

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Sztanó Judit ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Danyi Csaba ügyvéd által képviselt I. rendű, a ... felszámoló által képviselt II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2008. október 3. napján meghozott, 20.P.631.065/2004/42. számú ítélete ellen, a felperes részéről 43. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a 2002. szeptember 5. napján, illetőleg a 2002. szeptember 18. napján létrejött adásvételi szerződések érvénytelenné nyilvánítását mellőzi, és a felperest az I. rendű alperes javára szóló perköltségben marasztalás, valamint a kereseti illeték térítése alól mentesíti.

Megállapítja, hogy a felperes az '1' helyrajzi szám alatt felvett társasházi lakást a hozzá tartozó 96/10000-ed hányadrésszel együtt, adásvétel jogcímén megszerezte.

Megkeresi a Fővárosi I. számú Körzeti Földhivatalt, hogy a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén az '1' helyrajzi számú ingatlanra a felperes 2003. április 7-én érkezett tulajdonjog bejegyzési kérelme rangsorában jegyezze be.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt egyetemlegesen 900.000 (kilencszázezer) forint elsőfokú perköltséget, míg az I. rendű alperes ezen felül 400.000 (négy százezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy térítsenek meg az államnak felhívásra 788.320 (hétszáznyolcvannyolcezer-háromszázhusz) forint kereseti illetéket, valamint az I. rendű alperest ezen felül, hogy térítsen meg 788.320 (hétszáznyolcvannyolcezer-háromszázhusz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az '1' helyrajzi számú ingatlannak 2/4-ed részben a II. rendű alperes, 1/4-ed - 1/4-ed részben az 'A' Rt. és a 'B' Kft. voltak a tulajdonosai. Az ingatlanon a tulajdonosok társasház építésébe kezdtek. Az alapító okiratot még az építkezés befejezése előtt benyújtották a földhivatalhoz és az egyes önálló ingatlanokként kialakítandó lakások tulajdoni külön lapjainak megnyitása előtt megkezdték a lakások értékesítését. Az alperesek 2001. november 15-én adásvételi szerződést kötöttek az '1a', az '1b' és az '1c' helyrajzi számú társasházi külön lapokra felveendő lakásokra.

A lakások vételárára 2001. november 15-én az I. rendű alperes 24.000.000 forintot utalt át a II. rendű alperes bankszámlájára, majd 2002. február 16-án 6.000.000 forintot fizetett be készpénzben a II. rendű alperes pénztárába.

2002. május 8-án kiállított okiratba foglalták, hogy az adásvételi szerződésüket már 2001. december 28-án felbontották, csupán e megállapodásuk okiratba foglalása maradt el. Az okirat tartalmazza azt a nyilatkozatukat, miszerint elszámoltak és egymással szemben követelésük nincs.

Még ugyanezen a napon, 2002. május 8-án az alperesek tulajdonjog fenntartással újabb adásvételi szerződést kötöttek. A szerződésben abban állapodtak meg, hogy az I. rendű alperes 30.000.000 forint vételár ellenében az '1d', az '1' és az '1c' helyrajzi számú lakásokat veszi meg. A vételárból 29.800.000 forint felvételét a II. rendű alperes elismerte, további 200.000 forint a lakások birtokba vételével egy időben való megfizetésére az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással kötötték. Az adásvételi szerződést az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd 2002. május 9-én nyújtotta be a földhivatalhoz. A tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmet a földhivatal széljegyezte.

A II. rendű alperes 2002. szeptember 5-én az '1' helyrajzi számú lakásra és a hozzá tartozó 96/10.000-ed közös tulajdoni illetőségre, valamint az '1e' helyrajzi szám alatt nyilvántartott tárolóra és a közös tulajdonból hozzá tartozó 7/10.000-ed tulajdoni illetőségre a felperessel kötött adásvételi előszerződést.

A teljes vételárat 13.138.650 forintban határozták meg, melyből az előszerződés megkötésekor a felperes 11.824.785 forintot fizetett meg, a fennmaradó 1.313.865 forint megfizetése a végleges adásvételi szerződés megkötésekor volt esedékes.

A végleges adásvételi szerződés megkötése határidejének lejártát 2002. szeptember 30-ában, a lakás birtokbaadási határidejének lejártát 2002. december 31-ében jelölték meg.

A felperes és az I. rendű alperes a végleges adásvételi szerződést 2002. szeptember 18-án kötötték meg. A felperes egyes még el nem készült belső munkák elvégzésére nem tartott igényt, ezért a szerződő felek úgy egyeztek meg, hogy a vételárhátralékból 800.000 forintot fizetett a felperes a szerződés aláírásakor, majd a birtokba adáskor további 174.115 forintot fog megfizetni.

A lakást a felperesnek az I. rendű alperes, mint a II. rendű alperessel munkaviszonyban álló építésvezető mutatta be. Az I. rendű alperes képviselte a II. rendű alperest a 2002. november 15-ei műszaki átadás-átvételnél is. A felperes 2002. december 20-án lépett birtokba.

Az adásvétel tulajdonjog fenntartással történt, a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmet a földhivatal nem intézte el nyomban, hanem széljegyezte. A II. rendű alperes utóbb külön okiratban a tulajdonjog bejegyzési engedélyt is kiadta; a földhivatal a tulajdonjog bejegyzési kérelmet is széljegyezte. A Budapesti I. számú Földhivatal 36014/3/2008. számú határozatával az I. rendű alperes tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmét elutasította, mert a szerződés az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok által az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra megszabott alaki kellékeknek nem felelt meg.

A felperes keresetében a tulajdonjogának bejegyzését elrendelő ítélet meghozatalát kérte.

Arra az esetre, ha a bíróság a keresete teljesítését nem tartaná lehetségesnek, a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződése érvénytelenségének megállapítását és a II. rendű alperest 15.703.761 forint megfizetésére való kötelezését kérte.

Az elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy az alperesek szerződése színlelt, ezért semmis, így nem akadályozza az ő tulajdonszerzésének. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a lakás birtokába is ő lépett először, ezért is ő követelheti a tulajdonjogának bejegyzését.

Ha a II. rendű alperesnek a rendelkezési joga hiányzott a vele történt szerződéskötéskor, s ezért a szerződés semmis, a II. rendű alperes a vételár visszafizetésére és a lakásnak az ő beruházásai folytán bekövetkezett értékemelkedése megtérítésére köteles.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Tagadta, hogy a II. rendű alperessel az adásvételi szerződést csak színlelték. Előadta, hogy az ő tulajdonjog bejegyzési kérelme széljegyezve volt akkor, amikor a felperes birtokba lépett, a széljegyzett kérelmet a felperesnek meg kellett volna tekintenie, így a jogairól tudomást szerezhethetett volna. Mivel a felperes ezt elmulasztotta, jóhiszemű szerzőnek nem tekinthető.

A II. rendű alperes az elsődleges kereseti kérelmet elismerte.

Arra az esetre, ha a bíróság a felperessel kötött adásvételi szerződését érvénytelennek tekintené, havi 40.000 forint használati díj leszállítását kérte a felperesnek visszajáró vételárba. A felperes vételáron felüli követelését alaptalannak tartotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és a II. rendű alperes '1' helyrajzi számú ingatlanra kötött adásvételi szerződése érvénytelen. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 13.970.797 forintot és annak 2002. november 15-től járó kamatát.

Az I. rendű alperessel szemben a keresetet elutasította és a felperest az I. rendű alperes perkoltségeinek megfizetésére kötelezte.

A döntését a következőkkel indokolta:

A felperes az alperesek perbeli lakásra 2002. május 8-án kötött adásvételi szerződésének színlelt voltát nem bizonyította. Az alperesek tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződése tehát érvényes. A felperes a lakás tulajdoni lapját a II. rendű alperessel kötött szerződést követő napon, 2002. szeptember 19-én megtekintette. A felperesnek észlelnie kellett, hogy az I. rendű alperes tulajdonjog fenntartással kötött adásvétel bejegyzése iránti kérelme széljegyezve van. Meg kellett volna ezért tekintenie az I. rendű alperes bejegyzési kérelmét és az annak alapjául szolgáló szerződést. Mivel a felperes ezt elmulasztotta, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (1) bekezdése értelmében jóhiszemű személynek nem tekinthető.

A felperes és az I. rendű alperes adásvételi szerződésének megkötésekor az ingatlan tulajdonosaként az ingatlan-nyilvántartás a II. rendű alperest tüntette fel. A Ptk. 112. § (2) bekezdése értelmében a rendelkezési jog is a II. rendű alperest illette meg. A felperes és a II. rendű alperes szerződése azonban az alperesek korábban megkötött adásvételi szerződése miatt lehetetlen szolgáltatásra irányult. A lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés pedig a Ptk. 227. § (2) bekezdése értelmében semmis.

A felperes tulajdonszerzésének megállapítására a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján sem volt lehetőség.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a szerződés érvénytelensége esetén a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. A II. rendű alperes ezért köteles a vételárat, 12.364.011 forintot visszafizetni és a felperes beruházásai költségeit, 1.606.786 forintot a felperesnek megtéríteni.

Arra nézve, hogy a felperes a lakás birtokát miért nem köteles az ő pénzkövetelése megfizetésével egyidejűleg visszabocsátani, az ítélet indokolása nem tért ki.

Mivel a kereseti kérelem az önálló ingatlanként nyilvántartott de ugyancsak az adásvétel tárgyát képező tároló helyiséget nem érintette, erre vonatkozóan a Pp. 215. § (1) bekezdése értelmében ítéleti rendelkezés sem volt hozható.

A II. rendű alperes beszámítási kifogása azért nem volt megalapozott, mert az I. rendű alperes kérheti a tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, ezért használati igényt a felperessel szemben az I. rendű alperest illeti meg, és ezt az igényt tehát csak az I. rendű alperes érvényesítheti.

A felperes fellebbezésében akként kérte az első fokú ítélet megváltoztatását, hogy az ítéltábla állapítsa meg:

Az alperesek 2002. május 8-án kötött adásvételi szerződése semmis, az '1' helyrajzi számú lakás tulajdonjogára neki van igénye. Ha az alperesek szerződése érvényes lenne is, a lakás tulajdonjoga ez esetben is őt illette meg, mert ő lépett elsőként jóhiszeműen birtokba. Kérte, hogy az ítéltábla az I. rendű alperes tulajdonjog fenntartással kötött adásvétel feljegyzésére vonatkozó széljegy törlése és az ő tulajdonjogának bejegyzése iránt keresse meg a földhivatalt.

Előadta, hogy az I. rendű alperes 2001. november 15-én 24.000.000 forintot, majd 2002. február 6-án 6.000.000 forintot nem a perbeli és az '1e' helyrajzi számú lakás

vételárára, hanem a '01' helyrajzi számú ingatlan vételárára fizetett. A 2002. május 8-ai szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződés 3. pontjában foglaltakkal ellentétben vételárfizetés nem történt. Mindez az alperesek adásvételi szerződése színlegességére utal.

Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes, mint a II. rendű alperes építésvezetője mutatta be neki a perbeli lakást. Ha az I. rendű alperes a lakás tulajdonjogát meg kívánta volna szerezni, úgy ezt a szándékát nyilvánvalóan jelezte volna. A 2002. december 20-ai átadás-átvételi jegyzőkönyvet a II. rendű alperes képviselőjében az I. rendű alperes írta alá. Ha neki van tulajdoni igénye, a saját érdekeivel ellentétes cselekményt nyilvánvalóan nem ő végezte volna el. Az I. rendű alperes az ingatlan birtokbavételére sem tett kísérletet. Az ingatlan birtokába ő jóhiszeműen lépett, ezért nincs akadálya, hogy a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján ő kérhesse a tulajdonjogának bejegyzését.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés alapos.

Az ítéltábla a másodfokú eljárásban beszerezett tulajdoni lap másolat és a Fővárosi Földhivatal 31.577-2-2008. számú határozata alapján az elsőfokú bíróság által egyebekben helyesen megállapított tényállást kiegészítette a következőkkel. A Fővárosi Földhivatal a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 36.014/3/2008. számú határozatát, mellyel az I. rendű alperes tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmét elutasította, helybenhagyta. A II. rendű alperes a jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt keresetet terjesztett elő, ennek feljegyzése a tulajdoni lap III. részén 5. sorszám alatt megtörtént.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja annyiban helyes, hogy a Ptk. 112. § (2) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladása esetén a rendelkezési jog az eladót továbbra is megilleti. Az elsőfokú bíróság azonban e helyes jogi álláspontjával ellentétesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy ha az eladó az ingatlanával ilyen esetben rendelkezik, az újabb szerződés semmis, mert lehetetlen szolgáltatásra irányul.

Az ingatlan tulajdonjog fenntartással való eladása nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat, és azzal a következménnyel sem jár, hogy az újabb adásvételi szerződés teljesítése az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó korábbi kötelezettségvállalás folytán lehetetlen.

Az Inyvtv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, mely kizárná a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzését követően további jogok és tények bejegyzését.

A tulajdonjog fenntartással való eladás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a vevő tulajdonjogának a ranghelyét biztosítja, ami azt jelenti, hogy a tulajdonjog fenntartással való adásvétel bejegyzését követően az ingatlanra további jogok csak azzal a feltétellel szerezhetők, hogy ha „az előjegyzett” vevő a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megkapja és a tulajdonjogának a biztosított ranghelyen való ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörténik, a rangsorban hátrább álló később

szerzett jogok vele szemben hatálytalanná válnak és jogosult lesz azok törlését kérni is.

Az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési engedélyt a II. rendű alperestől nem kapott. A tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmét is elutasította az ingatlan-nyilvántartási hatóság jogerős határozattal.

A felperes és a II. rendű alperes szerződése nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, mert a II. rendű alperes az I. rendű alperessel kötött szerződést követően is rendelkezhetett az ingatlannal.

Az ingatlan tulajdonos II. rendű alperestől bejegyzési engedéllyel rendelkező felperes tulajdonjoga bejegyzésének tehát a kifejtettek értelmében nincs akadálya.

A felperes tulajdonjogának törlésére is csak legfeljebb akkor kerülhetne sor, ha az I. rendű alperes részére a II. rendű alperes bejegyzési engedélyt adna vagy ha a tulajdonjog bejegyzési engedélyt bírósági ítélet pótolná.

Az I. rendű alperesnek egyébként sem lehet több joga annál, mint amennyi joga lenne akkor, ha a II. rendű alperes részére tulajdonjog bejegyzési engedélyt ad. Ha az ingatlan tulajdonos az ingatlanát több vevőnek adja el és a tulajdonjog bejegyzési engedélyt is mindegyik vevőnek kiadja, azt a kérdést, hogy melyik vevő szerezhethet az adásvételi szerződése alapján tulajdonjogot, a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján kell eldönteni.

A Ptk. 117. § (4) bekezdése akként rendelkezik, hogy „többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték”. A birtokkal megerősített jogcímvédelem Ptk. 117. § (4) bekezdésébe foglalt szabálya csak jóhiszemű vevők egymás közötti viszonyában alkalmazhatók.

Az I. rendű alperes azonban jóhiszemű személynek nem tekinthető.

A lakást a felperesnek az I. rendű alperes mutatta be. A lakás felperesnek történt birtokbaadásakor az átadás-átvételi jegyzőkönyvet a II. rendű alperes képviselőjében ő írta alá. A felperesnek egyik alkalommal sem tett említést arról, hogy az ingatlanra neki adásvételi szerződés alapján támasztható kötelmi igénye van. A bejegyzési engedély kiadása, illetve a tulajdonjogának bejegyzése iránt a II. rendű alperes ellen pert nem indított, csupán a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmét elutasító földhivatali határozatot támadta meg fellebbezéssel, majd kérte a jogerős földhivatali határozat bírósági felülvizsgálatát.

A tisztességes és jóhiszemű joggyakorlás Ptk. 4. § (1) bekezdésébe foglalt alapelvei követelményével lenne ellentétes a felperes tulajdonjogának törlése, ha végül az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési engedélyt kapna.

A Ptk. 4. § (1) bekezdésével ellentétes I. rendű alperesi magatartás kizárja, hogy az I. rendű alperes az ingatlanra vonatkozó, esetleg megalapozott kötelmi igényének a felperessel szemben érvényt szerezhessen; legfeljebb a II. rendű alperessel szemben érvényesíthet szerződésszegésből eredő követelést. Az abban való állásfoglalás azonban, hogy az I. rendű alperesnek a II. rendű alperessel szemben van-e ilyen megalapozott követelése, nem ennek a pernek a tárgya.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az első fokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a felperes elsődleges kereseti kérelmének helyt adott, intézkedett a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt.

A perre a II. rendű alperes is okot adott, mert a felperes tulajdonszerzésének akadályait időben nem hárította el. A peresztes alperesek kötelesek a felperes elsőfokú perköltségeit is megtéríteni.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles a felperes fellebbezési perköltségét is megfizetni. A II. rendű alperes a felperes elsődleges keresetét elismerte, a fellebbezési eljárásra az ő magatartása okot már nem adott, ezért a II. rendű alperest a fellebbezési perköltségekben nem lehetett marasztalni.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illetéket az alperesek, a fellebbezési illetéket pedig a fellebbezési eljárásban vesztes I. rendű alperes köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2009. június 22.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró