

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Pelle Béla Tamás ügyvéd (Dr. Pelle & Dr. Ujlaky Ügyvédi Iroda - 1024 Budapest, Keleti K. u. 50. szám) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek, a Miskolci 2. számú Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Dózsa György u. 11. szám, ügyintéző: Dr. Hlavács Imre ügyvéd), mint ügygondnok által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) II. r. és a Dr. Kelemen György Ügyvédi Iroda (4025 Debrecen, Barna u. 1. fszt. 2. szám, ügyintéző: Dr. Kelemen György ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (alperes címe) III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelensége és eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. június 12. napján kelt - a 71. sorszámú végzéssel kijavított - 10.G.40.097/2006/66. számú részítelete ellen, a III. r. alperes részéről 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítelejét részben megváltoztatja, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. r. alperesnek 480 000 (Négyszáznyolcvanezer) Ft elsőfokú perköltséget, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. r. alperesnek 250 000 (Kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen a részítelest ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A felperes 2005. október 19. napján adásvételi szerződést kötött az I. r. alperessel, mely szerint a felperes eladta, az I. r. alperes pedig megvásárolta a felperes kizárólagos tulajdonát képező, a ...-i tulajdoni lapon ... helyrajzi szám alatti felvett, 1882 m² alapterületű, természetben ... szám alatt „lakóház-udvar-gazdasági épület” megnevezésű ingatlanát. A felek 40 000 000 Ft-ban állapították meg az ingatlan vételárát, melyből az I. r. alperes a szerződés megkötésekor foglalóként megfizetett 3 000 000 Ft-ot. Az I. r. alperes vállalta, hogy a vételárból további 3 000 000 Ft-ot 2006. január 31. napjáig, 20 000 000 Ft-ot 2006. április 15. napjáig, míg 14 000 000 Ft-ot 2006. július 15. napjáig megfizet

a felperesnek. A felek rögzítették, hogy bármely részlet megfizetésének elmulasztása esetén az eladó jogosult a szerződéstől elállni és az eredeti állapot helyreállítását kérni. Az elállás jogszerű gyakorlása esetén pedig 9 000 000 Ft összegű kötbérre is jogosult.

Az I. r. alperes a szerződés 4. pontja szerint a 3 000 000 Ft összegű foglaló kifizetése ellenében az ingatlan birtokába lépett, a szerződés 5. pontjában pedig a felperes hozzájárult ahhoz is, hogy az ingatlan tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

A felperes kuratóriuma az adásvételi szerződés feltételeit elfogadta.

Az I. r. alperes képviselője a teljes vételárral nem rendelkezett, ügyvezetője azt a tájékoztatást adta a felperes részéről eljáró V.I.-nek, hogy banki kölcsönt kíván felvenni a vételár megfizetéséhez és ehhez szükséges fedezetül az ingatlan.

Az I. r. alperes 2005. október 24. napján felkereste irodájában az okiratot készítő Dr. X.Y. ügyvédet, akit tájékoztatott arról a szándékáról, hogy az ingatlant továbbértékesíti, mivel a vételárat nem tudja kifizetni.

Az I. r. alperes és az ... származású II. r. alperes - aki jelenleg ismeretlen helyen tartózkodik - 2005. október 24. napján megkötötték az adásvételi szerződést Dr. X.Y. ügyvéd közreműködésével. A szerződés szerint az I. r. alperes eladta a perbeli ingatlant a II. r. alperesnek, 45 000 000 Ft bruttó vételárért. A felek rögzítették a szerződésben, hogy a vételár kifizetése az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtörtént, mely összeg átvételét az eladó képviselője a szerződés aláírásával elismerte és nyugtázta.

Az adásvételi szerződést Dr. X.Y. ügyvéd 2005. október 24. napján benyújtotta a földhivatalhoz a II. r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmével együtt, és a tulajdonjog átvezetése iránt soron kívüli kérelmet terjesztett elő azzal az indokkal, hogy az ingatlan átalakításra, bővítésre szorul, melyet a vevő az év végéig szeretne megkezdeni. A névre szóló tulajdoni lap-másolat kiadását az építési engedélyezési eljárásra hivatkozással kérte.

A ...-i Körzeti Földhivatalhoz a felperes és az I. r. alperes által kötött adásvételi szerződés és az I. r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme 2005. október 21. napján érkezett. A földhivatal 2005. november 18. napján hiánypótlási felhívást adott ki Dr. X.Y. ügyvéd részére, aki a hiányokat 2005. december 16. napján pótolta.

A földhivatal 2005. december 27. napján ismételt hiánypótlási felhívást intézett az okiratszerkesztő ügyvédhez, aki azt 2006. január 13. napján vette át. A ...-i Körzeti Földhivatal 2006. január 31. napján - 2005. október 21. napjára visszamenő hatállyal - az I. r. alperes 1/1 arányú tulajdonjogát bejegyezte az ingatlanra, mely határozatról értesült a felperes és az I. r. alperes is. A határozat ellen a felperes fellebbezést és a fellebbezési határidő elmulasztása miatt igazolási kérelmet terjesztett elő. A fellebbezés elbírálása iránt folyamatban lévő eljárást a későbbiek során a ...-i Körzeti Földhivatal 2006. május 11. napján a jelen perre tekintettel felfüggesztette.

A felperes a 2006. február 27. napján kelt levelében elállt az I. r. alperessel kötött adásvételi szerződéstől, melynek tényét az I. r. alperes ügyvezetője kézbesítési megbízottjának, F.L.-nak bejelentette. A levelet megkísérelte a II. r. alperesnek is kézbesíteni, de az nem járt eredménnyel.

Az ingatlan-nyilvántartásba a hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az I. r., a II. r, majd a későbbiek során a III. r. alperes tulajdonjoga is bejegyzésre került, mivel a felperes a fentiekben hivatkozott fellebbezését csak 2006. március 13. napján terjesztette elő.

A II. r. alperes 2006. február 24. napján továbbértékesítette a perbeli ingatlant a III.r. alperes részére. Az adásvételi szerződés megkötésére Dr. X.X. közjegyző közjegyzői irodájában került sor. A szerződéskötéskor jelen volt a II. r. és a III. r. alperes, a II. r. alperes élettársa, a III. r. alperes házastársa, tanú 1. és tanú 2. tanú, a III. r. alperes testvére. A szerződő felek az ingatlan vételárát 22 000 000 Ft-ban határozták meg, melyet a szerződés 5. pontja szerint a III. r. alperesi vevő az adásvételi szerződés aláírását megelőzően készpénzben egyösszegben megfizetett a II. r. alperes kezeihez, aki annak hiánytalan átvételét az okirat aláírásával elismerte és nyugtázta. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan birtokába lépett, a II. r. alperes a tulajdonjog átvezetéséhez hozzájárult, mely alapján a földhivatal 2006. február 24. napján a változást az ingatlan-nyilvántartásba bevezette.

A felperes 2006. április 13. napján keresetet terjesztett elő az alperesek ellen, melyben a szerződéskötések előtti eredeti állapot helyreállítását kérte. Módosított, vagylagosan előterjesztett keresetében egyrészt a szerződések semmisségére hivatkozott, azok jó erkölcsbe ütközése címén.

A felperesnek az I. r. alperessel kötött szerződése érvénytelenségét abban látta, hogy az I. r. alperesnek már a szerződéskötéskor sem állt szándékában a vételár kifizetése, a II. r. és a III. r. alperesekkel összehangolt, szándékos magatartása a tulajdonjog 3 000 000 Ft ellenében történő megszerzésére irányult, az ingatlan továbbértékesítése pedig az eredeti állapot helyreállításának a megghiúsulását célozta.

Az I. r. és II. r. alperesek között megkötött szerződés jó erkölcsbe ütközését arra alapította, hogy a II. r. alperes nem jóhiszeműen és nem ellenérték fejében szerezte meg az ingatlant, mivel - véleménye szerint - az okiratban foglaltak ellenére vételár-kifizetés nem történt. Arra hivatkozott, hogy amennyiben a II. r. alperes a vételárát ténylegesen kifizeti, nem lett volna akadálya annak, hogy az I. r. alperes teljesítse a felperessel szemben fennálló fizetési kötelezettségét. A II. r. alperes egyébként sem a nyomozati eljárásban, sem a perbeli eljárásban nem volt fellelhető.

A felperes arra is hivatkozott, hogy az első két okiratot ugyanaz a jogi képviselő szerkesztette, aki előtt vélhetően ismert volt az a körülmény, hogy az I. r. alperes tulajdonjoga még nem nyert bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba.

A II. r, III. r. alperesek közötti szerződés vonatkozásában az érvénytelenség indokaként arra hivatkozott, hogy életszerűtlen pár hónap elteltével ilyen nagy mértékű veszteség realizálása, mint ami a szerződés alapján a II. r. alperes oldalán jelentkezett. Állította, hogy a III. r. alperes nem jóhiszeműen és nem ellenérték fejében szerezte meg a tulajdont, tényleges pénzkifizetés ugyanis nem történt. Vagylagosan arra hivatkozott, hogy az I. r. alperessel kötött szerződéstől elállt, melyre alapítva kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Az elsőfokú bíróság az I. r. alperessel szemben megállapította az eljárás félbeszakadását, az I. r. alperes jogutódjának a perbelépéséig, vagy perbevonásáig, figyelemmel arra, hogy az I. r. alperes felszámolási eljárása befejeződött és a cégnyilvántartásból törölték.

A II. r. alperes ügygondnoka a kereset elutasítását kérte, részletes védekezést nem terjesztett elő.

A III. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, a vételárat ugyanis a szerződéskötést megelőzően Dr. X.X. közjegyző irodájának előszobájában, tanúk jelenlétében megfizette a II. r. alperesnek. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlant azt megelőzően vásárolta meg a II.r. alperestől mielőtt a felperes elállt a szerződéstől, így ezen tényről nem lehetett tudomása.

Az elsőfokú bíróság a 66. sorszámú részítéletével megállapította, hogy a felperes és a perben nem álló ... Kft. között 2005. október 19. napján létrejött, továbbá a ... Kft., és a II. r. alperes között 2005. október 24. napján létrejött, valamint a II. r. és a III. r. alperesek között 2006. február 24. napján létrejött adásvételi szerződések semmisek. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a ...-i Körzeti Földhivatalt, hogy a ...-i ... helyrajzi szám alatti, a III. r. alperes nevében vezetett 1/1 arányú tulajdoni illetőséget törölje és jegyezze vissza a felperes javára. A II. r. alperes ügygondnoki díját 36 000 Ft-ban állapította meg, és rendelkezett annak a felperes által letétbe helyezett ügygondnoki díjból történő kiutalásáról. Kötelezte a II. r., III. r. alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - az abban megjelölt időben és módon 900 000 Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság a vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmek közül mindenekelőtt a szerződések érvénytelenségét vizsgálta. Megállapította, hogy a perbeni adásvételi szerződések nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütköznek, mert azok valótlan tartalmúak, tényleges vételár-kifizetés az okiratban foglaltak ellenére nem történt meg, s végeredményben a III. r. alperes 3 000 000 Ft ellenében szerzett tulajdonjogot. Kifejtette, hogy a bírói gyakorlat szerint a szerződés akkor ütközik jó erkölcsbe, ha a jogok társadalmi rendeltetésével össze nem függő gyakorlására irányul. Álláspontja szerint sem a II. r. alperes, sem a III. r. alperes nem tudták igazolni azt, hogy jóhiszeműen jártak el és ellenérték fejében történt a jogszerzésük. Az alperesek összehangolt tevékenysége arra utal, hogy a szándékuk 3 000 000 Ft foglaló ellenében a III. r. alperes tulajdonszerzésének az elérésére irányult. Mindezekre figyelemmel megállapította a perbeli szerződések jó erkölcsbe ütközését és ezáltal a semmisségét. A Ptk. 237.§-ára utalva az eredeti állapot helyreállítása érdekében megkereste a földhivatalt azzal, hogy a III. r. alperes nevében nyilvántartott 1/1 tulajdoni illetőséget törölje, és jegyezze vissza a felperes javára. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja miatt a felperes másodlagos keresetét érdemben nem vizsgálta.

Az elsőfokú ítélet ellen a III. r. alperes fellebbezett, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását - elsődlegesen a felperes keresetének az elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítását - kérte. Az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság a semmisség kérdésében téves jogi következtetésre jutott. Mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy a szerződés érvényességét a szerződés megkötésének időpontjában fennálló tények, és körülmények alapján kell megítélni. A

felperes és az I. r. alperes között létrejött szerződés esetében a feleknek a szerződéskötés időpontjában meglévő szerződési szándékát nem cáfolta bizonyíték, vagy tény. Önmagában az a tény, hogy a vevő nem teljesíti a vételár-fizetési kötelezettségét, semmisségi oknak nem tekinthető, csupán a szerződés felszámolására, illetőleg a vételár-hátralék követelésére keletkeztet kötelmi igényt. A teljes vételár megfizetésének a hiányában a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulás összhangban áll a Ptk. és az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezésével, amelyek erre lehetőséget adnak, ezen kikötés társadalmi rendeltetésével ellentétesnek nem tekinthető, legfeljebb a szerződés tévedés, vagy megtévesztés címén történő megtámadására adhat indokot.

Az I. r. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés semmisségét anélkül állapította meg, hogy a vételár-kifizetés negligálásával kapcsolatos ítéleti tényállás alátámasztásra került volna.

Végül vitatta a II. r. alperessel kötött szerződéssel kapcsolatban az elsőfokú bíróság által levont ténybeli és jogi következtetéseket. Állította, hogy semmilyen adat nem támasztja alá, miszerint ismerte a II. r. alperest, és a tulajdonszerzés ingyenessége mellett összejátszottak volna, de állította azt is, hogy a vételár kifizetését tényszerűen igazolta. Hivatkozott arra is, hogy a közjegyzői okirat szerkesztését megelőzően kiváltott tulajdoni lap-másolat szerint a II. r. alperes tulajdonosa volt az ingatlannak, tulajdonosi mivoltát illetően kétség nem merült fel.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság az eredeti állapot visszaállítása körében nem vizsgálta a keresetindítás jogszabályi határidejét, így döntése emiatt is megalapozatlan. A felperes másodlagos kereseti kérelme vonatkozásában arra utalt, hogy az elállás idején a ... Kft. már felszámolás alatt állt, ezért nem joghatályos a kézbesítési megbízotthoz intézett felperesi nyilatkozat.

Fellebbezése mellékleteként csatolta az ingatlan 2006. február 23. napi hiteles tulajdoni lapját, mellyel igazolta, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan 1/1 arányban a II. r. alperes nevében volt nyilvántartva.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a III.r. alperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy az alperesek egymással együttműködve a foglaló fejében kívánták a tulajdonjogot megszerezni és az egymással kötött, pénzmozgás nélküli szerződéssel kívánták meghiúsítani az eredeti állapot helyreállítása iránti törekvését és tulajdonjogának a visszajegyzését. Azt is állította, hogy időben indította a pert, hiszen az I. r. alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről rendelkező földhivatali határozatot fellebbezéssel támadta meg, és a megyei földhivatal a jelen per jogerős befejezéséig az eljárást felfüggesztette. Következésképpen I. r. alperes tulajdonjogának a bejegyzése nem jogerős, így a többi alperes bejegyzése sem tekinthető jogerősnek, mert tulajdonjogot csak tulajdonostól lehet szerezni.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen állapította meg, a bizonyítás eredményein kívül bizonyítás nélküli ténymegállapításokat is tett, és többek között ebből következően a jogi következtetése sem helytálló.

A III. r. alperes a fellebbezése indokolásában helyesen hivatkozott arra, hogy az állandó bírói gyakorlat szerint a szerződés érvényességét a szerződéskötés időpontjában fennálló tények, és körülmények alapján kell megítélni.

Az elsőfokú bíróság elkövette azt a hibát, hogy a perbeli adásvételi szerződéses láncolatot annak eredményéből kiindulva, mintegy „visszafele” értékelve vont le következtetéseket az előző szerződések érvénytelenségére vonatkozóan. Ez nem volt helyes, mert a szerződéseket elsősorban önmagukban és önállóan kell vizsgálni, csak ezek után következhet a szerződéses láncolattal kapcsolatos további tények megállapítása és értékelése a jogi következtetések levonásához.

Az elsőfokú bíróság mindhárom szerződés semmisségét kimondta - mert azok jó erkölcsbe ütköznek - amiatt, hogy az egyes szerződések tekintetében a szerződő felek nem teljesítették a vételár fizetési kötelezettségüket, így a III. r. alperes ennek eredményeként 3 000 000 Ft foglaló megfizetése ellenében szerzett a perbeli ingatlanra tulajdonjogot.

A III. r. alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a felperes és a ... Kft. (a továbbiakban: a volt I. r. alperes) által megkötött első adásvételi szerződés tartalmának és a szerződéskötés körülményeinek a vizsgálata nem vezethet a szerződés semmisségének a megállapításához.

A felek akarategysége a szerződéskötés időpontjában teljes volt, a felek közösen alakították a szerződési feltételeket, konszenzusukon alapult a szerződés tartalma.

A felperes kuratóriuma is egyetértett a szerződési feltételekkel, a nagyobb vételár reményében támogatta fontos garanciális kikötések mellőzését, így elfogadta a szerződés aláírásával egyidejű birtokbaadást a vevő részére, illetve a vevő tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba az első vételár részlet megfizetése után.

A felperes tudomással bírt ezen szerződési feltételeknek a hátrányáról reá nézve, amelyre a jogi képviselői felhívták a figyelmét, de vállalta a kockázatot az ellentételezéseként kikötött elállási joga és kötbér mellett.

Az ítéletábra egyetért a III. r. alperesnek azzal az okfejtésével is, hogy a vevő részéről a szerződés teljesítésének az elmaradása nem semmisségi ok sem önmagában, sem az elsőfokú bíróság által csak feltételezett, de nem bizonyított megtévesztés, tévedésbe ejtés megállapításával együtt.

A perben nem merült fel semmilyen értékelhető bizonyíték arra, hogy az I. r. alperesnek a szerződés megkötésénél csalárd szándéka lett volna, a II. r. alperes a III. r. alperest nem ismerte, arra pedig egyáltalán nincs adat, hogy egymással együttműködtek.

Megállja a helyét a III. r. alperesnek az a jogi álláspontja is, miszerint a vételár meg nem fizetése nem semmisségi ok, az a vételár hátralék követelésére keletkeztethet kötelmi igényt, illetve a szerződés felszámolásához vezethet. A nem teljesítés (szerződésszegés) mint jogi tény a szerződés érvényességét nem érinti.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésén alapuló semmisségre vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság több iránymutató döntésében fejtette ki - amelyet a bírói gyakorlat is követ -, hogy a jó erkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés is, amelyet ugyan jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy az ellenszolgáltatás felajánlása,

illetve a szerzés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti.

A szerződés a tartalmánál, joghatásánál fogva, vagy a felek által elérni kívánt közös cél miatt nyilvánulhat jó erkölcsbe ütközőnek.

Jelen esetben a jogügylet, a szolgáltatás és a szerződő felek által közösen elérni kívánt cél nem volt tiltott, de bizonyítottan, megalapozottan az sem állapítható meg, hogy a jogügylet a jó erkölcsbe ütköző törekvéseket fejezi ki.

Sem a peres felek előadásában, sem azon kívül nem merült fel peradat és a szerződést szerkesztő ügyvéd nyilatkozata sem hagyott kétséget afelől, hogy a jogügylet megkötésénél a felek között az akarategység megvolt.

A perbeli esetben az elsőfokú bíróság helytelenül mérlegelte az irányadó körülményeket.

A keresetben megjelölt semmisségi ok nem azonosítható és nem is helyettesíthető az akarathibákon alapuló megtámadási okokkal. A szerződés „jóerkölcsbe” ütközése megállapítása során nem a szerződő fél érdeksérelmét kell vizsgálni, hanem azt, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e.

A felperes és a volt I. r. alperes szerződéskötése kapcsán nem érhető tetten az általános erkölcsi norma vagy szokás nyilvánvaló megsértése, de a II. r. és a III. r. alperes által megkötött jogügylet megkötésének a körülményei sem igazolják ezt a megállapítást.

A III. r. alperes alappal sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a ... Kft. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatban nem alapozott meg bizonyítással, és nem is tett ténymegállapítást, csupán valószínűsítéssel, következtetéssel mondta ki, hogy a vevő részéről vételárfizetés nem történt.

A vételár kifizetés negligálását semmilyen bizonyíték nem támasztja alá, önmagában az a körülmény, hogy az I. r. alperes nem fizette meg a felperesnek a vételár hátralékát, nem bizonyítja a másik szerződésben kikötött vételár megfizetésének az elmaradását.

A második szerződési okiratot is ugyanaz az ügyvéd készítette, a felek a szerződést előtte írták alá, aki azt ellenjegyzéssel látta el, igazolva azt, hogy a felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt kötötték meg.

Megjegyzendő, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek a szerződési akarat kialakításában nincs szerepe, feladata a felek ügyleti akaratának megfelelő célzott joghatás kiváltására alkalmas okirat szerkesztésére korlátozódik.

Az elsőfokú bíróságnak az I. és a II. r. alperes között létrejött szerződés semmisségét megállapító döntése tehát nem megalapozott, a vevő részéről a vételár megfizetésének a hiánya nem bizonyított, az elsőfokú bíróság részéről ez csupán feltételezés, amely az egymáshoz kapcsolt következtetések útján sem vezethet el ezen szerződés semmisségének a kimondásához, a „jóerkölcsbe” ütközés okán.

A II. és a III. r. alperes szerződésével, a III. r. alperes tulajdonszerzésével kapcsolatban az elsőfokú bíróság részletes bizonyítást vett fel, azonban helytelen ténybeli és jogi következtetésekre jutott.

A vételár kifizetését a közjegyzői okirat, a felek nyilatkozatai és a tanúk vallomásai támasztják alá.

Az okiratot szerkesztő közjegyző tanúvallomása okszerű és életszerű atekintetben, hogy nem a jelenlétében történt meg az ingatlan vételárának a kifizetése az eladó kezeihez, hiszen ez bevett gyakorlat.

Az elsőfokú bíróság nagy teret szentelt a bizonyítás során a vételárnak a vevő oldalán meglévő forrásai vizsgálatának.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a felek nyilatkozataiból, a családi vállalkozásként működő ... Kft. pénzforgalmi adataiból, a közjegyzői irodában együttesen jelenlévő tanúk vallomásaiból - helyes következtetéssel - arra a ténymegállapításra kellett volna jutnia, hogy az egyező módon előadott vételárfizetés a közjegyzői okirat szerkesztését és aláírását megelőzően megtörtént.

A perben nincs semmiféle adat arra, hogy a II. és a III. r. alperes korábban ismerték egymást, és hogy a tulajdonszerzés ingyenessége mellett összejátszottak volna.

A III. r. alperesnek helytálló az a fellebbezési érvelése, hogy életszerűtlen és okszerűtlen annak a feltételezése miszerint a II. r. alperes ellenérték fizetése nélkül a megszerzett tulajdonjogát átruházta az általa nem ismert III. r. alperesnek.

Önmagában a vételár és az eladási ár között mutatkozó jelentős különbség, az alacsonyabb eladási ár pedig nem jelenti az ügylet jó erkölcsbe ütközését, legfeljebb a feltűnő értékaránytalanság kérdését veti fel, de a perben erről nem volt és nem is lehetett szó.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében, a III. r. alperes pedig a fellebbezésében felhívta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 5. § (1)-(3) bekezdéseit, melyek szerint az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerződő fél, tulajdonjogot szerez abban az esetben is, ha az átruházó nem volt tulajdonos, vagy utóbb tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban való szerzés kapcsán kétségbe vonták.

Az elsőfokú bíróság mind a jóhiszeműséget, mind az ellenérték megfizetését kizárta a III. r. alperes oldalán - amely megalapozatlan ítéleti rendelkezés.

A III. r. alperes alappal hivatkozott arra, hogy a II. r. alperes 2005. október 24-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa volt az ingatlannak, és a tulajdonlás kétségét illetően semmiféle eljárás nem volt megállapítható a bejegyzett adatokból. Az ügyletkötés időpontjában a felperes részéről az I. r. alperessel kötött adásvételi szerződéstől elállás nem következett be, csak később került erre sor - az sem joghatályosan.

Az eladó II. r. alperes hosszabb idő óta (négy hónap) háborítatlan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos volt, és nem ismert az értékesítés oka, ami egyébként irreleváns az ügyletkötés érvényességét illetően.

Az elsőfokú bíróság mindezeket a tényeket tévesen értékelte, amikor arra a következtetésre jutott, hogy semmis a II. és a III. r. alperes adásvételi szerződése, mert az a jó erkölcsbe ütközik.

A III. r. alperes a fellebbezésében helyesen hivatkozott arra is, hogy az anyagi jog alapján indított érvénytelenségi perben, a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítására

irányuló kereset esetében vizsgálni kell azt, hogy fennállnak-e a törlési kereset határidőben történő megindításának a feltételei.

Az 1997. évi CXLI. törvénynek a perbeli időszakban hatályos 63. § (2) bekezdése szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedett fél részére kézbesítették.

A bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.

Jelen esetben ennek a jogkérdésnek nem volt relevanciája, ugyanis a felperes 2006. április 13. napján már megindította a pert, így nemcsak a bejegyzéstől, de az adásvételi szerződéstől is számított 60 napon belül volt.

Az ítéletábra nem találta alaposnak felperesnek a másodlagos (vagylagos) elállásra alapított kereseti kérelmét sem.

A felperes arra hivatkozott, hogy 2006. február 27. napján elállt az I. r. alperessel kötött szerződéstől, ezért a III. r. alperes megszerzése érvénytelen, emiatt az eredeti állapot helyreállításának van helye.

A felperes és az I. r. alperes között 2005. október 19. napján létrejött adásvételi szerződésben a felek kikötötték az eladó felperes elállási jogát arra az esetre, ha a vevő a vételár bármely részletének a megfizetését elmulasztja.

A Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint, aki szerződésnél fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolhatja.

Az elállás a másik félhez intézett címzett, egyoldalú nyilatkozat, amely önmagában előidézi a szerződés felbontását. E joghatály bekövetkeztéhez az elállás elfogadására, vagy más további cselekményre nincs szükség.

A perben nem volt vitás, hogy a felperest megillette az I. r. alperes nem szerződésszerű teljesítése miatt az elállás joga.

Ahhoz azonban, hogy az elállásra vonatkozó nyilatkozat hatályos legyen, szükséges, hogy az a címzethez megérkezzen.

A felperes saját előadása szerint az I. r. alperes ügyvezetője kézbesítési megbízottjának jelentette be az elállás tényét.

A 2006. évi V. tv. 319. § (2)-(3) bekezdésének rendelkezése szerint a kézbesítési megbízott feladata az, hogy a bíróságnak, illetve más hatóságnak a cég működésével összefüggésben keletkezett, a külföldi személy részére kézbesítendő iratokat átvegye, és azokat a megbízó részére továbbítsa. A kézbesítési megbízott a külföldi, magyarországi lakóhellyel nem rendelkező taggal való zavartalan kapcsolattartást, és a hivatalos iratok kézbesítésének a megkönnyítését szolgálja.

A kézbesítési megbízott nem tekinthető sem a tag, sem a társaság meghatalmazottjának, képviselőjének, ezért a részére megküldött elálláshoz semmilyen joghatás nem fűződhet.

Itt jegyzi meg az ítéletábra azt, hogy az I. r. alperes törléséig (megszűntetéséig) a felperes bármikor gyakorolhatta volna az elállási jogát, mivel az határidőhöz nem volt kötve.

Más lenne a helyzet akkor, ha az elállást követően kötöttek volna adásvételi szerződést az I. és a II. r., illetve a II. és a III. r. alperesek, ebben az esetben - mivel a

szerződéskötéskor az I. r. alperes már nem tekinthető tulajdonosnak - a II. r. alperes tőle már nem szerezhette volna tulajdonjogot a Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerinti bejegyzéshez fűződő tulajdonosi vélelem ugyanis ez esetben megdőlt, az újabb adásvételi szerződés, mint jogszabályba ütköző, a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis, ezért a Ptk. 237. § (1) bekezdésében írt jogkövetkezmény alkalmazható.

Ha azonban a megszerzés az elállás előtt történik, a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint az elállás a szerződést felbontja, és a szerződés a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint megkötésének az időpontjára visszamenő hatállyal megszűnik, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Az I. r. alperes azonban - még ha joghatályos lett volna a felperes elállása - akkor sem volt abban a helyzetben, hogy visszaadja a perbeli ingatlant, mert a II. r. alperes jóhiszeműen, ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, tulajdonostól szerzett tulajdonjogot, a bejegyzési kérelmét is benyújtotta az ingatlan-nyilvántartáshoz.

A felperes másodlagos kereseti kérelme elutasításának az indoka tehát az, hogy nem volt joghatályos az elállása.

A fentiekben kifejtettek alapján az ítéltábla a III. r. alperes fellebbezését megalapozottnak találta, és az elsőfokú bíróság részítéletét a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. tv. (Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta - az ügygondnoki díjra vonatkozó rendelkezést nem érintve - felperes keresetét teljes egészében elutasította.

A felperes pervesztes lett, ezért az ítéltábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a III. r. alperes elsőfokú eljárásban felmerült költségének a megfizetésére, melynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (R.) 3. § (1), (2) bekezdés a.) - b.) pontja alapján állapította meg azzal, hogy arra a rendelet 4/A. § (1) bekezdése alapján felszámítani rendelte az ügyvédi tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét is.

A felperes az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 5. § (1) bekezdés f.) pontja alapján személyes illetékmentes volt, ezért kereseti eljárási illetékfizetési kötelezettség nem terhelte.

A III. r. alperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az eredményesen fellebbező III. r. alperes másodfokú eljárásban felmerült költségének a megfizetésére, mely perköltség összegét az ítéltábla az R. 3. § (1), (2) bekezdés a.) - b.) pontja, az (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy a rendelet 4/A. § (1) bekezdése alapján felszámította az ügyvédi tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét, mely időközben 25 %-ra emelkedett.

A III. r. alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt feljegyzett 900 000 Ft eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, és 14. §-ának rendelkezése alapján az Állam viseli.

Debrecen, 2009. július hó 13. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk előadó bíró,
Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó