

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mór Baranyai Árpád pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Molnár Péter ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, dr. Német Zoltán ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és a személyesen eljáró V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és járulékai iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. december 7. napján hozott 4.P.630.737/2005/13. számú ítélete ellen a felperes által 15. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. valamint a IV. rendű alpereseknek személyenként 25.000 (huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperest képviselő dr. Mór Baranyai Árpád pártfogó ügyvéd díját a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenysége ellenében 7.500 (hétézer-ötszáz) forintban állapítja meg, amelyből 6.000 (hatezer) forint munkadíj, 1.500 (egyezer-ötszáz) forint áfa.

Felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy jelen ítélet alapján a fenti díjat utalja ki a pártfogó ügyvédnek.

A le nem rótt fellebbezési illetéket és a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes elsődleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1996. november 11. napjára datált adásvételi szerződés a Ptk. 205. §-nak (1) bekezdésében megkövetelt szerződési akarat hiányában nem jött létre. Az volt a felperes álláspontja, hogy a tulajdonjog bejegyzése ellenére az I. rendű alperesnek nincs érvényes tulajdonszerzési jogcíme, ezért a Ptk. 117. §-nak (2) és (3) bekezdésére figyelemmel tulajdonjogot sem szerezhette.

Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a szerződés színlelt, amely kölcsönszerződést takar. A leplezett kölcsön összege 5.000.000 forint volt, amit havi 12 %-os kamat terhelt, és amelyet hat hónapos futamidő alatt kellett volna visszafizetni. A perbeli ingatlan ezen kölcsön fedezetéül szolgált.

Mindkét esetben kérte, hogy a bíróság a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza, alpereseket ennek tűrésére kötelezze, mert, ha az I. rendű alperes nem szerzett tulajdonjogot, akkor a nemo plus iuris elvére figyelemmel a II. és az V. rendű alperes sem szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Előadta, hogy édesapja vásárolta a házat részére, mert családalapítás előtt állt. Két ízben jártak az ügyvédnél, akkor személyesen látta, hogy az édesapja a vételárat a felperesnek kifizette. Azt elismerte, hogy az ingatlanon belül nem járt, és nem költözött be, mert édesapja úgy döntött, hogy az ingatlant értékesíteni kell. Erre körülbelül egy év múlva sor is került.

A II.-V. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy jóhiszemű jogszerzők, akinek a tulajdonjoga nem törölhető.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg a IV. rendű alperes képviselőjének 50.000 forint perköltséget. A felperes pártfogó ügyvédjének munkadíját 50.000 forintban állapította meg, felhívta a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy a pártfogó ügyvéd díját utalja ki az ítélet jogerőre emelkedése után a pártfogó ügyvédnek. Megállapította, hogy a 720.000 forint le nem rótt illetéket és a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 123. §-ának idézése után megállapította, hogy a felperes keresete részben a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult, amely megállapítási kereset törvényi feltételei nem álltak fenn, de miután az ingatlan-nyilvántartási törvény szerint törlési kereset előterjesztésére is sor került, ezért az elsőfokú bíróság a támadott szerződés érvénytelenségét, az eredeti állapot helyreállításának a lehetőségét érdemben vizsgálta.

Rögzítette, hogy a Pp. 164. §-a alapján a magánokiratokkal szemben a felperest terhelte a bizonyítás, ezért az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi bizonyítási indítványát teljesítette és a bizonyítékokat a Pp. 206. §-nak (1) bekezdése alapján összességében értékelte. A felperes személyes előadása alapján rögzítette, hogy 1996 augusztusában találkozott először az I. rendű alperessel, korábban az édesapjával tárgyalt. Az I. rendű alperes édesapjával abban állapodott meg, hogy pénzt ad át részére abból a célból, hogy egy cég bővítésébe beszálljon, de kifejezett

kérdésre a cégről semmilyen érdemi információt nem tudott adni. Előadása szerint az I. rendű alperestől kölcsön vett pénzt **L. M.-nek** kellett továbbadnia abból a célból, hogy a műfüzületbe beszálhasson. Úgy tudta, hogy a kölcsönt az I. rendű alperestől fogja kapni, ennek fejében a perbeli ingatlanra jelzálogjogot alapítanak. Az 1996. augusztusi szerződéskötéskor számos iratot kellett aláírni, amelynek a tartalmát az I. rendű alperes édesapja határozta meg. Pénz átadására sor került, 5.000.000 forintnak megfelelő értékű német márkát azonban nem ő, hanem **L. M.** jelenlévő képviselője vette át. Az 1996. november 11-én kelt adásvételi szerződés aláírásának körülményeire a felperes érdemi nyilatkozatot tenni nem tudott. Előadása szerint csak a következő év tavaszán, illetve nyarán szerzett tudomást az adásvételi szerződés létéről. Az ingatlant nem önként, hanem erőszak hatására hagyta el 1997. június 31-én. Azt viszont elismerte, hogy a II.-V. rendű alperesekkel már korábban találkozott, akik tájékoztatták őt, hogy az ingatlant meg kívánják vásárolni, sőt ebből a célból közösen ügyvédnél is jártak.

A III. rendű alperes személyes előadása során előadta, hogy 1997. április végétől több alkalommal megtekintették az eladásra kínált ingatlant, ennek során a felperessel találkoztak, sőt ő az adásvételi szerződés megkötésekor az ügyvédnél is jelen volt. Sem az ügyletkötés előtt, sem akkor semmilyen akadályt az ügyletkötéssel kapcsolatosan nem közölt.

Az adásvételi szerződést készítő **V. V. M.** tanúvallomásában elmondta, hogy a felek 1996. augusztus 7-én keresték fel és még aznap a szerződés aláírására is sor került, mert tudták, milyen konstrukcióval kívánnak az ügyben élni. A vételi jogot alapító szerződésre azért volt szükség, mert az előszerződést nem lehetett az ingatlan-nyilvántartásba széljegyzés végett benyújtani. Ügyvédi tényállás is készült, ezt a felperes is aláírta. A pénz átadására az ügyvédi irodában került sor, azt a felperes meg is számolta. A felperes még 2002-ben is járt az ügyvédi irodájában, amikor szerződés másolatot kért, de ekkor sem jelezte, hogy a szerződéssel problémája lenne.

M. B. szerint az alperesek közötti szerződéskötésnél a felperes jelen volt, mint bejegyzett tulajdonos. Kijelentette, biztos abban, a felperes tudta a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéssel kapcsolatos tárgyalások folynak.

Sz. L. építési vállalkozó szerint a felperes már ezen ügyletet megelőzően is felajánlotta ingatlanát kölcsön fedezetéhez. Előadása szerint az adásvételi szerződés megkötésekor nem volt jelen, pénzáradást nem látott, de tudomása szerint **S. Sz.** egy német hölgy megbízottjaként eljárva az adásvételi szerződés során, felperes által vételárként átvett pénzből kapott kölcsönt. **L. M.** tanú pedig elismerte, hogy 1996 augusztusában a felperessel kölcsönszerződést kötött, de a kölcsön összegét nem fizette vissza.

A felperes 1997. június 26-án bejelentést tett a BRFK XXI. Kerületi Rendőrkapitányságon, ahol azt sérelmezte, hogy adásvételi szerződést kötött, de a végleges adásvételi szerződés megkötésére és a vételár fennmaradó részének kifizetésére nem került sor, ennek ellenére az eladó az ingatlant árulja. A felperes 2001. október 16-án a Kaptár Csoport előtt is feljelentést tett, ahol viszont azt adta elő, hogy lehetősége lett volna **L. M.** jól menő vállalkozásába beszálalni oly módon, hogy harmadik személytől hat hónapra 5.000.000 kölcsönt vesz fel ingatlan biztosítékkal. Neki csak a biztosítékként szolgáló ingatlant kellett volna adni, ennek

fejében vették volna be az üzletbe. Az ügyvédnél I.rendű alperes neve átadta a pénzt **L. M.** megbízottjának, ezzel egyidőben szerződés készült vételi jogról, illetve kölcsönről. **L. M.** csak egy-két hónapig törlesztette a kölcsönt, ennek ellenére novemberben I.rendű alperes neve már az ingatlan kiürítésére szólította fel, és az ingatlant értékesítette a II.-V. rendű alperesek javára. A BRFK a csalás bűntette miatt indult nyomozást 2002. április 8-án megszüntette.

A rendelkezésre álló adatokat úgy értékelte, hogy a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére a szerződés színleltségét, a leplezett tényleges szerződéskötési szándékot bizonyítani nem tudta. Ehhez ugyanis valamennyi ügyletkötő fél tudatos színlelését kellett volna igazolnia. A felperesnek a jelen perben tett személyes előadásain, az egymással nem teljes összhangban lévő rendőrségi nyilatkozatain, illetve az ingatlanügyi hatósághoz címzett nyilatkozatain túl, más bizonyíték a szerződés színleltségének alátámasztására nem állt rendelkezésre. Ezen felül a felperes arra sem tudott elfogadható magyarázatot adni, hogy igénye érvényesítésével 2002 decemberéig miért késlekedett, ha az I. rendű alperessel létrejött adásvételi szerződésről legkésőbb 1997 tavaszán tudomást szerzett. Mindezekre figyelemmel a törlési keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesi keresetnek történő helyt adást kért, valamint az alpereseket perköltség megfizetésére kérte kötelezni. A felperesi álláspont szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapítható, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát első rendű alperes részére átruházni nem kívánta. A peres felek szándéka adásvételi szerződés vagy ingatlan opciós szerződés megkötésére nem irányult. A felperes **L. M.**, továbbá **Sz. L.** és **S. Sz.** között létrejövő üzleti megállapodások alapján közös üzleti tevékenységet kívánt folytatni, és az üzleti tevékenység finanszírozása érdekében a felperes kölcsönszerződést kötött az I. rendű alperessel, azonban a kölcsön összegét ténylegesen nem a felperes, hanem **S. Sz.** vette át, mint **L. M.** meghatalmazottja. A felperes nem kívánta a perbeli ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperesre átruházni, aki azt nem akarta megvásárolni. A Ptk. 117. §-nak (2) és (3) bekezdése folytán az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges az átruházásra irányuló érvényes szerződés, mint jogcím, továbbá a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is. A perbeli ingatlan esetében viszont az I. rendű alperesnek nincs érvényes jogcíme, nem létező szerződés alapján ugyanis tulajdonjogot szerezni nem lehet. I. rendű alperes tulajdonszerzésének hiányában pedig a II. és V. rendű alperesek sem szerezhették meg az ingatlan tulajdonjogát a Ptk. 117. §-nak (1) bekezdésére figyelemmel.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte és a felperes másodfokú költségben történő marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból jogszerű következtetést vont le, a felperes ugyanis nem tudta bizonyítani a megállapított tényállással ellentétes előadásait.

A IV. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, valamint a helyrajzi számú ingatlanról a zárlat törlését, és a felperes perköltségben történő marasztalását. Azt emelte ki, hogy a szerződés színleltségét csak akkor lehet megállapítani, ha valamennyi ügyletkötő fél tudatos, akaratának megfelelő magatartással történt volna a szerződés létrehozása, amely nem felelt meg valós szándékuknak. Az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sor került, az Inytv. 5. §-nak (1) és (3) bekezdése alapján pedig a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását az ingatlan-nyilvántartás hitelesen bizonyítja. A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást ellenkező bizonyításáig az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében helyesnek kell tekinteni. A IV. rendű alperes jóhiszemű jogszerzőnek minősül, mert ellenérték fejében szerzett jogot, ezért a II.-V. rendű alperesek jogos tulajdonosai az ingatlanoknak.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. (4) bekezdés).

A felperes fellebbezése alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a felperes 1997. április 26-án a BRFK XXI. kerületi Rendőrkapitányságon (naplósám: 01246/97) azért tett feljelentést a jelen per I. rendű alperese ellen, mert végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, és a vételár fennmaradó részét nem kapta meg. Előadta, hogy 1996. augusztus 7-én vételi jogot alapító szerződést kötöttek, amelynek alapján 8.800.000 forint kifizetése megtörtént, de abban állapodtak meg, hogy az ingatlan csak akkor kerül a vevő tulajdonába, ha a további 3.200.000 forintot kifizeti és az adásvételi szerződést megkötik. Ilyen szerződést nem írt alá, a pénzt nem kapta meg, az I. rendű alperes viszont állítja, hogy ilyen adásvételi szerződéssel rendelkezik és az ingatlant el akarja adni.

A kiegészített tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és a jogi indokaival a következő kiegészítéssel egyetértett.

Az 1997. április 26-án kelt közokiratba foglalt felperesi nyilatkozat - amelyet a kifogásolt eseményekhez legközelebbi időpontban tett - önmagában cáfolja a vételi jogot alapító szerződés, illetve az adásvételi szerződés létrejöttének hiányára, illetve színleltségére vonatkozóan felperesi keresetet. Az okiratba foglalt felperesi előadás megerősíti V. V. okiratszerkesztő ügyvéd azon előadását, hogy a felek adásvételi előszerződést akartak kötni, de nem volt bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, azért kötöttek vételi jogot alapító szerződést. Ennek alapján a felperesnek volt eladási szándéka, amely megegyezett az adásvételi szerződésbe, illetve vételi jogot alapító szerződésbe foglalt szerződési nyilatkozata tartalmával. Erre figyelemmel a törlési kereset az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-ának (1) bekezdés a) pontja alapján nem teljesíthető.

Ha nem az okiratok tartalmából, hanem a felperesnek a perben tett előadásából indulunk ki, a kereset akkor sem teljesíthető. A felperesi előadás szerint ugyanis a felperesnek vagy kölcsön címén vagy üzleti befektetés miatt fizetési kötelezettsége volt. A felperes azonban a **L. M.** részére nyújtott kölcsön vagy üzleti befektetés teljesítéséhez szükséges pénzzel nem rendelkezett, a teljesítés érdekében kölcsönt kellett felvennie. Az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés érvényességéhez a szerződés írásba foglalására nem volt szükség, az szóban is érvényesen létrejöhetett. Az I. rendű alperes és a felperes között létrejött kölcsönszerződés teljesítésére akkor is sor került, ha a pénz közvetlenül **L. M.** meghatalmazottja részére került átadásra, erre ugyanis csak a felperes rendelkezése alapján kerülhetett sor, amely az I. rendű alperesi teljesítés módja volt. Az a körülmény, hogy I. rendű alperes által a felperesnek adott kölcsön biztosítéka a vételi jogot alapító szerződés volt, azt jelenti, hogy a vételi jogot alapító szerződés biztosítéki ügylet volt. Ennek a körülménynek azonban nincs jelentősége, mert nem a biztosítéki ügyletben biztosított vételi jog gyakorlásával jött létre az adásvételi szerződés, hanem az 1996. november 11-én kelt önálló adásvételi szerződés megkötésével. Ezen időpontban viszont az I. rendű alperes által nyújtott kölcsön visszafizetési határideje lejárt, mert a vételi jog 1996. november 8. napjától lett volna gyakorolható. Amikor tehát az 1996. november 11-én kelt adásvételi szerződés létrejött, akkor a felperesnek az I. rendű alperessel szemben lejárt kölcsöntartozása volt. Erre figyelemmel kellett volna a felperesnek azt bizonyítani, hogy az 1996. november 11-én kelt adásvételi szerződés nem jött létre, szerződési akarat hiányában, illetve az más szerződést leplezett. Az 1996. november 11-én kelt adásvételi szerződés a Pp. 196. §-ának (1) bekezdés e) pontja szerint minősülő teljes bizonyító erejű magánokirat, ezért törvényi vélelem szól amellett, hogy a felperes az abban foglalt nyilatkozatot megtette. A törvényi vélelemmel szemben is helye van bizonyításnak, de a felperes saját előadásán kívül semmilyen bizonyíték nem támasztja alá azt, hogy a felperes nem tett szerződési nyilatkozatot. Erre figyelemmel az adásvételi szerződés létrejöttét az okirat alapján meg kellett állapítani. Mivel a szerződés létrejöttének időpontjában a felperesnek az I. rendű alperessel szemben lejárt kölcsön tartozása volt, ezért az adásvételi szerződést színleltnek sem lehet tekinteni, mert a lejárt kölcsöntartozás vételárba történő beszámítása a szerződést nem teszi színleltté, ahogy az sem, ha a teljes vételárat a felperes nem kapta meg. Erre figyelemmel nem lehet megállapítani, hogy az I. rendű alperesnek a tulajdonjog bejegyzéséhez ne lett volna jogcíme, amely miatt a II-V. rendű alperesek tulajdonjoga nem törölhető.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A IV. rendű alperes zárlat törlése iránti kérelme nem teljesíthető, mert az már végrehajtási ügyszámon meghozott végzés (XVIII.-XIX. kerületi Bíróság 0105-0Vh.997/2003/5.) alapján törlésre került, amelyet igazol, hogy az ingatlan tulajdoni lapján zárlat bejegyzése nem szerepel. Perfeljegyzés elrendelésére a perben sor

került, de annak törlése iránt az elsőfokú bíróság intézkedhet, vagy a jogerős ítélet megküldésével annak törlését földhivataltól a fél is kérheti.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az I. és a IV. rendű alperesnek a perrel felmerült költségét megfizetni. A IV. rendű alperes másodfokú perköltségét az Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján határozta meg. Az I. rendű alperesi képviselő által végzett munka mennyisége lényegében azonos volt a IV. rendű alperes képviselője által végzett munka mennyiségével, ezért a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján megállapítható munkadíjat a (6) bekezdés alapján mérsékelte és annak összegét az IV. rendű alperesnek járó munkadíj összegével azonos összegben határozta meg.

A pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról a Fővárosi Ítéltábla a 44/2003. (XII. 27.) IM-BM-PM együttes rendelettel módosított 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 1. §-ának (4) bekezdésére és 5. §-ának (1) bekezdés b) pontjára figyelemmel az 5. §-ának (2) bekezdése alapján határozott.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket és a pártfogó ügyvéd díját a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. október 28.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: