

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.207/2009/4. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla dr. Erdélyi Miklós ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek, - dr. Csomós Tamás ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. rendű, **II.rendű alperes neve (címe)** uo. lakos II. rendű, a személyesen eljáró **III.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos III. rendű, **IV.rendű alperes neve** uo. lakos IV. rendű és **V.rendű alperes neve (címe)** uo. lakos V. rendű, a **VI.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű VI. rendű és a **VII.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű VII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2009. február hó 25. napján kelt 9.P.20.042/2008/39. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 40. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 186.000,-(Egyszáznyolcvanhatezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 372.000,-(Háromszázhetvenkettőezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes a tulajdonát képező **hrsz-1** helyrajzi szám alatt felvett **cím-1** alatti házas ingatlant az 1998. november 6. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette **személy-1** részére 1.950.000,-Ft vételárért visszavásárlási jog kikötése mellett. Az ingatlan tulajdonjogának átruházása nem végleges jelleggel, hanem biztosítéki céllal történt. A visszavásárlási jog megnyílt előtt, 1999. február 18. napján a vevő az ingatlant **személy-2** részére eladta 3.980.000,-Ft vételárért, és tulajdonjogát 1999. február 19. napján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ezután a felperes benyújtotta a földhivatalhoz a 2000.

október 5. napján kelt adásvételi szerződést, amely szerint **személy-2-től** 3.000.000,-Ft vételár ellenében a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezte. A földhivatal 2000. november 3. napján a tulajdoni lapot széljeggyel látta el, a szerződést azonban nem **személy-2** írta alá. Az Orosházi Városi Bíróság 1.B.91/2004/2. számú, illetve a Békés Megyei Bíróság 7.Bf.247/2004/5. számú ítéletében megállapította a felperes bűnösségét közokirat hamisítás büntetében, magánokirat hamisítás vétségében, és ezért kettő évre próbára bocsátotta. 2000. november 21. napján a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek között adásvétellel vegyes csereszerződés jött létre. A megállapodás alapján az I. és II. rendű alperesek átruházták a felperesre az **cím-2** alatti lakótelepi lakás tulajdonjogát, míg a felperes átruházta az alperesekre a **cím-1** alatti házas ingatlant. Az I. és II. rendű alperesek a házingatlan 6.200.000,-Ft összegű vételárát úgy fizették meg, hogy a lakótelepi ingatlan forgalmi értékét beszámították és 3.200.000,-Ft értékkülönböt térítettek. A szerződés 10 eredeti példányban készült el, valamennyit aláírta a felperes és az I. és II. rendű alperes, valamint **személy-3** és **személy-4** okirati tanú, majd az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéseket aláírásával és bélyegzőjével, valamint szárazbélyegzővel látta el. 2000. november 21. napján a körzeti földhivatal a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet széljegyezte. Az **cím-2** alatti ingatlant a felperes a 2000. december 29. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette 2.800.000,-Ft vételár ellenében a III. rendű alperesnek a IV. és V. rendű alperesek haszonélvezeti jogával terhelt.

Az Orosházi Városi Bíróság előtt P.20.306/2003. szám alatt folyamatban volt perben a felperes a perbeli házas ingatlanra **személy-1-gyel** kötött, továbbá **személy-1** és **személy-2** közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte több jogcímre, így jóerkölcsbe ütközésre is hivatkozva. Kérelmet terjesztett elő az eredeti állapot helyreállítása és tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzése iránt. Előadása szerint kérelmének teljesítése esetén nyílik lehetőség arra, hogy érvényes adásvételi szerződést kössön változatlan feltételek mellett az I. és II. rendű alperessel, avagy, hogy a velük kötött megállapodást megerősítse. A városi bíróság 4. sorszám alatt bírósági meghagyást bocsátott ki. Megállapította az 1998. november 6. napján kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét, és rendelkezett a földhivatal megkereséséről a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt. A bírósági meghagyás 2003. november 27. napján jogerőre emelkedett. Az orosházi földhivatal a beérkezett kérelmeket sorrendben teljesítette, amelynek eredményeként a felperes tulajdonjogát a házingatlanra, míg az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát a lakótelepi lakásra visszajegyezte. Ezután az I. és II. rendű alperes ismét benyújtotta a földhivatalhoz a 2000. november 21. napján létrejött adásvétellel vegyes csereszerződés eredeti példányát, amelynek alapján az **cím-1** alatti ingatlanra tulajdonjoguk bejegyzést nyert.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az Orosházi Körzeti Földhivatalhoz 2004. június 15. napján benyújtott adásvétellel vegyes csereszerződés érvénytelen, mert azt nem ő írta alá, és az ingatlant 2000. november 21. napján nem ruházhatta át az I. és II. rendű alperesre, mert nem rendelkezett a

tulajdonjoggal. Kérte az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy a bíróság rendelje el a házingatlanra tulajdonjogának visszajegyzését, ezzel egyidejűleg az **cím-2** alatti ingatlanra az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát jegyezze vissza. Kérte a III-IV. és V. rendű alperesek javára bejegyzett tulajdonjog törlését is és a III-VII. rendű alpereseknek tűrésre, valamint az I. és II. rendű alperesek birtokbaadásra kötelezését.

Az I-V. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A III-V. rendű alperesek perköltséget nem igényeltek.

A VI. és VII. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A bizonyítási eljárás során meghallgatott tanúk vallomása és igazságügyi írásszakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy az alperesek által 2004. június 15. napján a földhivatalhoz benyújtott szerződésen a felperes aláírása található, és ez az okirat a felek között létrejött szerződés eredeti példánya. Kifejtette, hogy az ingatlan átruházására csak a tulajdonos jogosult, azonban nem érvényességi kelléke a szerződésnek, hogy a szerződéskötéskor a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba be legyen jegyezve. Átruházható az ingatlan akkor is, ha az eladónak csupán kötelmi jogcíme van. 2000. november 21. napján a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem széljegyezve volt a **személy-2-vel** kötött, és utóbb büntető eljárás alapjául szolgáló adásvételi szerződés alapján. Ezután az Orosházi Városi Bíróság jogerős bírósági meghagyásában a felperes és **személy-1** között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása folytán rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról. A felperes javára 2004. évben visszajegyzett tulajdonjogot úgy kell tekinteni, mintha az 1997. szeptember 19. napjától, a tulajdonjog megszerzésétől kezdődően folyamatos lett volna, vagyis 2000. november 21. napján az ingatlan tulajdonosának volt tekinthető. Az érvényes adásvételi szerződés következtében az I. és II. rendű alperesek jogszerűen terjesztettek elő kérelmet a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Rámutatott az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződést nem írta alá, valamint a szerződéskötés időpontjában nem volt tulajdonos, ezen kötelezettségének azonban nem tett eleget. Indokát adta a felajánlott további szakértői bizonyítás mellőzésének is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes élt fellebbezéssel, kérte annak megváltoztatását és keresetének megfelelő döntés hozatalát. A szerződés érvénytelensége tekintetében megismételte az elsőfokú eljárás során kifejtett érveit. Ezek szerint a 2004. június 15. napján a földhivatalhoz benyújtott szerződést nem ő írta alá, az igazságügyi írásszakértői vélemény téves megállapítást tartalmaz. Változatlan álláspontja szerint, ha ő írta alá a szerződést, akkor sem kerülhetett volna sor a tulajdonjog átruházására, mert 2000. november 21. napján nem volt a

házingatlan tulajdonosa, ezért az I. és II. rendű alperesek, valamint a III. és IV. rendű alperesek tulajdonjogot nem szerezhettek. A városi bíróság utóbb a jogerős bírósági meghagyással visszaállította ugyan az eredeti állapotot, azonban ezt követően az I. és II.

rendű alperes, valamint közte nem jött létre érvényes jogügylet, és a korábbi szerződést nem erősítették meg. Ismételten indítványozta írásszakértő kirendelését.

Az I. és II. rendű alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadásuk alapján a fellebbezésből sem állapítható meg, hogy a felperes a szakvélemény téves és megalapozatlan voltát milyen tényekre és körülményekre alapozza. Nem eredményezi a szerződés semmiségét, ha a fél olyan dolog tulajdonjogának átruházására vállal kötelezettséget, amelynek még nem tulajdonosa.

A III-VII. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés **megalapozatlan.**

Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, a rendelkezésére álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével a tényállást helyesen állapította meg, és érdemben helytálló jogkövetkeztetésre jutott.

A felperes fellebbezésében továbbra is azzal érvelt, hogy a jogvita tárgyát képező szerződésnek az Orosházi Körzeti Földhivatalhoz 2004. június 15. napján benyújtott példányát nem ő írta alá. Az elsőfokú eljárásban meghallgatott okiratszerkesztő ügyvéd és okirati tanúk vallomása, valamint ... igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint azonban egyértelmű, hogy a vitatott névaláírás a névírótól származik. A felperes a szakvélemény téves voltára hivatkozva új szakértő kirendelését kérte, és ezt a bizonyítási indítványát a fellebbezésben megismételte annak ellenére, hogy az Orosházi Városi Bírósághoz 2003. május 23. napján benyújtott és P. 20.306/2003. szám alatt iktatott keresetében maga hivatkozott az I. és II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésre azzal, hogy a tulajdonjog „helyreállítása” után új szerződést köthetnek változatlan feltételekkel, vagy ha elégséges, a korábbi szerződést érvényesnek tekinthetik.

A Pp. 182. § (3) bekezdése értelmében, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékossá kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki. Jelen esetben a szakértő ismertette mindazokat az adatokat és körülményeket, amelyek jelentősek voltak a szakértői vélemény kialakításánál, illetve amelyek alapján a szakértői vélemény helytálló voltát ellenőrizni lehet, ezt a véleményt, mint bizonyítékot az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján az egyéb bizonyítékokkal együtt értékelte és mérlegelte. Mindezek alapján megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a szakvéleményben foglalt megállapítás megalapozott. A felperes nem jelölt meg olyan konkrét érdemi indokot, amely szükségessé tette volna a szakvélemény kiegészítését vagy más szakértő kirendelését, és ilyenre a

fellebbezésben sem hivatkozott. Ezért az ítéltábla mellőzte az erre irányuló bizonyítási indítvány fogantatását, ugyanis az új szakértő kirendelésének eljárásjogi előfeltételei nem állnak fenn, illetve attól a tényállás lényegi módosulása sem várható. A felperes nem tudta bizonyítani azon előadását, hogy az okiraton szereplő aláírás nem tőle származik (Pp. 164. § (1) bekezdés).

Téves az a fellebbezési előadás, amely szerint a 2000. november 21. napján létrejött adásvétellel vegyes csereszerződés érvénytelen, mert ebben az időpontban a felperes nem rendelkezett az **cím-1** alatti házas ingatlan tulajdonjogával. Kétségtelen, hogy a Ptk. 117. § (1) bekezdése szerint átruházással - ha törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni, és a (3) bekezdés értelmében az ingatlan tulajdonosának az tekinthető, akinek a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba be van jegyezve. A tulajdonszerzéssel kapcsolatos dologi jogi szabály azonban nem zárja ki azt, hogy a felek a még más személy tulajdonában álló dolog adásvételére vonatkozó szerződést kössenek a Ptk. 365. § (1) bekezdése alapján, ilyen esetben azonban az eladó köteles a dolog tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa. Az átruházásért jogszavatosság terheli. Vagyis a kötelmi jog nem tiltja, hogy az eladó olyan dologra kössön adásvételi szerződést, amelynek az adott időpontban még nem volt tulajdonosa (EBH 2003.évi 867. számú jogeset, BDT 2004. évi 1070. számú jogeset), azonban az a kötelezettség terheli, hogy a tulajdonjogot utóbb megszerezze és azt a vevőre ruházza át. A vevőnek ilyen esetben kötelmi jogcíme keletkezik, és akkor kérheti a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a módosított 1997. évi CXLI. törvény értelmében, ha az eladó jogosultságát már bejegyezték vagy azzal egyidejűleg. Az ingatlan-nyilvántartásba ugyanis jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki a nyilvántartott adatok szerint már jogosultként szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként jegyeznek be.

A perbeli esetben a felperes tulajdonjogát az Orosházi Városi Bíróság a P.20.306/2003/4. sorszámu bírósági meghagyással visszaállította, majd a bíróság megkereste a körzeti földhivatalt az eredeti tulajdoni állapot visszajegyzése iránt, így a felperes tulajdonjoga bejegyzésre került, vagyis a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítette. Ezt követően a felperesnek nem kellett újabb szerződést kötnie az I. és II. rendű alperessel és nem volt szükség a megállapodás megerősítésére sem. Az érvényes szerződés alapján az I. és II. rendű alperes kérhette a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a kötelmi jogviszony alapján.

Az előzőekben kifejtettek értelmében az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az indokolás módosítása mellett helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az I. és II. rendű alperes másodfokú eljárásban felmerült

költségét, amely a jogi képviselőjükkel kapcsolatos költséget tartalmazza, és mértékének megállapítása a 32/2003. (VIII.22.) IM. számú rendelet 3. § (5) bekezdésén alapul. A III-VII. rendű alpereseknek a másodfokú eljárás során felszámítható költségük nem merült fel, így erről rendelkezni nem kellett. A felperes részleges személyes költségmentessége (Pp.

84. § (1) bekezdés) az illetékmentességre kiterjedt, ezért a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) és 14. §-a értelmében.

S z e g e d, 2009. június hó 15. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró