

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla, a dr. Takács Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Grosch József ügyvéd által képviselt I. rendű és a dr. Buzás Tamás jogtanácsos által képviselt II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fejér Megyei Bíróság 2009. szeptember 28. napján meghozott, 27.P.20.478/2009/13. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes részéről, 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel hagyja helyben, hogy elrendeli a ... helyrajzi szám alatti ingatlanról az I. rendű alperes tulajdonjogának, valamint a II. rendű alperes önálló zálogjogának törlését.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 125.000 (százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 312.000 (háromszáztizenkettőezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a 2007. október 5. napján kelt, és a tulajdonában álló, ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatti ingatlannak az alperes részére történt átruházásról kiállított ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, valamint a felperes ezen ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését, továbbá onnan az I. rendű alperes tulajdonjogának, valamint a II. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjogának a törlését. Állította, hogy az I.

rendű alperessel az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést nem kötött, az erről kiállított okiraton pedig az eladó aláírása nem az ő kezeitől származik, ilyen célból ügyvédi irodában soha nem jelent meg.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását indítványozta. Állította, hogy a 2007. október 5. napján kelt adásvételi szerződésen eladóként a felperes aláírása szerepel, amelynek következtében azzal megszerezte a fent körülírt ingatlan tulajdonjogát. Előadta, hogy annak vételárát az adásvételi szerződés aláírásának a napján, az eladó lakásán, az eladó részére megfizette, ezért az ellenérték teljesítésének tényét az okirat szövege is tartalmazza. Tulajdonjogát külön díj ellenében, soron kívül jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba a felépítmény felújításának azonnali szükségessége miatt. Hivatkozott arra, hogy mindezekre figyelemmel a felperes 2007. tavaszán a tulajdonos változás tényét a közüzemi szolgáltatóknak is bejelentette.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A II. rendű alperes javára azért jegyezték be önálló zálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba, mert tőle az I. rendű alperes hitelt vett fel, amelynek fedezetéül a perbeli ingatlan szolgált.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste a körzeti földhivatalt, hogy a ... helyrajzi számú ingatlanról az I. rendű alperes tulajdonjogát és a II. rendű alperes önálló zálogjogát törölje, míg a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza. Az alpereseket ennek tűrésre kötelezte. Emellett kötelezte az I. rendű alperest az ingatlan 30 nap alatti kiürítésére. A lefolytatott bizonyítás adatai, különösen a felperes feljelentése alapján indult rendőrségi nyomozási eljárás során beszerzett igazságügyi írásszakértői vélemény, továbbá az okiratszerkesztő ügyvéd ott tett tanúvallomása alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződésről kiállított okiraton található aláírás nem a felperestől származik, melyből arra a következtetésre jutott, hogy a felperes és az I. rendű alperes nem kötött egymással adásvételi szerződést. Figyelemmel arra, hogy a felek között nem jött létre adásvételi szerződés, az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdése alapján elrendelte az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Mivel a II. rendű alperes önálló zálogjoga az I. és II. rendű alperesek közötti kölcsönszerződés biztosítására szolgált, és az I. rendű alperes a szerződés megkötésekor nem volt az ingatlan tulajdonosa, a jelzálogszerződés semmis. Erre figyelemmel a zálogjog bejegyzésének törlését is elrendelte az elsőfokú bíróság. Megállapította, hogy az I. rendű alperes az ingatlant jogalap nélkül használja, mivel arra érvényes jogcímmel nem rendelkezik. Ezért őt a Ptk. 193. § (1) bekezdés alkalmazásával kötelezte az ingatlan kiürítésére.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, valamint a felperes perköltségben marasztalása iránt. Azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a felperes előadása, valamint a nyomozási eljárás során keletkezett iratok alapján, az általa előterjesztett bizonyítási indítványok figyelmen kívül hagyásával állapította meg a döntését megalapozó

tényeket. Hangsúlyozottan kérte dr. **G. B.** okiratszerkesztő ügyvéd tanúként történő kihallgatását, valamint újabb igazságügyi írásszakértő véleményének beszerzését és a felperes közülemekhez címzett nyilatkozatainak figyelembe vételét.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

A perben a felek között alapvetően az volt vitás, hogy a 2007. október 5-i adásvételi szerződés megkötésre került-e. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felek között nem jött létre szerződés. A perben az okiratszerkesztő ügyvéd kihallgatását mellőzte és írásszakértői véleményt sem szerzett be, döntését a büntetőeljárásban rendelkezésre állt véleményre alapozta. Bár az elsőfokú bíróság a tárgyalásra az ügyvédet megidézte, a tárgyalást a tanú kihallgatása érdekében annak ellenére nem halasztotta el, hogy a tanú nem tudott megjelenni. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása és közvetlenül beszerzett írásszakértői vélemény nélkül nem hozható megnyugtató döntés abban a kérdésben, hogy az adásvételi szerződést a felperes kötötte-e. Ezért a fellebbezési eljárásban a bizonyítást ebben a körben kiegészítette. Az okiratszerkesztő ügyvéd a fellebbezési tárgyaláson a felperest - mint a szerződés aláírásánál jelenlévő eladót - nem ismerte fel. Nem nyilatkozott azonban határozottan arról, hogy eladóként ő vagy más személy jelent meg az ügyvédi irodájában. Ezért az írásszakértői vélemény beszerzése nem volt mellőzhető. A kirendelt igazságügyi írásszakértő véleménye azonban kategorikusan kizárta, miszerint a 2007. október 5. napján kelt okiraton található eladói aláírás a felperes kezeitől származna.

Az ebből következő, szerződés létre nem jöttének jogkövetkezményeit az elsőfokú bíróság helyesen vonta le, azzal azonban, hogy elmulasztotta a tulajdonjog, illetve önálló zálogjogi bejegyzések törlésének elrendelését. A felperes ugyanis tartalmilag törlési keresetet terjesztett elő, amelynek alapossága esetén a bíróságnak a földhivatal megkeresését megelőzően el kell rendelnie a bejegyzések törlését, mivel a földhivatal megkeresése ezen alapul. Ellenkező esetben az ítélet a keresetről nem tartalmazna rendelkezést.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a törlést elrendelő rendelkezéssel kiegészítette az elsőfokú bíróság ítéletét, egyebekben pedig a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezáltal teljes egészében elvesztett lett. Ezért a Pp. 239. §-a folytán irányadó Pp. 78. § (1) bekezdés alapján a fellebbezési eljárásban felmerült kiadásait maga viseli, továbbá köteles megtéríteni a felperes másodfokú perköltségét, amely magában foglalja a jogi képviselő munkadíjának forgalmi adóját is.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről az ítéltábla a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

, 2011. március 30.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Csóka István s. k. bíró, Dr. Lente Sándor
s. k. bíró