

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Várkonyi Tamás ügyvéd (1133 Budapest, Hegedűs Gyula utca 48.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Kiss Magda ügyvéd (1022 Budapest, Csopaki utca 13. I/5.) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, és dr. Szarvas Júlia ügyvéd (1146 Budapest, Hermina út 17.) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Pest Megyei Bíróság 2008. január 23. napján kelt 13.P.25.562//2005/36. számú ítélete ellen a felperes által 38. és 41. sorszám alatt, az I. rendű alperes által 39. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a felperes keresetét teljesen elutasítja.

Az I. rendű alperest a terhére megállapított elsőfokú perköltség és kereseti illeték fizetése alól mentesíti és a felperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint elsőfokú perköltséget. A felperes által az államnak térítendő kereseti illeték összegét 900.000 (kilencszázezer) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint, a II. és III. rendű alperesnek mint együttes jogosultaknak 60.000 (hatvanezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperessel 2003. október 13. napján kötött adásvételi szerződése a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése alapján semmis. Kérte annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes által a II. és III. rendű alperesekkel 2005. március 29-én kötött adásvételi szerződés a Ptk. 117. §-ának (1) valamint 200. §-ának (2) bekezdése szerint semmis. Ennek következtében a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását kérte oly módon, hogy a felperes tulajdonjogát a bíróság állítsa helyre, a 15.000.000 forint vételár visszafizetése mellett. Perköltséget is igényelt az alperesektől.

Előadta, hogy a tulajdonát képezte a p-i ingatlan, amelyre a P. Rt. javára jelzálogjog volt bejegyezve. A jelzálogjogosult a hitelszerződést felmondta, ezzel nehéz helyzetbe került, mert a BAR listán szerepelt, így banktól hitelt felvenni nem tudott. Az I. rendű alperes - aki a barátnője volt - elvitte a S. Irodába (továbbiakban Iroda), ott tanácsolták nekik, hogy „papíron” az I. rendű alperes vegye meg a házát, és a vételár kifizetéséhez vegyen fel kölcsönt. Javasolták azt is, hogy az adásvételi szerződés elkészítése érdekében forduljon dr. V. M. ügyvédhez, aki tudott arról, hogy az adásvételi szerződés megkötésének célja a hitelfelvétel. A hitelügyintézést az Iroda vállalta. Az I. rendű alperessel megállapodott abban, hogy az adásvételi szerződés megkötésével és a hitel felvételével kapcsolatos kiadások ők terhelik. Dr. V. M. az adásvételi szerződést el is készítette, abban az ingatlan vételára 30.000.000 forint volt. A szerződés tartalma ellenére 15.000.000 forint kifizetésére nem került sor, a szerződés aláírásakor az I. rendű alperes nem is volt jelen. A szerződés tartalmazta, hogy a vételárból fennmaradó további 15.000.000 forintot az I. rendű alperes bankkölcsönből fogja megfizetni, de a banki szerződés megkötéséig az ingatlant tehermentesíteni kell. A tehermentesítéshez szükséges 10.000.000 forintot R. P.-től kapta kölcsön, aki az I. rendű alperes ismerőse volt. A pénz az Iroda fizette be a P. Rt. számlájára. Az alperes a K. Banktól 15.000.000 forint hitelt kapott. A bank kérésére 2003. november 20-án az adásvételi szerződést módosították, így a bank az I. rendű alperes nevében a pénzt a számlájára utalta át. A folyósítást követően 1.050.000 forint az Irodának, 10.700.000 forint R. P.-nek került átutalásra. A pénzből 1.895.000 forintot az I. rendű alperes kapott az általa fizetett költségek és korábbi tartozások fejében. Az I. rendű alperes 2004 márciusában aláíratott vele egy megállapodást, amely szerint a lakásban ingyen, haszonkölcsön szerződés alapján lakik. 2005. április 15-én szerzett arról tudomást, hogy az I. rendű alperes az ingatlant eladta a II. és III. rendű alpereseknek. A felperesi álláspont szerint az I. rendű alperessel kötött szerződés semmissége folytán az I. rendű alperes nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, így azt érvényesen a II. és III. rendű alperesre nem ruházhatta át.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték és perköltséget igényeltek.

Az I. rendű alperes tagadta, hogy a felperessel színlelt adásvételi szerződést kötött volna. Előadása szerint hosszú rábeszélésre vásárolta meg az ingatlant, mert a felperes nehéz anyagi helyzetben volt. Azt elismerte, hogy a felperes anyagi problémájának megoldására több javaslatot tett az Iroda, de végül a felperes az adásvételt választotta. Állította, hogy az adásvételi szerződésnek megfelelően a

vételárból 15.000.000 forintot kifizetett a szerződésnek megfelelően, bár nem a szerződést készítő ügyvédnél, hanem az Irodában. Ezt a pénzt előadása szerint a felperes különböző tartozásai megfizetésére fordította. Anyagi és családi helyzete megváltozása folytán azonban a kölcsönt törleszteni nem tudta, ezért az ingatlant értékesítette, és a haszonkölcsönt felmondta. A felperes nem is vitatta a kiköltözési kötelezettségét, arra csak haladékot kért, amit nem teljesített.

A II. és III. rendű alperesek álláspontja szerint a felperes a II. és III. rendű alperesek bejegyzett tulajdonjogának törlését akkor sem kérhetik, ha az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét a bíróság megállapítaná. A kereset megindítását ugyanis az Inyvt. 63. §-ának (2) bekezdése anyagi jogi jogvesztő határidőhöz köti, amely azt jelenti, hogy e rendelkezés áttöri a nemo plus iuris elvét. Az adásvételi szerződésben adott meghatalmazással a felperest a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel képviselte dr. V. M. ügyvéd, aki az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését tartalmazó határozatot 2003. december 18. napján átvette. Az Inyvt. 63. §-ának (2) bekezdésében megállapított 60 napos perindítási határidő ennek folytán 2004. február 16-án letelt. E körben utalt a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2005. június 15-én kelt véleményében kifejtettekre. Álláspontja szerint a II. és III. rendű alperesek ellenérték fejében, jóhiszeműen szerezték meg az ingatlan tulajdonjogát, így a törlési kereset feltételei nem állnak fenn, ezért a felperes kereseti kérelme a II. és III. rendű alperessel szemben nem teljesíthető.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a 2003. november 20-ai szerződéssel módosított 2003. október 13-án kelt adásvételi szerződés, amellyel a felperes 30.000.000 forint vételáron a p-i ingatlan tulajdonjogát eladta az I. rendű alperesnek, színleltség miatt érvénytelen. A szerződést a bíróság az ítélethozatalig hatályossá nyilvánította és kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000.000 forintot és ennek az összegnek 2003. október 13. napjától a kifizetés napjáig járó évi 11 %-os késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 600.000 forint perköltséget. A felperest arra kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. és III. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 440.000 forint perköltséget. A le nem rótt kereseti illetékből a felperest 100.000 forint, az I. rendű alperest 800.000 forint illeték megfizetésére kötelezte az államnak külön felhívásra. Ezt meghaladóan úgy rendelkezett, hogy a felek maguk viselik költségeiket.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az adásvételi szerződés létrejöttéhez arra lett volna szükség, hogy a felperes és az I. rendű alperes a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdésében meghatározott valamennyi lényeges kérdésben a Ptk. 205. §-ának (2) bekezdése szerint megállapodjon. A felek azonban a lényeges tartalmi elemeket valóságos szándékuktól eltérően foglalták szerződésbe, színlelt szerződést kötöttek, amely a Ptk. 207. §-ának (4) bekezdése szerint semmis. A 2003. október 13-án kötött adásvételi szerződés valótlanul tartalmazza, hogy az I. rendű alperes 15.000.000 forintot a vételárból megfizetett. Az I. rendű alperes

elismerte, hogy az ügyvédi irodában a felperesnek nem fizetett és az okiratszerkesztő ügyvéd szerint sem került sor pénzátadásra. Az I. rendű alperes előadását az Irodában történt kifizetésre vonatkozóan cáfolta **P. L.** tanú vallomása. De erre lehet következtetni abból is, hogy a felperes **R. P.-től** vett fel kölcsönt az ingatlan tehermentesítése érdekében, 15.000.000 forint kifizetése esetén ugyanis erre a kölcsönre nem lett volna szükség. A szerződés módosítására azért volt szükség, mert így minden érdekelt biztosítékot kapott követelése megtérülésére, a felperes ugyanis előre aláírta az átutalási megbízásokat. Ha az I. rendű alperes valóban teljesített volna, akkor a javára szóló átutalásra nem lett volna szükség, mert az általa fizetendő összegbe a követelését beszámíthatta volna. E körben az elsőfokú bíróság az I. rendű terhére értékelte, hogy nem tudta megmondani, kitől és milyen összegeket vett fel az összeg kifizetése érdekében. A színlelt szerződéssel a felek célja az volt, hogy olyan vételárat határozzanak meg, amelynek a kifizetéséhez a pénzügyi intézet megfelelő összegű hitelt folyósít. A színlelt szerződést bizonyítja az is, hogy a felperes fizette az Iroda 900.000 forintos díját, és legalább 150.000 forint költséget. A megállapodásnak megfelelően az I. rendű alperes által felvett hitel törlesztéséhez a felperes pénzt adott az I. rendű alperesnek és közvetlenül is törlesztett. Az így kifizetett összeg bizonyítása a felperest terhelte a Pp. 164. §-a alapján, amely azonban csak három törlesztés esetében volt eredményes, egyet befizetési pénztárbizonylat, kettőt a pénzügyi intézet igazolt, ennek összege 240.000 forint. Azt a felperes nem tudta igazolni, hogy az I. rendű alperesnek közvetlenül is adott át pénzeket, mert nyugta nélkül adta át, és **Cs. P.** tanú sem tudta ezt igazolni. Megjegyezte azonban, hogy az I. rendű alperes azon előadása, hogy a felperes más kölcsönöket teljesített volna, valószínűtlen. Feltehetően az I. rendű alperes azért döntött az ingatlan eladása mellett, mert a felperes az eredeti megállapodás szerinti törlesztést rendszertelenül és hiányosan teljesítette.

A szerződés semmissége folytán a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján az eredeti állapotot kellene helyreállítani, de erre csak akkor van lehetőség, ha a II. és III. rendű alperesekkel szemben a törlési kereset feltételi fennállnak, mert a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogát megszerezték. E körben az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdésében írt feltételek fennállását vizsgálta. Megállapította, hogy az Inyvtv. 5. §-ának (3) bekezdése alapján a II. és III. rendű alperesek jóhiszemű jogszerzőnek minősülnek, mert az ingatlan-nyilvántartásba bízva, ellenérték fejében szerezték meg a tulajdonjogot. Az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot 2003. december 18-án kézbesítették, így a keresetindításra a 60 napos határidőt kell alkalmazni. A kereset megindítására vonatkozó határidő megállapításának célja, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének védelme érdekében meggátolja, hogy az eleve színlelt vagy más okból érvénytelen szerződést kötő felek időbeli korlát nélkül megakadályozhassák a későbbi származékos jogszerzést. Mivel az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdésében írt határidő a kereset benyújtásáig eltelt, nincs lehetőség a II. és III. rendű alperesek tulajdonjogának törlésére, ennek folytán az eredeti állapot nem állítható helyre. Erre figyelemmel a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánította.

Ennek folytán a feleknek teljesíteni kell a szerződés szerint őket terhelő szolgáltatásokat. Az I. rendű alperes a vételárból 15.000.000 forintot még nem fizetett meg, ezért az elsőfokú bíróság annak megfizetésére kötelezte, az esedékességtől számított Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatokkal együtt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes fellebbezett. A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a 2005. március 29-én az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, mert álláspontja szerint a törlési kereset feltételei - jóhiszeműség hiányában - fennállnak. A vételár összegéből ugyanis a II. és III. rendű alpereseknek tudniuk kellett, hogy a „szerződéssel valami nem stimmel”. E mellett a házat belülről meg sem tudták tekinteni.

Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, valamint perköltség megállapítását kérte. Kiemelte, hogy a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség, amelynek a teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben nem tett eleget. A Pp. 196. §-ának (1) és 197. §-ának (1) bekezdése alapján arra hivatkozott, hogy ellenkező bizonyításig a magánokirat tartalmát valósnak kell tekinteni. Az elsőfokú bíróság a felperes nem bizonyított előadása alapján mérlegeléssel, részben iratellenesen állapította meg a tényállást. A felperes ugyanis aláírásával igazolta, hogy az adásvételi szerződés tartalma a valóságnak megfelel és a bejegyzéshez szükséges külön nyilatkozatot is aláírta. Ezen okiratok mellett a 15.000.000 forint kifizetésére vonatkozó nyilatkozatának valós tartalma nem dőlhetett meg. Sérelmezte, hogy a 15.000.000 forint származására vonatkozó előadását az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe és azt sem, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd vallomása sem támasztja alá a színleltséget. Iratellenesnek minősítette azt a megállapítást, hogy a felperes a hitel és költségek törlesztésére több alkalommal pénz adott volna, illetve küldött volna **Cs. P.-vel**. Az ítéletben megállapított 3 törlesztésre vonatkozó megállapítás is valótlan, mert azok összege eltér a hitel 119.580 forintos törlesztő részletétől. Valótlannak minősítette azt is, hogy a felperes nem tett maradéktalanul eleget a hiteltörlesztésnek, mert a valóság az, hogy a felperes hiteltörlesztést nem eszközölt. A fellebbezéshez csatolt okiratokkal kívánta bizonyítani, hogy valamennyi költséget ő fizetett. Sérelmezte, hogy ezek benyújtására az elsőfokú bíróság nem adott számára lehetőséget. Tévesnek minősítette azt a megállapítást is, hogy ne akarta volna az ingatlant birtokba venni, hiszen ezt a haszonkölcsön szerződés cáfolja. Utalt arra is, hogy a felperes a felmondás után nem tagadta meg a kiköltözést, csak haladékot kért. Mindezek alapján álláspontja szerint a szerződés színleltsége nem állapítható meg, az érvénytelenség jogkövetkezménye nem alkalmazható. Megjegyezte, hogy a jogkövetkezmény alkalmazása azért is problémás, mert az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna a leplezett szerződés tartalmát, és e tartalom alapján kellett volna döntenie a jogkövetkezményekről.

A II. és III. rendű alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, és perköltséget igényeltek. A II. és III. rendű alperesek jóhiszeműségének hiányára vonatkozó előadást - annak tartalmi vitatásán túl - a Ptk. 235. §-ának (1) bekezdésébe ütközőnek minősítette. E körben ugyanis az elsőfokú bíróság kifejezetten figyelmeztette a felperest, hogy nem tett tényelőadást a törlési kereset feltételeire vonatkozóan. Megjegyezte ugyanakkor, hogy a felperes fellebbezésében előadottakat nem is lehet tényelőadásnak minősíteni, csupán felperesi feltételezésnek, amely bizonyításra nem alkalmas. A vételár azért volt alacsony, mert az I. rendű alperes gyorsan értékesíteni akarta az ingatlant. Befektetési célú vásárlás esetén az ingatlan belső megtekintése sem elmaradhatatlan.

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

A felperes fellebbezése érdemben alaptalan, az I. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást az indokolás 4. bekezdésének kivételével helyesen állapította meg, döntésével és annak jogi indokaival a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét pontatlanul rögzítette és helytelenül értékelte. A felperesnek ugyanis nem volt önálló megállapítási keresete, a felperes és az I. rendű alperes, valamint az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségére csak mint a marasztalási, törlési kereset jogalapjára hivatkozott. Ennek folytán az ítélet rendelkező részében tett megállapítás akkor is szükségtelen, ha a felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete megalapozott lenne. Ezen túlmenően a felperes nem egyszerűen az eredeti állapot helyreállítását, az alperes tulajdonjogának törlését és saját tulajdonjoga visszajegyzését kérte, hanem mindezt 15.000.000 forint visszafizetése mellett, amely olyan színlelt szerződés esetén, amely mögött nincs leplezett szerződés nem képzelhető el, holott az elsőfokú bíróság ítéletéből ez következik. A színlelt szerződés Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése szerinti hatályossá nyilvánítására nem kerülhetett volna sor, mert a feleknek vagy nem volt egyáltalán szerződési akaratuk, vagy ha volt szerződési akaratuk, az más, mint amit a színlelt szerződés rögzít. Így legfeljebb a leplezett szerződés hatályossá nyilvánítására kerülhet sor, ha a leplezett szerződés maga is érvénytelen, de ilyen esetben sem a szerződés teljesítésére, hanem a felek között elszámolásra kell, hogy sor kerüljön. A szerződés teljesítésére csak akkor lehet a felet kötelezni, ha a szerződés érvényes, érvénytelen szerződés teljesítésére kötelezés kizárt.

A Fővárosi Ítéltábla a kereseti kérelemhez kötöttségre figyelemmel kizárólag azt vizsgálta, hogy a felperes és az I. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés színleltség miatt semmis-e. Nem vizsgálta, hogy az I. rendű alperessel szemben szerződésszegésre hivatkozással vagy teljesítésre kötelezés címén lehet-e igénye a felperesnek, mert erre irányuló kereseti kérelem nem volt.

A Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis. A színleltség megállapításához az szükséges, hogy mindkét fél a valóságtól eltérő szerződési nyilatkozatot tegyen, az egyoldalú színlelés a szerződés színleltségének megállapításához nem elegendő. Az elsőfokú bíróságnak a felperes keresete folytán azt kellett volna vizsgálnia, hogy az okiratba foglalt megállapodáshoz képest van-e a felperes és az I. rendű alperes között mögöttes - leplezett - megállapodás, és ennek mi a tartalma. Ami teljes bizonyossággal megállapítható, hogy a felperes és az I. rendű alperes között volt megállapodás, valós megállapodásukhoz képest az okirat tartalma színlelt, de hogy mi a mögöttes megállapodás valós tartalma, az nem állapítható meg. A felperesnek viszont ahhoz, hogy az I. rendű alperessel szembeni keresete alapos lehessen, azt kellett volna bizonyítani, hogy a valós megállapodásnak a tulajdon átruházás szándéka nem volt része.

A felperes előadása szerint nem volt tulajdon átruházási szándéka, az okiratba foglalt megállapodás célja kizárólag az volt, hogy az I. rendű alperes helyette hitelt tudjon felvenni a banktól. A hitelt neki kellett volna visszafizetni és minden költség is őt terhelte. A költségek felperes általi viselésére valóban van adat (900.000 forint + 150.000 forint) a hitel törlesztésére vonatkozó megállapodást viszont megkérdőjelezi, hogy a K. Bank részére a felperes törlesztést egyáltalán nem tudott igazolni. (Az elsőfokú bíróság által megállapított három befizetés nem azonos a havi törlesztő részlet teljesítésével.) Ezért a mögöttes megállapodásra vonatkozó felperesi előadást semmi nem igazolja. Ráadásul a felperes olyan előadást is tett a mögöttes megállapodás tartalmára, ami ezen előadásának ellentmond. Személyes meghallgatása során ugyanis azt adta elő, hogy: ha rendeződtek volna a dolgok, akkor ő vett volna fel hitelt és visszavásárolja az ingatlant. Amennyiben a felperes és az alperes valóban abban állapodtak meg, hogy a felperes fogja a K. Banktól felvett hitelt törleszteni, akkor a visszavásárláshoz újabb hitel felvételére nem lett volna szükség.

Az I. rendű alperes előadása szerint viszont az általuk tett és okiratba foglalt szerződési nyilatkozatok a valós akaratuknak megfeleltek. Tévesen hivatkozik az I. rendű alperes arra, hogy az okirat a nyilatkozatok valóságtartalmát is igazolja. A Ptk. 196. §-ának (1) bekezdése szerint az okirat teljes bizonyító ereje nem a szerződési nyilatkozatok valós tartalmát bizonyítja, hanem csak azt, hogy az abban foglalt nyilatkozatot a fél megtette, illetőleg elfogadta. A felperes nem is azt tette vitássá, hogy az okirat az általuk tett nyilatkozatokat valótlanul rögzítette, hanem arra hivatkozott, hogy az általuk tett szerződéses nyilatkozatok a valós akaratuknak nem feleltek meg. Arra viszont az I. rendű alperes már helyesen hivatkozott, hogy e körben a bizonyítás a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest terhelte.

A rendelkezésre álló adatok alapján az biztosan megállapítható, hogy az I. rendű alperes állítása - az okirat tartalma valós szerződési akaratukat rögzíti - nem felel meg a valóságnak. Dr. V. M. szerződést készítő ügyvéd vallomásából ugyanis az egyértelműen megállapítható, hogy a felek valós megállapodása kiterjedt arra, hogy a szerződéskötés után a felperes az ingatlanban maradjon. Az okirat viszont ezzel ellentétesen azt rögzíti, hogy a vételár kifizetését követő napon a felperes köteles az ingatlant az alperes birtokába adni. Az okirat azt is valótlanul rögzíti, hogy

az I. rendű alperes a szerződés aláírásával egyidejűleg a vételárból 15.000.000 forintot megfizetett a felperesnek. Ezzel szemben a valóság az, hogy ezen összeg kifizetésére a szerződés megkötésével egyidejűleg nem került sor, ezt az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása egyértelműen cáfolta és az I. rendű alperes is elismerte. Ezzel az okirat valóságtartalma egészében megdőlt, mert a vélelem részben nem érvényesülhet.

Különbséget kell tenni azonban a megállapodást rögzítő okirat melletti vélelem sikeres megdöntésére és annak bizonyítása között, hogy az okiratban foglaltakkal szemben mi volt a felek valós megállapodása. Ennek az utóbbi leplezett szerződésnek az érvényessége ugyanis a perben releváns, eldöntendő kérdés, ami viszont semmiképpen nem azonosítható a teljesítés megtörténtének és mikéntjének vizsgálatával.

A továbbiakban ezért azt kellett vizsgálnia, hogy mi volt a felek valós megállapodása. E körben az ítéltábla értékelte a haszonkölcsön szerződést, amely a felperes ingyenes lakáshasználatát rögzíti. E megállapodás valóságához azonban komoly kétség fér, mert a felperesnek az I. rendű alperes soha semmit nem adott ingyen. Az I. rendű alperes maga adta elő, hogy a felperes által teljesített összegek korábbi kölcsönből eredő kamattartozások voltak, vagyis az I. rendű alperes az anyagi megfontolásokat a baráti kapcsolat ellenére érvényesítette. Az I. rendű alperes ugyanakkor a felperessel kötött egyetlen kölcsönszerződéséről csatolt okiratot (2001. január 4.), amely a kölcsönt kamatmentesnek tünteti fel. Ebből viszont az következik, hogy a felperes és az I. rendű alperes között több olyan okirat készült, amelynek valóságtartalma az okiratban rögzítetteknek nem felelt meg. Mindez alappal veti fel azt a kérdést, hogy az I. rendű alperes miért biztosított volna a felperesnek ingyenes lakáshasználatot, ha viszont a szerződés nem ingyenes volt, mi volt a felperes ellenszolgáltatása. A felperes és az I. rendű alperes között kialakult gyakorlat - I. rendű alperes anyagi megfontolások alapján nyújtott segítséget a felperesnek - megkérdőjelezi a felperes azon előadásának valóságát is, hogy a felperes számára fontos hitel felvételéhez úgy nyújtott volna az I. rendű alperes segítséget, hogy semmilyen ellenszolgáltatást nem kért. Ez a megállapodás jelentős ügyintézés, költségelőlegezést, és az I. rendű alperesre jelentős kockázatot jelentett. Sokkal valószínűbb ezért, hogy az I. rendű alperes a hitelfelvételéhez biztosítékot kért, amelynek nyújtása történhetett az adásvételi szerződés megkötése útján is, és ebben az esetben valós lehet a felperes visszavásárlásra vonatkozóan tett előadása. Szinte biztosan nem valós azonban a 30.000.000 forintos vételárban történt megállapodása, vagy ha ilyen megállapodás mégis volt, akkor a 15.000.000 forintot meghaladó I. rendű alperesi teljesítés. Bármennyire is sürgős volt az I. rendű alperesnek az ingatlan értékesítése, a 30.000.000 forintos vételár tényleges kifizetése és számos jelentős költség viselése mellett teljesen életszerűtlen, hogy másfél évvel később az ingatlant 21.000.000 forintért értékesítette volna. Mindezek alapján komoly kétségek merülnek fel, hogy a mögöttes megállapodás a valóságban milyen tartalmú szerződés volt, de azt a felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy a mögöttes megállapodás biztosan nem irányult az ingatlan tulajdonjogának átruházására. Ennek folytán a felperes keresetét az I. rendű alperessel szemben is el kellett utasítani.

A felperes keresetének I. rendű alperessel szembeni elutasítása folytán a felperes perbeli legitimáció hiányában az alperesek által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását nem kérheti. Érdemben sem lett volna azonban a szerződés érvénytelenségére történt hivatkozása alapos, mert az alperesek adásvételi szerződését nem teszi érvénytelenné, ha az eladó a szerződés megkötésekor nem tulajdonos, ennek jogkövetkezménye ugyanis, hogy a vevők jogszavatossági igényt érvényesíthetnek. Ettől függetlenül a felperes keresete törlési keresetként teljesíthető lett volna, ha az I. rendű alperessel szemben a felperesi kereset eredményes. A II. és III. rendű alperesekkel szembeni törlési kereset feltételei az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően fennállnak, mert a II. és III. rendű alperesek nem tekinthetők jóhiszemű szerzőnek. A jóhiszeműség megállapításához ugyanis az szükséges, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerezzenek. Az ingatlan-nyilvántartás adatainak része az okirattár. Az okirattár adatainak megtekintése mellett a II. és III. rendű alperesnek látnia kellett - vagy kellett volna -, hogy I. rendű alperes az ingatlant 30.000.000 forintért vette, az ingatlanban haszonkölcsön szerződés alapján lakó van, aki nem engedi be őket az ingatlanba. A használó pedig nem más, mint az a személy, akitől az I. rendű alperes az ingatlant megvásárolta. Ezeknek az adatoknak viszont feltétlenül kétséget kellett ébresztetni az I. rendű alperes bejegyzett tulajdonjoga ellenére az ingatlan-nyilvántartási állapot valósága felől.

Bár az Inytv. 63. §-ának (2) bekezdése szerinti határidő csak a jóhiszemű jogszerzőt védi, ezért a II. és III. rendű alperesek arra alappal nem hivatkozhatnak, mégis megjegyzi az ítélet, hogy a törlésnek az Inytv. 63. §-ának (2) bekezdésében írt 60 napos határidő sem jelentette volna feltétlenül az akadályát. A 60 napos határidő a Legfelsőbb Bíróság Kollégiumi állásfoglalásában kifejtett álláspont ellenére nem jogvesztő. Ez az állásfoglalás a bíróságokra nem kötelező, viszont kötelezően alkalmazandó a 4/2003. Jogegységi Határozat a keresetindítási határidőkre vonatkozóan, amely rögzíti, hogy a keresetindítási határidőt csak akkor lehet jogvesztőnek tekinteni, ha ezt a jogszabály kifejezetten kimondja. Az Inytv. a határidő jogvesztő jellegét nem mondja ki, így azt elévülési határidőnek kell tekinteni. Az elévülési határidő pedig nyilvánvalóan nem következhet be addig, amíg az igényérvényesítésre okot adó körülmény be nem következik. Az elévülési határidőt befolyásolja az is, hogy az elévülésre okot adó körülményről a jogosultnak tudomást kell szereznie, vagyis az elévülés nyugvására vonatkozó rendelkezéseket is alkalmazni kell. A peradatok szerint az alperesek 2005. március 29-én kötötték meg az adásvételi szerződést, majd az I. rendű alperes kiürítési felhívására a felperes 2005. április 22-én egyezségi tárgyalás tartását kérte. Azt azonban az alperesek nem adták elő, hogy ilyen megbeszélésre sor került-e, mikor és milyen eredménnyel, márpedig az elévülés a tárgyalások sikertelen befejezéséig nyugodott. A Ptk. 326. §-ának (2) bekezdése szerinti, ettől számítandó 3 hónap elteltével a 2005. október 12-i keresetindításig nem bizonyított, márpedig annak elmulasztását az arra hivatkozó alpereseknek kellett volna bizonyítaniuk (Pp. 164. § (1) bekezdés). A felperes fellebbezése a törlési kereset teljesítési feltételeinek fennállására vonatkozóan alapos volt, de a fellebbezés az I. rendű alperessel szembeni kereset bizonyítottságának hiányában, érdemben nem volt teljesíthető.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a felperes keresetét teljesen elutasította. A döntés részbeni megváltoztatása folytán az I. rendű alperes pernyertes lett, ezért mentesíteni kellett a felperes javára megítélt perköltség fizetése alól, és a felperest kellett a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezni az I. rendű alperes javára perköltség megfizetésére. Az elsőfokú perköltség összegét az ítéltábla az elsőfokú bíróság által meghatározott 600.000 forintban határozta meg, mert annak összegét egyik fél sem kifogásolta.

Az I. rendű alperes fellebbezése eredményes volt, míg érdemben a felperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperesek perköltségének megfizetésére. A másodfokú perköltség összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdésére figyelemmel, de a (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben állapította meg a végzett munka mennyiségére figyelemmel.

A le nem rótt kereseti és feljegyzett fellebbezési illetéket a felperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2008. szeptember 25.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: