e, a 2006. október 6-ai előszerződés és együttműködési megállapodás tartalma alapján a felperes igényt formálhat-e tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Rámutatott: az előszerződés nem tartalmazza, hogy a szám alatti ingatlan értékén belül mennyi volt a felperes tulajdoni hányadának az értéke, és emellett az sem került megjelölésre, hogy mennyi az I. rendű alperes által felajánlott csereingatlanok forgalmi értéke. Ezenkívül a szerződés 4. pontjának az utolsó mondata arra is lehetőséget biztosított, hogy a vevők általuk megjelölt harmadik személyeknek felajánlják az ingatlant, és együttesen nyilatkozzanak arról, hogy mely ingatlan kinek a tulajdonába kerül. A felek szerződéses nyilatkozatának az értelmezése is arra utalt, hogy a

.... szám alatti ingatlanon felépítendő társasház elkészültét követően egy későbbi időpontú végleges szerződéskötésről állapodtak meg. Ebből következően az előszerződés nem minősíthető végleges szerződésnek, vagyis a felperes nem rendelkezik olyan szerződéses jogcímmel, amely alátámasztaná a kétszeres eladás tényét, és amely alapján kérhetné tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését [régi Ptk. 117. § (3) bekezdés]. Álláspontja szerint a felperes megalapozatlanul hivatkozott a 2009. február 19-ei adásvételi szerződés semmisségére is, hiszen annak sem a célja, sem a tárgya, illetve a szerződésben kikötött szolgáltatások és ellenszolgáltatások jellege sem sérti az általánosan elfogadott társadalmi normákat, így a jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg [régi Ptk. 200. § (2) bekezdés]. Az eladó, avagy a vevő rosszhiszemősége, illetve szerződésszegése miatt pedig a szerződés nem minősíthető jóerkölcsbe ütközőnek. A tulajdonjogi kereset másodlagosan megjelölt jogcímével kapcsolatban rámutatott: a régi Ptk. 208. § (4) bekezdése csak kivételes esetben teszi lehetővé, hogy a bíróság a szerződés létrehozása során módosítsa az előszerződésben megállapított feltételeket. Álláspontja szerint ez a jogosultság csak addig a határig gyakorolható, amíg nem jár az előszerződésben megjelölt feltételek lényeges módosításával. Adott esetben az előszerződésben megjelölt feltételek lényeges módosítása lenne a felperes által eladott ingatlanrész, illetve az általa megszerzett lakásingatlan vételárának a meghatározása, továbbá a teljesítés módjának a megváltoztatása. Bírósági ítélettel a többi szerződő fél akarata nem pótolható, mivel pedig az I. rendű alperes ellenezte a csereszerződés létrehozását, így a csereszerződés létrehozását ez a körülmény is meggátolta. A felek jó- vagy rosszhiszemősége viszont nem jutott jelentőséghez a jogvita elbírálása során, hiszen a régi Ptk. 208. § (5) bekezdése csak abban az esetben teszi lehetővé az előszerződést megkötő fél részére a végleges szerződés megkötésének a megtagadását, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beálló körülmény folytán nem képes a szerződés teljesítésére. Emellett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint a felperes nem jogosult törlési kereset indítására a II. rendű alperessel szemben, mivel a felperes nem rendelkezik ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pervesztes felperest kötelezte az I-III. rendű alperesek ügyvédi költségeinek a megfizetésére, amelynek mértékét a tényleges ügyvédi tevékenység alapján mérlegeléssel állapított meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megváltoztatását, és a kereset teljesítését kérte. Előadta, hogy elsődleges keresete annak megállapítására irányult, hogy a 2006. október 6-ai szerződés alapján megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Másodlagos keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés semmis. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete nem felel meg a Pp. 213. § (1) bekezdésében felállított tartalmi követelménynek, mivel a döntése nem terjed ki valamennyi kereseti kérelemre. Kifejtette: az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés színlelt volt, azt azért kötötték meg, hogy az I. rendű alperes a bankhitel útján készpénzhez jusson. Ezt a tényt alátámasztja az a körülmény, hogy a II. rendű alperes soha nem tekintette meg az általa megvásárolni kívánt lakást, nem tartott igényt

annak birtokbavételére, ezért nem hívta fel a lakás elhagyására, használati, illetve bérleti díj megfizetése iránt sem lépett fel igényrel. A színlelttség alátámasztásra indítványozta a kölcsönszerződés iratainak, valamint a földhivatali iratoknak a beszerzését. Ezen túlmenően ingatlanforgalmi szakértő kirendelését is kérte, aki megerősítette volna, hogy a perbeli ingatlannak nem olyan magas az értéke, hogy a vevőnek 15.000.000 forintos bankhitelt lehetett volna igénybe vennie. Rámutatott: az I-II. rendű alperesek adásvételi szerződésének a színlelttség okán fennálló semmissége lehetővé teszi a II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését. Ebben az esetben nem lehet akadálya annak, hogy a bíróság az előszerződés alapján létrehozza a végleges csereszerződést, és rendelkezék tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem vétett olyan eljárási hibát, amely alapul szolgálhatna a Pp. 252. § (2) bekezdésének az alkalmazására. Az elsőfokú eljárás során, ugyanis a felperes csupán az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés jóerkölcsebe ütközése okán fennálló semmisségére hivatkozott. Ehhez kapcsolódóan az elsőfokú bíróság lefolytatta a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást, és helyesen döntött a szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányuló kereset elutasításáról. Ebből következően további bizonyításra nincsen szükség, így nem indokolt a Pp. 252. § (3) bekezdésének az alkalmazása sem.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Előadta, hogy a kölcsön folyósításakor a közhitelesség és nyilvánosság alapelveiben bízva az ingatlan-nyilvántartás adataiból indult ki. Ezek az adatok azt tükrözték, hogy az I. rendű alperes volt az ingatlan nyilvántartott tulajdonosa, míg a II. rendű alperes javára feljegyezték a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét. A tulajdoni lapból kitűnően az ingatlan jogi helyzete rendezett volt, így jóhiszemű visszterhes jogszerzőként jogvédelem illeti meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentőséghez jutó tényeket hiánytalanul felderítette, a releváns tényállásra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, lényegét tekintve az ahhoz fűzött jogi indokolást osztotta, ezt az okfejtését azonban a fellebbezésre tekintettel pontosította és kiegészítette a következőkkel.

A Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy szükségesnek mutatkozik-e az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése. A felperes elsődlegesen azzal érvelt a hatályon kívül helyezés mellett, hogy az elsőfokú bíróság súlyosan megsértette az eljárási szabályokat, mivel nem

bírált el a I-II. rendű alperesek szerződése színleltisége okán fennálló érvénytelenségének a megállapítására irányuló keresetét.

Ezzel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla rámutat: az elsőfokú bíróság valóban nem vizsgálta a 2009. február 19-ei adásvételi szerződés esetleges színleltiségét, ezzel azonban nem követett el mulasztást, hiszen a felperes az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott erre a semmisségi okra, kizárólag jóerkölcsbe ütközést állítva vitatta a szerződés érvényességét. A felperes által megjelölt érvénytelenségi okra vonatkozóan az elsőfokú bíróság elvégezte a szerződés vizsgálatát, ítéletének indoklásából egyértelműen kitűnik, hogy az adásvételi szerződést nem találta jóerkölcsbe ütközőnek, ezért a kereset elutasításáról szóló rendelkezése kiterjed az érvénytelenségre alapított törlési kereset elutasítására is.

Ettől függetlenül a Fővárosi Ítéltábla megjegyzi: nem minősül tilos keresetváltoztatásnak, hogy a felperes a fellebbezési eljárásban újabb semmisségi okot jelölt meg. A színleltség alátámasztása érdekében azonban a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében új bizonyításra nem kerülhet sor, így az elsőfokú bíróság által elutasított bizonyítási indítványokat nem lehet azzal az indokkal foganatosítani, hogy a bizonyítás a másodfokú eljárásban megjelölt semmisségi ok vizsgálatához szükséges. Ebből értelemszerűen következik, hogy a felperes színleltiségre hivatkozása kizárólag az elsőfokú bíróság által már foganatosított bizonyításon alapulhat. A kifejtettek szerint a felperes által indítványozott bizonyítás elrendelését az eljárási szabályok nem tették lehetővé, így a Pp. 252. § (3) bekezdésének az alkalmazása sem volt indokolt. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az ügy érdemében hozta meg a döntését.

A felperes fellebbezésében nem az elsőfokú bírósághoz benyújtottal egyezően fogalmazta meg vagylagosan érvényesített kereseti kérelmeinek a tartalmát és a sorrendjét (66. sorszám alatt csatolt perirat). A Pp. 247. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárásban érvényesülő keresetváltoztatási tilalom miatt a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú eljárás során előterjesztett - és az előzőekben már ismertetett - kereseti kérelmeket tekintette irányadónak, melyből megállapíthatóan a felperes elsődlegesen a kétszeres adásvétel jogkövetkezményeinek a levonását kérte arra hivatkozással, hogy tartalmánál fogva az előszerződést végleges adásvételi szerződésnek kell tekinteni. Az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetet megalapozatlannak találta, mivel az előszerződés elemzéséből arra a következtetésre jutott, hogy az nem felel meg a végleges adásvételi szerződés tartalmi követelményének. Ennek az okfejtésnek a helytállóságát a felperes a fellebbezésben nem vitatta, ezért a Fővárosi Ítéltábla nem vizsgálta, hogy az elsődleges kereset megalapozatlansága tekintetében helyes-e az elsőfokú bíróság álláspontja.

A felperes a fellebbezésben változatlanul azért kérte az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga érvénytelenség címén törölhető legyen az ingatlan-nyilvántartásból, és az I. rendű alperes tulajdonjogának a visszajegyzésével elháruljon az akadály az előszerződésen alapuló végleges csereszerződés létrehozása elől. A fellebbezésben előadott érvelés megerősíti, hogy tartalmának megfelelő

értelmezése esetén a fellebbezés a másodlagos kereset teljesítésére irányult.

A másodlagos kereset elbírálása szempontjából annak a bizonyításra nem szoruló ténynek van relevanciája, hogy a 2006. október 6-ai előszerződés alapján nem került sor az előszerződésben megjelölt tartalmú végleges szerződés megkötésére. A szerződés megkötésének az elmaradása miatt a felperes előtt megnyílt annak a lehetősége, hogy a régi Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján a bíróságtól kérje a szerződés létrehozását. A Fővárosi Ítéltábla e tekintetben nem osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a végleges szerződés létrehozása esetén olyan nagy mérvű eltérésre van szükség az előszerződésben meghatározott szerződéses feltételektől, hogy az már nem egyeztethető össze a felek eredeti szerződéses akaratával. Ez az eltérés, ugyanis nem a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyát érinti, hiszen a kölcsönös ingatlan átruházást tartalmazó csereszerződés az előszerződésben meghatározott lényeges tartalommal is létrehozható.

A szerződés létrehozása mellett szól az a körülmény is, hogy a felek - a végleges szerződés megkötése nélkül - kölcsönösen egymás birtokába adták a csereingatlanokat, és a felperes véglegesen úgy alakította az életét, hogy a továbbiakban a perbeli lakás lesz az állandó lakóhelye. Ilyen előzmények után a felperes várakozása nem volt alaptalan, hiszen előszerződésre figyelemmel joggal számíthatott arra, hogy a lakást az I. rendű alperes nem idegeníti el és nem terheli meg, mivel erre az I. rendű alperes szavatosságot vállalt. A kialakult helyzetben a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdeke még akkor is indokolná a végleges szerződés bírósági létrehozását, ha ehhez az előszerződésben megállapított feltételek lényeges módosítása válna szükségessé [rég Ptk. 208. § (4) bekezdése].

A bíróság azonban kizárólag abban az esetben hozhatja létre a szerződést, ha a másik fél alaptalanul tagadta meg az előszerződésben megjelölt szerződés megkötését. A régi Ptk. 208. § (5) bekezdése szerint a szerződésmegkötés megtagadására az is okot szolgáltat, ha a fél bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes. Ilyen okként fogható fel, hogy a perbeli ingatlan időközben - saját szerződésszegő magatartása következtében - kikerült az I. rendű alperes tulajdonából. Az ingatlanra 2009. március 6-ai hatállyal az I. rendű alperes tulajdonjoga helyébe adásvétel jogcímén a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be, a bejegyzés időpontjától kezdődően az ingatlannal a II. rendű alperes rendelkezhet, a tulajdonosi jogok elvesztésétől kezdődően az I. rendű alperest nem illeti meg a rendelkezés joga. Ez azt jelenti: az előszerződés után lezajlott tulajdonosváltozásra figyelemmel az I. rendű alperes nem képes az előszerződés teljesítésére.

Ilyen előzmények után az I. rendű alperes akkor válna ismét képessé a végleges szerződés megkötésére, ha visszakerülne a tulajdonába a perbeli ingatlan. Ennek a célnak az elérésére érdekében hivatkozott a felperes az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés jóerkölsbe ütközése, illetve színleltése okán fennálló semmisségére. A fellebbezésben úgy fogalmazott, hogy az érvénytelenség megállapítását kéri, de az elsőfokú eljárás során - ettől eltérően - az érvénytelenség jogkövetkezményének a

levonását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Mivel a II. rendű alperes tulajdonjogának a törlése az eredeti állapot helyreállítása útján következhet be, ezért nyilvánvaló, hogy az érvénytelenségi keresetet az érvénytelenség jogkövetkezményének a teljesítésre irányuló törlési keresetként kell elbírálni.

Az érvénytelen bejegyzést megelőző, eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására csak akkor van lehetőség, ha fennállnak a törlési per feltételei [2/2005. (VI. 15.) PK vélemény 1. pontja]. A törlési perek speciális szabályait az Inyvtv. tartalmazza, melynek a 62. § (1) bekezdés aa) pontja szerint érvénytelenség címén az kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A felhívott törvényi rendelkezés értelmében a felperes nem indíthat keresetet a II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt, hiszen a perbeli ingatlant érintően nem illeti meg olyan jog, amelyet a nyilvántartásba bejegyeztek. Nyilvántartott jogosultság hiányában a felperest nem rendelkezik keresetösségi joggal, a felperes aktív perbeli legitimációjának a hiánya pedig önmagában is a törlési kereset elutasítását indokolja.

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy az érvénytelenségi keresetet annak ellenére sem lehet megállapítási keresetként elbírálni, hogy a felperesnek - az előzőekben kifejtettek szerint - nincsen keresetösségi joga teljesítési kereset érvényesítésére. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonása nélkül, ugyanis az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása önmagában nem biztosít jogvédelmet a felperes számára. Jogvédelmi szükséglet nélkül viszont a Pp. 123. §-a szerint nincs helye megállapítási kereset előterjesztésének. Erre az eljárási szabályra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felperes által megjelölt semmisségi okok alapján megállapítható-e az I-II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződésnek az érvénytelensége.

Az előzőekben kifejtett indokok vonatkoznak a III. rendű alperessel szemben érvényesített keresetre is, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultság hiányában a felperes nem léphet fel igényrel a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

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

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni a II-III. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján, a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a III. rendű alperes tekintetében a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2016. július 6.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.	Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró	bíró