

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Budapesti 302. számú Ügyvédi Iroda (1144 Budapest, Szentmihályi út 24/D., ügyintéző: dr. Tomszer Miklós ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű felpereseknek (I-II. rendű felperes címe) - a Dr. Fördös Péter Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Pilinszky tér 5., ügyintéző: dr. Fördös Péter ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű, valamint a dr. Búzás Noémi jogtanácsos által képviselt III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, továbbá a Dr. Fördös Péter Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Pilinszky tér 5., ügyintéző: dr. Fördös Péter ügyvéd) által képviselt **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű és **V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe)** V. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indult perében a Fejér Megyei Bíróság 2009. május 26. napján 3.P.20.864/2007/50. szám alatti végzésével kijavított, 2009. március 30. napján kelt 3.P.20.864/2007/48. számú ítélete ellen az I. és II. rendű felperesek részéről 51. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg 15 nap alatt az egyetemlegesen jogosult I. és II. rendű alpereseknek 75.000 (hetvenötezer) forint, a IV. és V. rendű alpereseknek pedig személyenként 37.500 (harminchétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. és a II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 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

Az I-II. rendű felperesek 41. sorszám alatt pontosított keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, a 2004. március 8-án, valamint a 2004. április 9-én köztük és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés semmis. Kérték annak megállapítását is, hogy az I-II. rendű alperesek közötti, 2006. április 3-án kelt adásvételi szerződés, továbbá a II. és IV. rendű alperesek között 2008. március 31-én létrejött adásvételi szerződés ugyancsak semmis. A szerződések érvénytelenségének jogkövetkezményeként kérték az eredeti állapot helyreállítását, ezen belül tehermentes tulajdonjoguk $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban való visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján. A III. rendű alperest a tulajdonváltás túsítésére és zálogjogának törlésére kérték kötelezni, mert e zálogjog nem az ő kölcsönüket biztosította.

Abban az esetben, ha a bíróság az adásvételi szerződéseket mégis érvényesnek minősítené, vagylagosan kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a 9.500.000 forint és az ingatlan értéke közötti különbözet megtérítésére. Ennek összegét konkrétan nem jelölték meg.

A felperesek állították, hogy a 2004. március 8-án, majd 2004. április 9-én általuk is aláírt adásvételi szerződések színlelték (Ptk. 207. § (6) bekezdés), az azokkal leplezett szerződés elsődlegesen a felperesek és az V. rendű alperes mint magánember közti szóbeli kölcsönszerződés, másodlagosan a felperesek és az I. rendű alperes közti szóbeli kölcsönszerződés. Ez utóbbi szerint a megállapodás az volt, hogy a felperesek a 9.500.000 forintos kölcsönből tehermentesítik a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint tulajdonukban álló perbeli ingatlant, és akkor adják vissza a kölcsönösszeget, amikor befolyik hozzájuk az ingatlan megvásárlására náluk jelentkezett **B. S-től** a vételár.

A felperesi álláspont szerint az általuk aláírt adásvételi szerződések jóerkölcsbe is ütköznek, mert ezeket a felek kölcsönszerződés biztosítékaként írták alá, a ténylegesen átadott 9.500.000 forintos kölcsönnél nagyságrenddel magasabb (19.000.000 forint) vételárat feltüntetve. Emellett a szerződések a Ptk. 262. § (1) bekezdésébe is ütköznek.

Az I-II. rendű, valamint a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések a kereset szerint jóerkölcsbe ütközők, mivel az eladók tudomással bírtak arról, hogy érvénytelen adásvételi szerződéssel került az ingatlan a tulajdonukba, továbbá vélhetően illeték-elkerülési szándékkal jöttek létre e szerződések a **F.** család különböző vállalkozásai között. A felperesek hangsúlyozták, hogy a perbeli ingatlan az adásvételeket megelőzően osztatlan közös tulajdonukat képezte, noha az azon lévő lakóházat és egyéb felépítményt **L. J.** és **Cs. J.** építették saját pénzükből, az ingatlant jelenleg is ők lakják életvitelszerűen. A tulajdonos személyét illetően a közhiteles ingatlan-nyilvántartás az irányadó.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosokkal érvényes adásvételi szerződést kötött. Arról nem volt tudomása, hogy **Cs. J.** és **L. J.** valamilyen jogcímen esetleg tulajdonosok lennének a perbeli ingatlanban,

egyébként is ahhoz, hogy ők tárgyaló partnerek lehessenek, legalábbis be kellett volna jegyeztetni az állítólagos telekkönyvön kívüli tulajdonjogukat.

Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlant - a társaság főtevékenységére figyelemmel - ingatlan-forgalmazási céllal vásárolta, e jellegére tekintettel az az „áru” megnevezésű számlaosztályba került könyvelésre; vagyonszerzése után illetéket is fizetett. Álláspontja szerint ügyletkötési szándékát és az adásvételi szerződés általa történt teljesítését a felperesek alappal nem vitathatják, magatartásuk rosszhiszemű és a per elhúzását célozza. Megjegyezte ugyanakkor, hogy abban a nem várt esetben, ha a bíróság kölcsönszerződés létrejöttét állapítaná meg, ez akkor sem érintené az adásvételi szerződés érvényességét. Az EBH 2003/857. számú határozat szerint ugyanis nincs akadálya annak, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítékaul adásvételi szerződést kössenek.

A II. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen szerezte meg az I. rendű alperestől az ingatlan tulajdonjogát, annak teljes vételárát megfizette. A szerződés 5. pontja szerinti jogcím nélküli lakáshasználók, azaz L. J. és Cs. J. ellen általa kezdeményezett per megindulásáig, azaz a saját értékesítésüktől számítva három évig a felperesek nem vitatták, hogy már nem ők rendelkeznek a tulajdonosi jogokkal, ezért a perben kifejezetten rosszhiszemű magatartást tanúsítanak.

A III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte bejelentve perköltség-igényét is. Kifejezetten ellenezte, hogy a bank zálogjogát töröljék.

A IV. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

Az V. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Hangsúlyozta, hogy neki mint magánembernek a perbeli ügylethez semmilyen vonatkozásban nem volt köze.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I-II-III. rendű alpereseknek fejenként 200.000 forint, míg a IV. és V. rendű alpereseknek fejenként 50.000 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 forint kereseti illetéket.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolása szerint a bíróság a keresetet a felhozott jogi érvek érdemi vizsgálata nélkül, kizárólag a felperesek keresethetőségi jogának hiánya miatt utasította el. Lehetséges ugyan, hogy a támadott szerződések valamelyike vagy mindegyike érvénytelen, de ennek bírósági megállapítását a bevallottan nem tulajdonos felperesek nem követelhetik, mert nem ők a vitás anyagi jog jogosultjai. Ők - saját személyes nyilatkozataik szerint - az alperesek egyikével sem álltak semmiféle szerződéses viszonyban, semmit nem kaptak tőlük és semmit nem is adtak. A kérdéses ingatlan tulajdonjogáról, illetve megterheléséről nem rendelkeztek és nem is rendelkezhetek. Saját vagyonukban semmiféle veszteség

nem keletkezett. A telekkönyvi közhitelesség törvényi véelme a felperesek személyes nyilatkozatai folytán további bizonyítás nélkül egyértelműen megdőlt, és ezt az ügghöz kapcsolódó nyomozati eljárásban tett tanúvallomásaik, valamint a beavatkozással próbálkozó, magukat telekkönyvön kívüli tulajdonosként beállító személyek előadásai is megerősítették. A perbeli szerződések érvénytelenségére csak a valós tulajdonosok, illetve a szerződések tényleges alanyai alapíthatnának bármiféle igényt. Ehhez azonban előbb nekik kellene pert indítaniuk a mindenkori telekkönyvi tulajdonosok ellen a tulajdonjoguk megállapítása és bejegyzése iránt. A bevallottan nem tulajdonos felperesek helyettük és érdekükben, mintegy perbizományban nem járhattak volna el, noha ez volt a céljuk. Az események logikai és időrendi összefüggéseiből világosan kitűnik, hogy az állítólagos telekkönyvön kívüli tulajdonosok a felperesek mögé bújva, őket felhasználva és a háttérből irányítva szerettek volna a törvény által nem támogatott (tiltott) előnyhöz jutni.

Az ítélet ellen az I-II. rendű felperesek éltek fellebbezéssel, melyben elsődlegesen a döntés megváltoztatásával a keresetnek történő helytadást kérték. Másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését indítványozták.

Fellebbezésük indokolásaként arra hivatkoztak, hogy ingatlanügyleteknél az a döntő, hogy ki van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként, és hogy milyen szerződések kötöttek, milyen jogok és kötelezettségek keletkeztek, ki hogyan élt a jogokkal, illetve ki hogy teljesítette a szerződéseket, azok semmisesek-e. Adott esetben a felperesek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok: mindaddig, amíg oda nincs más bejegyezve, addig ők tekintendők tulajdonosnak. Az alperesek egyike sem hivatkozott arra, hogy a felperesek nem voltak tulajdonosok a perbeli adásvételi szerződések aláírásakor, erre figyelemmel az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelem és ellenkérelem keretein. Arra a kérdésre ugyanakkor, hogy kik voltak akkor a tulajdonosok, az ítélet nem ad választ: csak annyit ír, hogy megdőlt, hogy a felperesek lennének az anyagi jogi jogosultak, vagyis megállapította, hogy van ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos. Sejteti, azonban nem nevesíti, hogy kik ezek a tulajdonosok. Jogi vonatkozásban továbbá értelmezhetetlen a „felperesek mögé bújtak” kitétel. Az elsőfokú ítélet mindezekre figyelemmel iratellenes, tényállásellenes, túlterjeszkedett a felek kérelmein, továbbá az elsőfokú bíróság nem folytatta le a szükséges bizonyítást sem, holott a tárgyaláson kellett volna meghallgatni L. J.-t, valamint a többi tanút. Sérti a határozat az ingatlan-nyilvántartási törvény 5. §-át és a Polgári perrendtartást is (az elsőfokú bíróság tényállást nem állapított meg), valamint az ítélet teljes egészében megalapozatlan.

Az I-II. rendű és a IV-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását kérték.

Egyetértettek az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint a perbeli szerződések érvénytelenségére csak a valós tulajdonosok, illetve a szerződések tényleges alanyai alapíthatnának bármilyen igényt. Hivatkoztak azonban arra is, hogy - az elsőfokú ítélettel szemben - a maguk részéről nem vitatták, hogy a szerződéskötéskor a felperesek tulajdonosok voltak, csupán arra hívták fel a

figyelmet, hogy amennyiben a felperesek maguk állítják, hogy a szerződés megkötésekor nem volt tulajdonjuk, úgy ezen az alapon sem lehetne igényük arra, hogy őket tulajdonosként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperesek fellebbezésbeli álláspontja szerint a felpereseknek a szerződések semmisségére hivatkozása alaptalan. A perben a felperesek kötelezettsége a keresetben foglaltak bizonyítása, de az előterjesztett bizonyítási indítványok erre nem alkalmasak. A felperesek maguk sem vitatták, hogy az adásvételi szerződést ők írták alá, így nem hivatkozhatnak arra, hogy nem ismerték a jogügylet mibenlétét. Az I. rendű alperes ügyletkötési szándékának vizsgálatánál pedig nem hagyható figyelmen kívül a társaság főtevékenységének értékelése. Hangsúlyozták, a nyomozati eljárás irataiból is kitűnik, hogy a felperesek jelenlétében került sor az adásvételi szerződés aláírására és a pénz átadására. Az alperesi álláspont szerint a felperesek és az ingatlant birtokló L. J., valamint élettársa folyamatosan nem bizonyított, egymásnak ellentmondó érvelésekkel és nyilatkozatokkal kívánták a tulajdonosok birtokba kerülését elhúzni és az ügy tényállását egy felderíthetetlen, sokrétű jogviszonnyá bonyolítani. Az alperesek utaltak arra is, hogy amikor a II. rendű alperes 2006 nyarán kezdeményezte a perbeli ingatlan birtokba vételét, két vételi ajánlatot is kapott a felperesek által korábban tényleges tulajdonosként megjelölt, az ingatlant ténylegesen birtokló személytől, L. J.-től.

Az alperesek hangsúlyozták, amennyiben a bíróság azt állapítaná meg, hogy a felek között kölcsönszerződés jött létre, ez akkor sem érintené az adásvételi szerződés érvényességét (EBH 2003/857.). Kiemelték ugyanakkor, hogy a felperesek sosem nyilatkoztak abban a vonatkozásban, hogy az állítólagos kölcsönt mikorra kellett volna visszafizetni, illetve nem mutattak készséget arra, hogy az összeget akár teljesítési letétbe helyezték, vagy jelezzék teljesítési szándékukat, esetleg egyezségkötésre tettek volna kísérletet.

Az alperesek a felperesi eljárási kifogásokkal kapcsolatban megjegyezték, hogy az I-II. rendű felperesek állandóan változó és egymásnak is ellentmondó nyilatkozatai alapján a perben tényállást megállapítani nem lehetett és nem lehet, azt azonban igen, hogy miközben a felperesek a keresetet benyújtották, ténybelileg olyan előadást tesznek, mellyel kifejezésre juttatják, hogy a perbeli ingatlannal kapcsolatos jogaik nincsenek.

Az elsőfokú ítéletnek fellebbezéssel nem támadott rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint alaptalan.

A felperesek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is kérték, ezért a Fővárosi Ítéltábla először abban a kérdésben foglalt állást, hogy a Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdése jelen ügyben alkalmazható-e. Az elsőfokú bíróság azonban olyan lényeges eljárási szabályokat nem sértett, amelyek miatt a tárgyalás megismétlése vagy kiegészítése lenne szükséges, illetve releváns bizonyítási indítvány hiányában (Pp. 163. § (1) bekezdés) további bizonyítás lefolytatása céljából sem lehet az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezni.

A felperes utalt ugyan arra, hogy az elsőfokú bíróság nem állapított meg tényállást; ez azonban az adott esetben nem jelenti a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettség sérelmét. Az elsőfokú bíróság a saját döntéséhez képest jelentős tényeket rögzítette; a keresetösségi jog szempontjából azt tartotta relevánsnak, hogy a felperesek az ingatlan-nyilvántartás adataihoz képest milyen személyes nyilatkozatot tettek.

Megjegyzzi az ítéletábra, hogy az ügy érdemére vonatkozó tényállást - ha az ehhez szükséges adatok rendelkezésre állnak - a másodfokú bíróság pótolhatja, ezért ilyen esetben nem áll fenn az a jogszabályi feltétel, miszerint a hatályon kívül helyezéshez a tárgyalás megismétlése vagy kiegészítése is szükséges.

A felperes azon állítása továbbá, miszerint az elsőfokú bíróság a keresetösségi jog tekintetében téves álláspontra helyezkedett, nem eljárási szabálysértés; a perindításra vonatkozó jogosultság kérdése anyagi jogi szabályok vizsgálatát követeli meg. Az e körben való döntés megalapozatlansága ugyanakkor lehetővé teszi a Fővárosi Ítéletábra számára, hogy amennyiben a döntéshez szükséges adatok rendelkezésre állnak, maga döntsön a per érdemét illetően.

A Pp. 253. § (3) bekezdése szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg, e korlátok között azonban a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésekben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott.

Adott esetben a fellebbezési kérelem az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a keresetnek történő helytadásra (vagyis a kereset érdemi vizsgálatára) irányult, fellebbezési ellenkérelmében pedig az alperesek nem csak a perindítási jog tekintetében, hanem az ügy érdemét érintően is kifejtették álláspontjukat, s erre figyelemmel kérték az elsőfokú ítélet helybenhagyását. Az ítéletábrának mindezekre figyelemmel jelen esetben a jogorvoslati jog sérelme nélkül lehetősége van arra, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését mellőzve érdemben vizsgálja felül az elsőfokú bíróság döntését: ezt kívánják meg a Pp. 2. § (1) és (4) bekezdésben rögzített alapvető szabályok is.

Tekintettel arra, hogy a Fővárosi Ítéletábra nem ért egyet az elsőfokú bíróságnak a felperesek aktív perbeli legitimációja (perindítási joga) körében kifejtett álláspontjával, az ügyben releváns tényállást - a beszerzett nyomozati iratok, az ingatlan-nyilvántartási adatok, a II. rendű alperes 5. sorszámú ellenkérelmének mellékletei, valamint a felek jelen perbeli személyes előadása alapján - a következők szerint állapítja meg.

A felperesek a II. rendű felperes testvérével, Cs. J.-vel és az ő élettársával, L. J.-vel kötött megállapodás teljesítéseként váltak a perbeli ingatlan 1/2-1/2 arányú tulajdonosává (e megállapodás tartalmára az I. rendű felperes és L. J. a büntetőeljárás során vallomásaikban egyező előadást tettek). A felperesek tulajdonjogának bejegyzésére az 1995. május 24-én kelt adásvételi szerződés alapján 1995. május 26-i ranghelyen került sor. A felperesek ingatlana 1998. január

26-án 2.200.000 forint és járulécai erejéig jelzálogjoggal, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal lett megterhelve. A felperesek a továbbiakban 2002. szeptember 13-án hitelszerződést írtak alá az O-val, melyre figyelemmel a perbeli ingatlanra 8.750.000 forint és járulécai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre. Az eredetileg üres telken **Cs. J.** és **L. J.** lakóházat épített, ahová beköltöztek; az ingatlant a mai napig ők tartják a birtokukban.

A házban lakó személyek és a felperesek megegyeztek abban, hogy a perbeli ingatlant a vevőként jelentkező **B. S-nek** értékesítik, aki azonban csak előzetes tehermentesítés mellett volt hajlandó szerződéskötésre, ebben az esetben 25.000.000 forint vételár megfizetését vállalta. A tehermentesítéshez szükséges fedezet hiányában **L. J.** felkereste az I. rendű alperest, amely ingatlanforgalmazással is foglalkozott. Az I. rendű alperes tudva arról, hogy az ingatlanra már jelentkezett vevő, így a továbbértékesítés biztosított, hajlandó volt arra, hogy maga vásárolja meg az ingatlant 19.000.000 forintos vételár mellett.

A felperesek és az I. rendű alperes 2005. március 8-án kötöttek adásvételi szerződést, amely szerint az eladók 9.500.000 forintot már átvettek a vevőtől, aki a szerződés aláírásával egyidejűleg további 9.500.000 forintot ad át. A maradék vételárrész átvételét az eladók aláírásukkal elismerték és kijelentették, hogy a vevőnek további vételár-tartozása nincs. Az eladók a vételárból a tehermentesítésre kötelezettséget vállaltak, továbbá az I. rendű alperesnek a bejegyzési engedélyt megadták. A szerződés alapján átvett vételárból a felperesek az ingatlant valóban tehermentesítették: az O. befizetést igazoló szelvénye szerint 2004. március 8-án az I. rendű felperes 8.927.289 forintot fizetett meg hiteltartozása törlesztéseként. Az O. törlési engedélye alapján 2004. március 9-i ranghelyen került törlésre a lakásépítési támogatással kapcsolatos jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom, valamint a 8.750.000 forint és járulécai erejéig fennállt jelzálogjog is.

Az ingatlan tulajdoni lapjára 2004. március 9-i ranghelyen **S. A.** és **S. A-né** $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonjoga is bejegyzésre került. Erre tekintettel a felperesek és az I. rendű alperes 2004. április 9-én ismét adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra, melynek 1. pontjában a tulajdoni viszonyok alakulását részletezték, a 2. pontban pedig rögzítették, hogy a S.-házaspár tulajdonát képező $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányad vonatkozásában a felperesek javára szólóan ajándékozás iránti kérelem van széljegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. A szerződés lényeges tartalma egyebekben a március 8-án kelt szerződésével azonos, de a másodszorra készült okiratba belefoglalták azt is, hogy az ingatlan - az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett telekalakítási kérelmen és az ajándékozás iránti kérelmen felül - per-, teher- és igénymentes; a 19.000.000 forintos vételár pedig a szerződés aláírását megelőzően teljes egészében kiegyenlítésre került.

Az I. rendű alperes $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonjogát a földhivatal 2004. május 3-ával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes és a III. rendű alperes 2005. április 6-án jelzálogszerződést kötött, melyre figyelemmel a III. rendű alperes keretbiztosítéki jelzálogjoga 2005. április 8-ával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az I. rendű alperes a perbeli ingatlant **B. S-nek** nem tudta értékesíteni, így végül 2006. április 3-án a II. rendű alperessel írt alá adásvételi szerződést. A vételár teljes kifizetésére tekintettel megadott bejegyzési engedély alapján a II. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjoga 2006. április 5-ével került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt követően L. J. - ügyvédje útján - 2006. június 28-án kelt levelében „egyezségi ajánlatot” intézett az I. rendű alpereshez, miszerint a perbeli ingatlan tulajdonjogát 18.000.000 forint kifizetésével a saját nevére kívánja megszerezni. 2006. november 7-én L. J. személyesen is levelet küldött az I. rendű alperesnek, melyben közölte: hajlandó kifizetni a perbeli ingatlanért 25.000.000 forintot legkésőbb 2006. december 31-ig, de fizetési feltételként kéri a 36.000.000 forintos keretbiztosítéki jelzálogjog törlését.

A felperesek 2007-ben indították meg a jelen pert, melyben az elsőfokú bíróság rendelkezett a perfeljegyzésről; ezt a Sz. Körzeti Földhivatal 2007. május 9-i ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A II. rendű alperes a perbeli ingatlanra nézve 2008. március 31-én adásvételi szerződést kötött a IV. rendű alperessel, akinek a javára az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a feljegyzett per eredményétől függő hatállyal bejegyzésre került.

A fentiek szerint megállapított tényállás alapján az ítéltáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperesek által kötött adásvételi szerződések vagy azok bármelyike érvényes-e, valóban kölcsönszerződés és emellett biztosítéki célú adásvételi szerződés megkötésére került-e sor; kik az adásvétel alanyai, ehhez képest a felperesek a jelen per megindítására jogosultak-e vagy sem.

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a 2005. március 8-án kelt adásvételi szerződés megkötésekor a perbeli ingatlanon a Magyar Állam javára szóló elidegenítési és terhelési tilalom állt fenn a lakásépítési támogatásra tekintettel bejegyzett jelzálogjog biztosítására. Az elidegenítés és terhelés jogának az 1998. évi megterheléskor hatályos 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet 12. § (4) bekezdése szerinti korlátozását az első adásvételi szerződés aláírásakor a felek nem vették figyelembe, ezért a 2005. március 8-i adásvételi szerződés a Ptk. 114. § (1) bekezdése szerint semmis. E jogszabályhely szerint ugyanis ha jogszabály vagy bírósági határozat a rendelkezés jogát kizárja vagy korlátozza, az e tilalommal, illetőleg korlátozással ellentétes rendelkezés semmis.

A 2005. április 9-i adásvételi szerződés megkötésekor a perbeli ingatlan tehermentesítése megtörtént, ezért a Ptk. 114. §-án alapuló semmisségi ok már nem állt fenn. A felperesek hivatkozása folytán e szerződés egyéb okból való semmissége tehát vizsgálható.

Az ítéltábla e körben elsősorban arra utal, hogy a kereseti tényalapra is figyelemmel fogalmilag kizárt, hogy a kölcsönszerződést adásvételi szerződés leplezze. Ezzel szemben két szerződésről lehet szó: egy kölcsönszerződésről és egy, ennek a biztosítására kötött adásvételi szerződésről, és ez utóbbi érvénytelenségének megállapítása iránt indították a felperesek a pert.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a felpereseket terhelte a bizonyítás arra nézve, hogy a felek biztosítéki célú adásvételi szerződést kötöttek; bizonyítási kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget.

A felek egyező előadása szerint az adásvételi szerződés tartalmát L. J. egyeztetette az I. rendű alperessel: L. J. büntetőeljárásban tett tanúvallomása pedig egyértelmű bizonyítékként szolgál arra, hogy a felek között végig adásvételi szerződés megkötéséről volt szó, a tárgyalások erre folytak, továbbá tipikus adásvételi szerződés aláírására került sor.

L. J. ügyletbeli érdekeltsége megállapítható, ehhez képest az ő vallomásával szemben - amely a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés tartalmát teljes egészében alátámasztja és az I. rendű alperes ügyvezetőjének nyilatkozatával is egybeesik - a felperes által felajánlott bizonyítás (B. S-nek és ügyvédjének a tanúkénti idézése) az ügyleti szándékot illetően nem vezethet eredményre. A felperesek továbbá kétszer is aláírták az ugyanolyan lényeges tartalommal bíró adásvételi szerződést (2005. március 8-án és április 9-én is), mindkét esetben elismerték a teljes vételár átvételét. Ehhez képest annak, hogy ténylegesen kinek a kezébe történt a teljesítés, nincs jelentősége, hiszen mindez a felperesek tudtával és beleegyezésével történt.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a 2005. április 9-én létrejött típusos adásvétel alanyai az I. rendű alperes és az I-II. rendű felperesek voltak, mivel ők tettek szerződéses nyilatkozatot, az okiratot is ők írták alá (Ptk. 205. § (1) bekezdés). Az, hogy mi motiválta a felpereseket ilyen szerződés megkötésére, a megállapodás alanyai, valamint a szerződés érvényessége szempontjából közömbös.

Fentiekből az is következik, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja a keresetösségi jogot illetően téves; valamely szerződés érvénytelenségére ugyanis a szerződő fél mindenképpen hivatkozhat, jelen esetben pedig a felperesek eladóként szerződő felek voltak. Az aktív perbeli legitimáció hiánya így módon nem áll fenn, a felperesek perindítási jogosultsága nem vitatható.

Megjegyzni az ítéletábrát, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában tévesen utalt arra is, hogy a perbeli ingatlannak telekkönyvön kívüli tulajdonosai lennének. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával ugyanis ingatlan-nyilvántartáson kívül nem lehet tulajdonjogot szerezni (Ptk. 117. § (3) bekezdés), míg ráépítés esetén az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (4) bekezdése zárja ki, hogy a perbeli ingatlannak jelenleg is ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai legyenek: ez utóbbi jogszabály szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy sem érvényesítheti ezt a jogát ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, illetve rangsor szerint bejegyezhető jóhiszemű szerzővel szemben. Emellett a bíróságra irányadó az Inytv. 2. § (3) bekezdése is, miszerint ingatlannal kapcsolatos bírósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapon átvezetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni.

Ehhez képest a felperesek mint a perbeli ingatlan tulajdonosai és mint szerződő felek keresetösségi joggal rendelkeznek; a vitatott szerződések érvénytelenségére

hivatkozással ők és nem az ingatlanban bentlakó egyéb érdekelték indíthattak pert. A felperesek által előterjesztett vagylagos kereseti kérelmek azonban nem teljesíthetők.

A korábban kifejtettek szerint a felperesek nem bizonyították, hogy az általuk kötött adásvételi szerződés biztosítéki célú lett volna; mivel pedig a kereset ténybelileg bizonyítatlan, az ugyanazon a ténybeli alapon nyugvó valamennyi vagylagos kereseti követelés önmagában ezen okból alaptalan.

Eszerint tehát a felperesek és az I. rendű alperes adásvételi szerződése nem színlelt, jóerkölcsbe sem ütközik, valamint a jelzálogjogi szabályokat sértő sem lehet, de a megállapítási keresetet illetően a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek sem állnak fenn tekintettel arra, hogy a felperesek teljesítést, az eredeti állapot helyreállítását kérhették és kérték.

Az I-II. rendű alperesek adásvételi szerződését illetően az ítélet tábla ugyancsak rámutat arra, hogy megállapítási kereset előterjesztésének nem volt helye (Pp. 123. §); továbbá e kereseti kérelem törlés iránti igényt is magában foglalt, melynek az Inyvtv. 62-63. §-ában foglalt feltételei hiányoznak.

A II. és IV. rendű alperesek közti szerződés kapcsán a ténybeli alap bizonyítatlanságán túl az ítélet tábla szintén a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek hiányára utal, illetve arra, hogy a IV. rendű alperes tulajdonoskénti bejegyzése ezideig nem történt meg. Az ő vonatkozásában csak a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az is csak a feljegyzett per eredményétől függő hatállyal, ezért vele szemben marasztalásra irányuló kereset előterjesztésére szükség nem volt.

A III. rendű alperessel szemben megállapítási kereset előterjesztésének szintén nem volt helye (Pp. 123. §), továbbá az ő esetében a felperesek a törlésre irányuló igényük jogi alapját nem jelölték meg.

A fentiek szerint a felperesek eredeti állapot helyreállítására irányuló igénye, annak ténybeli és jogi alapjának bizonyítatlansága folytán, nem teljesíthető.

A felperesek vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmükben arra kérték kötelezni az I. rendű alperest, hogy a 9.500.000 forint és az ingatlan értéke közötti különbözetet térítse meg a számukra. Ennek összecszerűségére az eljárás későbbi szakaszában, igazságügyi szakértő bevonását követően kívántak nyilatkozni.

A felperesek ezen követelése nem felel meg a Pp. 121. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek: döntésre irányuló határozott kereseti kérelmet nem tartalmaz (a követelt összeg nincs megjelölve), továbbá az érvényesíteni kívánt jog sem tisztázott. Nem tudni, hogy a felperesek a Ptk. 201. § (2) bekezdése szerinti feltűnően nagy értékkülönbségre kívánnak-e hivatkozni, vagy esetleg az írásba foglalt adásvételi szerződés teljesítését kérik-e (Ptk. 277. § (1) bekezdés). Az előző esetben a kereset azért nem teljesíthető, mert a felperesek a sérelmezett adásvételi szerződést nem támadták meg, míg a második esetben követelésük azért alaptalan, mert a Pp. 164. § (1) bekezdése ellenére nem bizonyították, hogy a szerződéses vételár kifizetése nem történt meg. Ennek ellenkezője került rögzítésre a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződésben, továbbá a

büntetőeljárás eredményeképpen megszületett 2006. január 12-i keltű, a Sz. Rendőrkapitányság által hozott nyomozást megszüntető határozatban is. A teljes vételár megfizetésére lehet következtetni továbbá L. J. 2006. június 28-i és 2006. november 7-i, az I. rendű alpereshez címzett leveleiből is, melyekben - tartalmát tekintve - a perbeli ingatlan visszavásárlására tett ajánlatot 18.000.000 forintos, majd 25.000.000 forintos vételáron.

Összegezve megállapítható, hogy a felperesek által kifogásolt szerződések semmissége nem bizonyított, azok teljesítése is megtörtént, ezért az elsődleges és a másodlagos kereset is megalapozatlan. A Fővárosi Ítéltábla erre tekintettel az elsőfokú bíróság keresetet elutasító döntését - a fentiekben kifejtett, az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi okfejtés alapján - a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelensége folytán a másodfokú perköltség viselésére a felperesek kötelesek (Pp. 78. § (1) bekezdés). Az I-II-III. rendű alperesek közti kényszerű pertársaságra figyelemmel az ítéltábla az I-II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak ítélte meg a másodfokú perköltséget, a III. rendű alperes tekintetében az erre vonatkozó döntést a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenység hiányában mellőzte, míg a IV. és V. rendű alpereseknek a másodfokú perköltséget személyenként ítélte meg (Pp. 51. § b) pont). Az összecszerűséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint állapította meg úgy, hogy az ennek megfelelő másodfokú perköltséget az I-II. rendű és a IV-V. rendű alperesi képviselő által képviselt felek számával osztotta.

A felperesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelesek a feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2010. január 19.

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

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: