

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - dr. Doma István ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és dr. Bokor Ferenc ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. december 11. napján meghozott 17.P.22.359/2015/18. számú ítélete ellen a felperes részéről 19. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint, a II. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében a perbeli ingatlan vonatkozásában a jogelődje tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésének és ezzel egyidejűleg a II. rendű alperes tulajdonjoga törlésének túsására kérte kötelezni az alpereseket.

Előadta, hogy jogelődjei (az eladó és a haszonélvező), valamint az I. rendű alperes vevő által 2009. november 17-én kötött ingatlan adásvételi szerződés az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 200. § (2) bekezdése, 201. § (1) bekezdése alapján semmis, mivel a Ptk. 365. § (1) bekezdése alapján érvényesen nem jött létre, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes vevő az ingatlan 48.000.000 forint összegű vételárát a felperesi jogelőd eladónak nem fizette meg. A felperesi jogelődök a 2012. február 13. napján kelt, a vevőhöz 2012. február 15. napján megérkezett nyilatkozatukkal a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján, a vételár meg nem fizetése okán elálltak az ingatlan adásvételi szerződéstől, ezért a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésével és az ingatlant az I. rendű alperestől megvásárló II. rendű alperes tulajdonjogának egyidejű törlésével az eredeti állapotot kell visszaállítani. A II. rendű alperes tulajdonjoga az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) aa) pontja és a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján törölendő, mert az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes nem szerezhette meg, melyre tekintettel érvénytelen az I. és II. rendű alperesek közötti ingatlan adásvételi szerződés is. A felperesi jogelődök és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés 4. pontja ugyan tartalmazza, hogy a vevő a vételárát a szerződés aláírását megelőzően kifizette az eladónak, erre azonban valójában nem került sor. Az I. rendű alperes vevő mindössze aláírta a szerződés okiratát, saját nyilatkozata szerint ő vételárát nem fizetett. Házastársa a szerződéskötés körülményeire és a vételár megfizetésére vonatkozóan ellentmondásos és az I. rendű alperes személyes előadásával, valamint az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásával ellentétes tanúvallomást tett. A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása nem támasztotta alá, hogy az ingatlan vételárát vagy annak egy részét az eladónak

kifizette volna. Az I. rendű alperes házastársa azt vallotta, hogy a vételár egy részét csak a szerződéskötést követően teljesítette. Nyilatkozata szerint a visszatartott összeget a felek megállapodása alapján a jelzálogjog törlésekor kellett megfizetni, „de végül a törlés nem történt meg, csak ki lett fizetve”.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vítatta a szerződésszegés tényét. Álláspontja szerint a felperesi jogelőd haszonélvező szavahihetőségét kétségessé teszi, hogy büntetőeljárás folyik ellene csalás miatt. A vételár megfizetésének bizonyítása szükségtelen, mert a szerződés okiratában az eladó a vételár átvételét elismerte, nyugtázta, és 2012. február 13-ig ezt nem is tette vitássá. A szerződési okirattal szemben a bizonyítási kötelezettség a felperest terheli. Az I. rendű alperes hivatkozott továbbá arra is, hogy a keresetindításig eltelt az adásvételi szerződés megtámadására nyitva álló határidő (Ptk. 236. §).

A II. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperesi jogelődöknek a Ptk. 210. §-ára kellett volna hivatkozniuk azon állításuk kapcsán, hogy az adásvételi szerződés 4. pontjában tett nyilatkozatuk tévedést tartalmaz. A megtámadási határidőt azonban elmulasztották. Életszerűtlen, hogy egy eladó két és fél éven keresztül várjon a vételár megfizetésére. Rámutatott továbbá a II. rendű alperes arra, hogy elállás esetén az eredeti állapot helyreállítása körében a 48.000.000 forint vételárat a felperesnek vissza kellene adnia. Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg. Az eredeti állapot helyreállítására az Inyvt. 5. § (1)-(3) bekezdésére figyelemmel nincs lehetőség. A felperesi jogelődök a törlési kereset megindítására nyitva álló határidőt elmulasztották. A Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos nem igényelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ha tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba más jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték, vagy annak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme őt a rangsorban megelőzi.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül a II. rendű alperesnek 520.000 forint első- és másodfokú, az I. rendű alperesnek 635.000 elsőfokú perköltséget, az államnak pedig külön felhívásra 1.500.000 forint elsőfokú és 300.000 forint fellebbezési illetéket. Egyebekben akként rendelkezett, hogy megkeresi a ... Kormányhivatala ... Hivatalát a perfeljegyzés törlése végett.

Az elsőfokú ítélet indokolásában a rendelkezésre álló okiratok, a felek előadása, a tanúk vallomása, valamint az írásszakértői vélemény alapján tényként állapította meg, hogy 2009. november 17. napján a perbeli ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre a 2009. november 18. napján ügyvéd által ellenjegyzett okirat szerinti tartalommal a felperesi jogelődök (eladó és haszonélvező), valamint az I. rendű alperes vevő között. Az I. rendű alperes ezt követően értékesítette az ingatlant a II. rendű alperesnek. Egyik alperes sem lépett birtokba. Az I. rendű alperes tulajdonjoga 2009. december 2. napján, a II. rendű alperes tulajdonjoga 2010. május 4. napján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A jogi indokolásban kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság elsőként a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6.a. pontjának megfelelően az adásvételi szerződés létrejöttével kapcsolatban felmerült kérdésekben határozott. Ismertette a peres felek személyes nyilatkozatát, az I. rendű alperes házastársa, valamint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomását, a perben beszerzett igazságügyi írásszakértői vélemény megállapítását, az I. rendű alperes által bemutatott 2009. október 20-i keltezésű „Kölcsönszerződés és megállapodás jelzálogjog alapításáról” elnevezésű okirat tartalmát, valamint a felperesi jogelődök 2012. február 13-i elálló nyilatkozatát. Megállapította, hogy az elálló nyilatkozat átvételének ténye és időpontja nem nyert igazolást. Az okratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd azon tanúvallomása,

miszerint a haszonélvező felperesi jogelőd szerette volna eladni az ingatlant azzal, hogy visszavásárolható legyen és azt kérte, hogy a szerződés adásvételi legyen, az elsőfokú bíróság álláspontja szerint megerősítette a felperesi jogelőd perbeli jogügylettel kapcsolatos szándékát. A tanú vallomása a vételár korábbi megfizetését illetően alátámasztotta az I. rendű alperes házastársának tanúvallomását, a tanú ugyanakkor előadta, hogy utóbb a haszonélvező úgy tájékoztatta, miszerint a vételárból semmit nem kapott. A tulajdoni lap és a rendelkezésre álló okiratok alapján megállapítható volt, hogy a tanú az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozat ellen fellebbezést nyújtott be, melynek tartalma az előadása szerint a haszonélvező nyilatkozatán alapult, majd a fellebbezést a haszonélvező kérésére visszavonta. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindezek alapján arra lehetett következtetni, hogy a felek szándéka ingatlan adásvételi szerződés létrehozására irányult, a szerződésen a felperesi jogelődök aláírása szerepel, a szerződő felek a lényeges kérdésekben megállapodtak. A felek által nem került aláírásra a „Kölcsönszerződés és megállapodás jelzálogjog alapítására” elnevezésű okirat, az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása szerint pedig a haszonélvező felperesi jogelőd kifejezetten adásvételi szerződés létrehozását kérte. Az elsőfokú bíróság értelmezése szerint színleltségre alapított másodlagos kereseti kérelem is előterjesztésre került, melynek elbírálása kapcsán a Ptk. 207. § (6) bekezdésében, valamint a 234. § (1) bekezdésében foglaltakra kellett figyelemmel lenni. E jogszabályi rendelkezések alapján az alperesek által hivatkozott Ptk. 236. §-a nem alkalmazandó. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte az adásvételi szerződés színleltségének bizonyítása. A felperesi jogelődök közül kizárólag az eladó nyilatkozott úgy, hogy az ingatlant nem akarta eladni, a haszonélvező szerint viszont hosszabb időn keresztül próbálkoztak az értékesítéssel. Az I. rendű alperes személyes meghallgatása során azt állította, hogy neki mindössze a szerződési okirat aláírása volt a dolga, minden mást a férje intézett. A férj tanúként úgy nyilatkozott, hogy a szerződéskötés során ő járt el, az ingatlan azonban az I. rendű alperes nevére került megvásárlásra. Mindezen tények és körülmények maguk összességében való értékelése alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani azt az állítását, miszerint valamennyi szerződést kötő fél színlelte az adásvételi szerződés megkötése iránti szándékát. A haszonélvezőnek kifejezetten fennállt az ingatlanértékesítési szándéka, ezért már önmagában e körülmény kizárja a szerződés színleltségét. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felek esetleges titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A keresetet ezért „a szerződés érvénytelenségére hivatkozás tekintetében” is alaptalannak találta. Harmadlagos kereseti kérelem körében bírálta el, hogy a felperes szerint az I. rendű alperes a szerződést megszegte azzal, hogy az ingatlan vételárát nem fizette meg, ezért a felperesi jogelődök a szerződéstől elálltak. A rendelkezésre álló okiratok, így különösen az adásvételi szerződés 4. pontja alapján megállapította, hogy a vevő a vételárát a szerződés aláírását megelőzően kifizette, az eladó a teljes vételár átvételét a szerződés aláírásával elismerte és nyugtázta. A felperesi jogelődök közül a haszonélvező úgy nyilatkozott, hogy pénzt nem kapott, az I. rendű alperes házastársának tanúvallomása ugyanakkor az összegeket jóllehet eltérően tartalmazta, de abban következetes volt, hogy a szerződés megkötése előtt, illetve a szerződés megkötésekor nagyobb összeg, majd a jelzálogjog miatt visszatartott kisebb összeg kifizetésre került. A felperesi nyilatkozat szerint is kaptak a jogelődök vételárát, csak nem lehet megállapítani, hogy mennyit. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúként úgy nyilatkozott, hogy a felek közlésük szerint a vételárát rendezték és azt kérték, hogy ez ekként kerüljön a szerződésbe. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindezek alapján a felperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani, hogy a vételár nem került megfizetésre az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a szerződés megkötését megelőzően, illetőleg a visszatartott részében később. A szerződésszegés tényének bizonyítása a felperest terhelte, így a bizonyítatlanságot a terhére kellett értékelni. A kereset szerződésszegés jogcímén is alaptalan, ezért a felperesi jogelődnek nem volt joga az elállásra.

Fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatásával megállapítani kérte, hogy az adásvételi szerződés semmis, érvényesen nem jött létre, melyre tekintettel kérte az alpereseket kötelezni, tűrjék a felperesi jogelőd eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését és ezzel egyidejűleg a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését. Kérte továbbá a visszajegyzés és a törlés iránt a földhivatalt megkeresni. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet jogszabály-, irat- és tényállásellenes. A kereset az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal ellentétben elsődlegesen az volt, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése, valamint a 201. § (1) bekezdése alapján semmis, mivel a Ptk. 365. § (1) bekezdése alapján érvényesen nem jött létre, a vételárat ugyanis a vevő az eladónak és a haszonélvezőnek nem fizette meg. A felperesi jogelődök a vételár meg nem fizetésére figyelemmel a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján elálltak az adásvételi szerződéstől. A felperes álláspontja szerint erre tekintettel a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapotot kell visszaállítani. Az I. rendű alperes az ingatlanon nem szerzett tulajdonjogot, ezért érvénytelen a közte és a II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés is. A lefolytatott bizonyítási eljárásban az derült ki, hogy az I. rendű alperes házastársa és a II. rendű alperes több alkalommal pénzt adott kölcsön a haszonélvező felperesi jogelődnek, aki azt vissza is adta. Az I. rendű alperes csak a szerződés megkötése vonatkozásában tudott érdemben nyilatkozni, így elismerte, hogy a vételárát vevőként ő nem fizette meg. A szerződéskötés körülményeire vonatkozó nyilatkozata ellentétes a házastársa és az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásával. A házastárs tanúvallomása pedig mind a szerződéskötés körülményei, mind a vételár megfizetése tekintetében ellentétes önmagával, illetőleg az I. rendű alperes, valamint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásával. Az ügyvéd tanúként nem állította, hogy az I. rendű alperes házastársa bárhol is jelen lett volna, illetve ő fizette volna ki a vételárát, vagy annak egy részét. Az elsőfokú ítélet indokolásában kitér arra, hogy a vételár egy része visszatartásra került, mely az I. rendű alperes házastársának tanúvallomása szerint letétbe került. A lefolytatott bizonyítási eljárásban azonban semmilyen adat nem alapozta meg, hogy bárki bármilyen összeget ügyvédi vagy bírósági letétbe helyezett volna. Az ingatlan adásvételi szerződés szövege is úgy szól, hogy az I. rendű alperes megfizette a teljes vételárát. A felperes szerint az elsőfokú eljárás során nem került bizonyításra, hogy a 48.000.000 forint vételárát az I. rendű alperes vevőként megfizette volna, ezért a felperesi jogelődök elállása jogszerű volt, amely alapján szerződésszegés címén az eredeti állapot visszaállítása szükséges.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, helyes indokai alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatainak okszerű mérlegelésével állapította meg a tényállást és érdemi döntése is helytálló. Fellebbezésében a felperes nem hivatkozott olyan tényre vagy bizonyítékra, melyet az elsőfokú bíróság ne bírált volna el. A kirendelt írásszakértő véleménye megdöntötte a felperesi jogelődök állítását, ugyanis megállapította, hogy az adásvételi szerződést az eladó felperesi jogelőd is aláírta. A felperesi jogelődök szavahihetősége kétséges. A haszonélvező felperesi jogelőd ugyanis 70 éves korában csalás miatt egy évet börtönben töltött, idős kora ellenére ismét csalás miatt büntetőeljárás folyt ellene, a szabadságvesztés büntetéstől csak a halála mentette meg. A II. rendű alperes hivatkozott a Pp. 164. § (1) bekezdésére, a 141. § (6) bekezdésére, valamint a 196. § (1) bekezdésére. Álláspontja szerint az okirattal szemben a felperes nem bizonyított. Nem is életszerű az, ha valaki egy 48.000.000 forintot érő ingatlant értékesít, a vételár megfizetésére két és fél éven keresztül vár. A II. rendű alperes kiemelte továbbá, hogy vele szemben az eredeti állapot helyreállítására az Inyvtv. 5. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nincs lehetőség. Az adásvétel során végig jóhiszeműen járt el és az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerezte meg a perbeli ingatlant. Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében foglalt határidőket a közvetlen szerző javára szóló bejegyzési határozatnak az eredeti jogosult részére történt kézbesítésétől, illetve a jognak a közvetlen szerző

javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kell számítani. A felperesi jogelődök, illetőleg a felperes e határidőt elmulasztották.

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

A fellebbezés alaptalan.

Az ítéltábla mindenekelőtt a tényállását úgy módosítja, hogy a felperes jogelődjei és az I. rendű alperes az elsőfokú ítéletben ismertetett tartalmú szerződési okiratot írtak alá, melynek keletzését megelőzően az I. rendű alperest kölcsönadónként, a felperes jogelődjeit kölcsönvevőként feltüntető, 19.000.000 forint összegű kölcsönről és a visszafizetését biztosító jelzálogjog alapításáról szóló okirat készült. Az I. rendű alperes e szerződésekkel érintett ingatlant a II. rendű alperesnek 16.000.000 forint vételáron adta el. A haszonélvező felperesi jogelőd és a II. rendű alperes között tárgyalás folyt az ingatlan visszavásárlásáról, amikor is megállapodás esetén 17.000.000 forint lett volna a visszavásárlási ár.

A Fővárosi Ítéltábla az így módosult tényállás mellett is egyetért az elsőfokú bíróság döntésével, indokait pedig a következők szerint adja meg.

A felperes végleges keresete jogelődje tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésére irányult arra tekintettel, hogy a felperesi jogelődök és az I. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés alapján nem történt vételárfizetés, melyre tekintettel a jogelődök elálltak a szerződéstől, az I. és II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés pedig érvénytelen, mert az I. rendű alperest a tulajdonjog nem illette meg, ezért azt tőle a II. rendű alperes nem szerezhette meg. Az így felfogott kereset alapján elsőként azt kellett vizsgálni, fennállnak-e az I. és II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés tekintetében a törlési per [Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) aa) pont] feltételei.

Az ítéltábla álláspontja szerint az adott esetben a törlési per Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében írt feltételei azért állnak fenn, mert a II. rendű alperes állításával ellentétben nem minősülhet jóhiszemű szerzőnek, akinek a javára az ingatlan-nyilvántartást az oda bejegyzett jogok tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér [Inyvtv. 5. § (3) bekezdés]. Az elsőfokú eljárás adatai szerint ugyanis megállapítható, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperes férjével baráti kapcsolatban állt, tisztában volt azzal, hogy az I. rendű alperes nem birtokolja az ingatlant és annak birtokba adására megállapodást sem kötött, saját ügyletkötése során pedig maga a II. rendű alperes is észlelte, hogy az ingatlant a felperes jogelődjei lakják és semmiből nem következtethetett arra, hogy a későbbiekben kiköltöznek. A II. rendű alperesnek mindezekre tekintettel számolnia kellett azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem a valóságot tükrözi, ezért a három éves határidő elmulasztása önmagában nem lett volna akadálya a kereset teljesítésének. (A felperesi jogelőd a törlési keresetet a 2015. november 6-i tárgyaláson terjesztette elő, az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére pedig 2010. február 1. előtt biztos, hogy sor került.)

A II. rendű alperes tulajdonjogának törlésére irányuló kereset érdemben alaptalan, mert az alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségét az I. rendű alperes tulajdonjogának hiánya nem eredményezheti, az ugyanis jogszavatossági igényt (Ptk. 369. §) alapozhat meg a II. rendű alperes részéről, a kívülálló felperes azonban ilyen alapon igényt nem érvényesíthet az I. rendű alperessel szemben. A törlési kereset eredményességéhez azonban nem szükséges, hogy az alperesek közötti

szerződés érvénytelensége megállapítható legyen, elegendő, ha a felperesi jogelődök és az I. rendű alperes közti, az I. rendű alperes jogszerzését megalapozó ügylet az.

A felperes jogelődjei és az I. rendű alperes közötti szerződést illetően az ítélet tábla az elsőfokú eljárás során lefolytatott bizonyítás anyaga alapján észlelte: az adásvételi szerződésnek nevezett okirat tartalma körében felmerül a színleltetés kérdése akként, hogy a felek az okiratban rögzített képest más, atipikus, biztosítéki célú szerződést kötöttek, vagyis az okiratba foglalt szerződésük más szerződést leplez. A szerződést ilyen esetben a leplezett szerződés alapján kell megítélni [Ptk. 207. § (6) bekezdés]. Leplezett szerződésre utal egyrészt az I. rendű alperes házastársának tanúvallomása, melyből arra lehet következtetni, hogy vételár úgy, ahogyan azt a szerződési okirat rögzíti, nem került kifizetésre. Az ingatlan birtokba adására az okirat tartalma szerint sem kerül sor a szerződés alapján. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd pedig tanúvallomásában azt adta elő, hogy eredetileg visszavásárlási jog kikötéséről volt szó. További peradat, hogy az I. rendű alperes házastársa tanúkénti meghallgatása során bemutatta a „Kölcsönszerződés és megállapodás jelzálogjog alapítására” elnevezésű okiratot, mely 19.000.000 forint összegű kölcsönről szól, amit az I. rendű alperes nyújt a felperes jogelődjeinek. Mindezen peradatok mellett olyan adat nem merült fel, amely alátámasztotta volna, hogy a felek később miért típusos adásvételi szerződést kötöttek volna. Semmi nem magyarázza, hogy miért 16.000.000 forintért adta tovább az I. rendű alperes az ingatlant, mely vételár nagyságrendileg a visszavásárlási ár is lehetett volna.

A rendelkezésre álló peradatok alapján megállapítható volt, hogy az adásvételi szerződés mögött létezhetett egy nem típusos ügylet, melynek feltárása a felek részéről elmaradt. Az ítélet tábla álláspontja szerint nem állapítható meg, hogy a felek valóban azzal a tartalommal kötöttek-e adásvételi szerződést, amely a szerződési okiratban rögzített nyilatkozataikból következik. Ehhez képest nem volt megállapítható az sem, hogy a felperes jogelődjeit megillette-e a szerződéstől való elállás joga.

Megjegyzzi az ítélet tábla, hogy amennyiben abból kellene kiindulni, miszerint a felperes jogelődjei és az alperes között adásvételi szerződés jött létre, mellyel összefüggésben a vételár-fizetési kötelezettségének az I. rendű alperes nem, vagy nem teljeskörűen tett eleget és ezért a felperes jogelődjei elállhattak a szerződéstől, a kereset abban az esetben sem volna teljesíthető. A vételár meg nem fizetése ugyanis nem eredményezi az adásvételi szerződés érvénytelenségét. Az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés azon okból, melyre a felperes hivatkozott, nem érvénytelen, és a peradatok alapján sem állapítható meg a semmissége. A szerződéstől való elállás a szerződés érvényes létrejöttét nem érinti, ezért az érvényes szerződéshez fűződő joghatások mindaddig beállnak, amíg az elállásra sor nem kerül. A jogszerzések eddig az időpontig érvényesen keletkeznek, a szerződéstől ezt követően történő elállás e jogokra nem hat ki. A II. rendű alperes jogosultsága mindezekre tekintettel nem törölhető. A Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján más követelés lett volna érvényesíthető, miután azonban a felperes az ingatlan tulajdonjogára tartott igényt, helytálló volt az elsőfokú bíróság ítélete, amikor a keresetét elutasította.

A Fővárosi Ítélet tábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, így a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperesek jogi képvisellel felmerült másodfokú perköltségét. Az alpereseket képviselő ügyvédek munkadíját az ítélet tábla a tényleges tevékenységük idő- és munkaigényével arányban állóan állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b) pontja, (5), (6) bekezdése alapján azzal, hogy az I. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíja a 4/A. § (1)

bekezdése alapján az áfát is tartalmazza. A felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2016. október 13.

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

. Magosi Szilvia s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: