

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Budakörnyéki Ügyvédi Iroda (1055 Budapest, Stollár Béla u. 4., ügyintéző: dr. Stiller Magdolna ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I. **rendű felperes címe**) I. rendű, és II.rendű felperes neve (II. **rendű felperes címe**) II. rendű felperesnek - a jelenleg ismeretlen helyen tartózkodó M. Kft. (I.rendű alperes címe) I. rendű és dr. Brunner Tamás ügyvéd (1163 Budapest, Veres Péter út 18.) által képviselt II. **rendű alperes neve** (II. **rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - amelybe a személyesen eljáró Alperesi beavatkozó (**alperesi beavatkozó címe**) alperesek pernyertessége érdekében beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2008. szeptember 30. napján kelt 4.P.28.374/1999/118. számú ítélete ellen a felperes által 120. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és kötelezi az I. és a II. rendű alpereseket, tűrjék, hogy a S. 454/1. hrsz. alatt felvett ingatlanra az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjoga, továbbá a II. rendű felperes hasznélvezeti joga a II. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű, az I. rendű alperes közbülső jogszerzésére is kiterjedő törlésével eredeti ranghelyen visszajegyzésre kerüljön.

Megkeresni rendeli a S.i Kö rzeti Földhivatalt, hogy jelen ítélet alapján, szerződés érvénytelensége folytán I.rendű felperes neve (adatok) I. rendű felperes tulajdonjogát és II.rendű felperes neve (adatok) II. rendű felperes hasznélvezeti jogát eredeti ranghelyén az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának törlése mellett jegyezze vissza.

Az I. és a II. rendű felpereseket a II. rendű alperes javára megítélt elsőfokú perköltség és az államnak térítendő illeték fizetése alól mentesíti, és az I. és a II. rendű alpereseket kötelezi, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 nap alatt az I. és a II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget és térítsenek meg ugyancsak egyetemlegesen a Magyar Államnak külön felhívásra

750.000 (hétszázötvenezer) forint le nem rótt kereseti és 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben az I. rendű felperes által az I. rendű alperessel 1999. július 28. napján kötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását kérték a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésére, a Ptk. 202. §-a, Ptk. 205. §-ának (4) bekezdése és a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdésére hivatkozással. A szerződést I. rendű felperes meg is támadta 2003. október 28-án tartott tárgyaláson a Ptk. 210. §-ának (1) és (4) bekezdésére hivatkozással, amelyhez a II. rendű felperes a 2008. szeptember 22-ei tárgyaláson csatlakozott. Az I. és a II. rendű alperesek által 1999. október 4. napján kötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását arra hivatkozással kérték, hogy az I. rendű alperes nem szerzett az ingatlanon tulajdonjogot, ezért a tulajdonjogát a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdése alapján a II. rendű alperesre nem ruházhatta át, erre figyelemmel a közöttük létrejött szerződés is semmis. Kérték az eredeti állapot helyreállítását, az alperesek tulajdonjogának törlését, a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának és a II. rendű felperes haszonélvezeti jogának visszajegyzését figyelemmel arra, hogy a törlési pert határidőben megindították. A II. rendű alperes vonatkozásában arra is hivatkoztak, hogy ellenértéket nem fizetett és jóhiszeműnek sem tekinthető. A tulajdonjog törlésének azért sem látták jogi akadályát, mert a 750/2005. AB határozat az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. §-ának (5) bekezdését megsemmisítette, így a tulajdonjog törlése három év eltelte után is elrendelhető. A II. rendű alperest, mint jogalap nélküli birtokost arra is kérték kötelezni, hogy az ingatlant adja a felperesek birtokába. Ha a bíróság az érvénytelenségi keresetnek nem adna helyt, arra az esetre az I. rendű felperes érdekmúlásra hivatkozással az adásvételi szerződéstől elállt a Ptk. 300. §-ának (2) bekezdésére hivatkozással, mivel az I. rendű alperes a vételárat nem fizette meg. Az elállás a szerződést visszaható hatállyal felbontotta, ezért ebben az esetben is az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását kérték.

Az I. rendű felperes előadta, hogy szorult anyagi helyzete miatt 1999 nyarán sürgősen készpénzre volt szüksége. Az I. rendű alperes hajlandó volt 2 hónapra, havi 10 %-os kamat mellett kölcsönt nyújtani számára, de a kölcsönhöz ingatlanfedezetet igényelt. Hosszas egyeztetés után dr. O. P. ügyvéd irodájában 1999. július 28-án több okiratot írtak alá. Ezek között volt az 1999. július 28-ai dátumú adásvételi szerződés, amely szerint az I. rendű felperes tulajdonát képező S. hrsz-ú ingatlant eladta az I. rendű alperesnek 1.800.000 forint foglaló kifizetése mellett. A vételár fennmaradó részét, a szerződés szerint 48.200.000 forintot az I. rendű alperesnek 1999. szeptember 28-ig kellett kifizetni, ezen időpontig az I. rendű felperes tulajdonjogát fenntartotta. Az okirat rögzítette, hogy a

II. rendű felperes haszonélvezeti jogáról külön okiratban mond le, és az I. rendű felperes külön okiratban adja meg a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot is. Az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azonban az I. rendű felperes szeptember 28-ra datálva a szerződés aláírásával együtt írta alá. Készült egy adásvételi szerződést felbontó megállapodás is 1999. szeptember 28-ai dátummal. Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes ügyvédi letéti megállapodást kötöttek dr. O. P. ügyvéddel, amely szerint, ha az I. rendű felperes szeptember 28-ig a kölcsönt kamataival együtt visszafizeti, kiadja az I. rendű felperesnek az adásvételi szerződést felbontó megállapodást és a bejegyzési engedélyt megsemmisíti. Ha viszont az I. rendű felperes határidőben nem teljesít, szeptember 29-én 9 óra után kiadja a bejegyzési engedélyt az I. rendű alperesnek és a felbontó szerződést semmisíti meg. Az I. rendű felperes a szerződések aláírásával egyidejűleg 23.400 DM-et vett át, és szeptember 28-ig 3.600.000 forintot lett volna köteles visszafizetni. A határidő lejárta előtt az I. rendű alperestől 1 hónapos határidő hosszabbítást kért, aki ezt szóban megadta. Erről értesítette az okiratszerkesztő ügyvédet, aki közölte, tőle az iratokat már régen elvitték. Az I. rendű felperest a S.i Földhivatal 1999. október 12-én értesítette az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről. A helyszínre menve az I. rendű felperes megállapította, hogy a házból kizárták, azt a II. rendű alperes feltörte és a zárat is kicserélte. A bejegyző határozat ellen fellebbezéssel élt, amelyet azonban II. fokon elutasítottak. Állította, hogy az adásvételi szerződés azért színlelt, mert nem volt adásvételi szándékuk, valójában adásvétellel biztosított kölcsönszerződést kötöttek, amelyet maga a letéti megállapodás igazol. Az I. rendű alperes ismerte szorult anyagi helyzetét, és ezt kihasználva vételár fizetése nélkül akarta megszerezni az ingatlanát, amelyet a jogerős büntető ítélet is igazol. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése körében a bejegyzési engedély jogellenes felhasználására hivatkozott.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az I. rendű felperes által készített adásvételi szerződés és bejegyzési engedély alapján, a teljes vételár kifizetése után érvényesen történt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Az I. rendű alperesnek valódi vételi szándéka volt, hiszen ingatlanforgalmazással foglalkozó szakkég. Azt elismerte, hogy az I. rendű felperes szorult anyagi helyzetben volt és reménykedett abban, hogy a foglaló kétszeresének kifizetése mellett megakadályozhatja az I. rendű alperes tulajdonszerzését. Ezt azonban nem tudta megvalósítani. Mindez azonban nem jelenti azt, hogy mint gyakorló ügyvéd ne lett volna tisztában azzal, hogy mit ír alá és annak mi a jogkövetkezménye. Ez pedig a megtévesztést és a tévedést is kizárja. A színlelést az I. rendű felperesnek kellene bizonyítani, de ahhoz az egyoldalú színlelés bizonyítása nem elegendő.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Állította, hogy az 1999. július 28-ai szerződés nem érvénytelen. Előadta, hogy az I. rendű felperes részt vett az iratok földhivatalhoz történő benyújtásában és ő bocsátotta rendelkezésre a II. rendű felperes haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozatát. Az ingatlan II. rendű alperes általi megvásárlása előtt a tulajdoni lapot megtekintette, amely az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének széljegyzését

tartalmazta. A becsatolt dokumentumok egyike sem utalt színleltségre, amit az is igazol, hogy a S. Megyei Földhivatal a felperes bejegyzés elleni fellebbezését elutasította. Ha a felperesnek a színleltségre vonatkozó előadása nem valós, akkor az legfeljebb egyoldalú színlelés lehet, amely a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. Ha a szerződés mégis színlelt lenne, akkor a kialakult helyzetért az I. rendű felperes is felelős. A Legfelsőbb Bíróság gyakorlata szerint viszont nincs akadálya annak, hogy kölcsönszerződést adásvételi szerződéssel biztosítsanak, ezért a felperes színleltségre alapított igénye nem lehet alapos. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése és a 205. §-ának (4) bekezdésére alapított igényt hiányosnak és értelmezhetetlennek minősítette, az uzsora megvalósulásához szükséges feltételek vonatkozásában az volt az álláspontja, hogy azok nem bizonyítottak. A II. rendű alperes jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, amelyen jelentős értéknövelő beruházásokat is végzett, ezért az eredeti állapot helyreállítására nem látott lehetőséget. Ha az I. rendű felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelenségét a bíróság mégis megállapítaná, akkor a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdésének alkalmazását kérte. Az elállással kapcsolatban az volt az álláspontja, hogy az I. rendű felperest az elállás joga nem illeti meg, mert az I. rendű alperes a vételárat kifizette.

Az elsőfokú bíróság a felperések keresetét elutasította. Kötelezte a felperéseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a II. rendű alperesnek 2.000.000 forint perköltséget és az államnak 750.000 forint kereseti illetéket.

Megállapította, hogy a perben nem az volt vitás, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között a Ptk. 365-370. §-ában szabályozott adásvételi szerződés jött létre. Az adásvételi szerződés érvénytelenségét semmisségi és megtámadási okokra hivatkozva a felperések állították, ezért a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a bizonyítás őket terhelte. A perrel párhuzamosan folyó büntetőeljárásra figyelemmel az elsőfokú bíróság **G. G.** és az alperesi beavatkozó vallomását a bizonyítékok köréből kirekesztette. A bizonyítékok értékelése közé vonta viszont az I. rendű felperes, A. Gy. II. rendű alperesi képviselő, **P. T.**, **G. I.** és **Cs. I.** tanúk vallomását, valamint a büntetőeljárás teljes anyagát.

A semmisségi okokat vizsgálva a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdését nem látta megállapíthatónak, mert e körben a felperések sem ténybeli, sem jogi indoklást nem adtak elő. Hivatalból vizsgálva pedig olyan okot, amely a jogszabályba ütközést megállapíthatóvá tette volna, nem talált. A Ptk. 202. §-a körében csupán azt látta megállapíthatónak, hogy az I. rendű alperes képviselője tisztában volt az I. rendű felperes szorult anyagi helyzetével, amelyet megpróbált a maga javára fordítani. Nem látta viszont megvalósulni az aránytalan előny kikötését, mert a vételárat a reális forgalmi értékben határozták meg. Az I. rendű felperes a letéti szerződésből pontosan tudhatta, hogy az ingatlan sorsa saját magatartásán múlik. A színleltég körében az I. rendű alperes részéről a színleltéget nem tudta megállapítani, mert az I. rendű alperes képviselője még bűncselekmény elkövetésétől sem riadt vissza, annyira meg akarta szerezni az ingatlan tulajdonjogát. Önmagában azonban a csalás törvényi tényállásának megvalósulása nem bizonyítja a szerződés színleltégét, inkább a tévedés, megtévesztés megállapítására lehet alkalmas. A

megtámadási okok vonatkozásában az volt az álláspontja, hogy annak érvényesítésével a felperesek elkéstek. A perben tett elállásnak érdekmúlásra hivatkozással nem látta akadályát, de az eredeti állapot helyreállítására nem látott lehetőséget a II. rendű alperes tulajdonszerzésére figyelemmel. Mindezek alapján a felperesek keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek fellebbeztek, amelyben azt kérték, hogy a másodfokú bíróság állapítsa meg az 1999. július 28-án kelt adásvételi szerződés és az alperesek által 1999. október 4-én kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét is és állítsa vissza az 1999. június 28-a előtti tulajdoni állapotot, ennek keretében keresse meg a S.i Földhivalt, hogy az I. és a II. rendű alperes tulajdonjogát és minden 1999. június 28-a utáni bejegyzést töröljön, az I. rendű felperes tulajdonjogának és a II. rendű felperes haszonélvezeti jogának visszajegyzése mellett. Kérték a bűnügyi zárlat és a perfeljegyzés törlését is. Az alperesek kötelezését kérték első- és másodfokú perköltségük megfizetésére.

Kifogásolták, hogy az ítélet a rendelkező részben a perbeli szerződések érvényességének vagy érvénytelenségének megállapítására vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, csupán az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelmet utasította el. A rendelkező részben a bíróság nem mondta ki, hogy a szerződést elállás folytán felbontottnak kell tekinteni, és azt sem, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozat érvénytelen, mert jogszabályba ütköző hamis tartalmú okiraton alapul. Ennek következtében a II. rendű alperes nem tulajdonostól szerzett, így a nemo plus iuris elve alapján az alperesek közötti adásvételi szerződés is semmis. Sérelmezte, hogy az elállás folytán már teljesített szolgáltatások elszámolásáról nem hozott döntést, csupán azt állapította meg, hogy az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges. Állította, hogy a bíróság döntésénél nem vette figyelembe, hogy kölcsönszerződést biztosító adásvételi szerződést kötöttek, amely jogügyletnél az eladónak nem volt szerződéskötési akarata az ingatlan eladása. Nem vette figyelembe azt sem, hogy a II. rendű felperes haszonélvezeti jogáról csak a szerződés teljesítésének feltételével mondott le, illetve, hogy a tulajdonjog fenntartása a vételár teljes kiegyenlítéséig állt fenn. A tulajdonjog fenntartása az eladó részére garanciát jelentett, hogy a vevő a teljesítés előtt nem képes az ingatlan tulajdonjogát megszerezni. G. G. hamis nyilatkozat felhasználásával érte el cége tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság nem mondta ki az adásvételi szerződés érvénytelenségét és nem rendelkezett annak jogkövetkezményeiről. Mivel meghamisított okirat felhasználásával lett az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyezve, ezért nem is a szerződés semmis, hanem a tulajdonjogot bejegyző határozat, amely jogszabályba ütközik. Továbbra is állították, hogy mivel az I. rendű alperes nem fizette ki a vételárat, nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, így azt nem is adhatta volna el a II. rendű alperesnek. Azt elismerték, hogy a Ptk. 210. §-ának (1) bekezdése alapján nem indíthattak megalapozott keresetet, mert az I. rendű felperes nem a szerződés megkötésekor volt tévedésben, tévedése a másik fél szerződéskötést követően megvalósított bűncselekményének következménye. Álláspontjuk szerint az így előállott helyzet sem eredményezheti, hogy ne lehessen az eredeti állapotot helyreállítani. Továbbra is állították, hogy a II. rendű alperes nem

volt jóhiszemű, mert vételár kifizetését nem tudta bizonyítani. Mindezekre figyelemmel a per egyrészt a szerződés érvénytelenségének megállapítására, másrészt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányult, és mindkét vonatkozásában megalapozott. Ugyanakkor előadták azt is, hogy nem a szerződés semmisségét, hanem a földhivatali bejegyzés semmisségét kellett volna vizsgálni. Nyomatékosan sérelmezték, hogy az uzsora, illetve a színleltség megállapítására nem került sor, a megtámadás körében pedig megalapozatlannak minősítették az igényérvényesítési határidő elmulasztásának megállapítását.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesek kötelezését kérte másodfokú perköltségének megfizetésére. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság minden releváns kérdésben döntött, új körülményt a felperesek fellebbezésükben sem jelöltek meg, ezért az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség. A büntetőeljárás eredményére figyelemmel a II. rendű alperes jóhiszeműsége nem kérdőjelezhető meg.

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 felperesek fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és annak jogi indokaival azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.

A felperesek fellebbezésének elbírálása kapcsán a Fővárosi Ítéltábla azt emeli ki, hogy az első fokon fenntartott kereseti kérelemnek (67. és 76. sorszám) még része volt a II. rendű alperessel szemben az ingatlan birtokba adása iránti kereseti kérelem. A felperesek fellebbezésükben fenntartott kereseti kérelme viszont már a II. rendű alperessel szemben az ingatlan birtokba adása iránti kereseti kérelmet nem tartalmazta, amelyet a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 247. §-ának (1) bekezdés b) pontja szerinti megengedett kereset leszállításként értékelte, ezért e kérdésről a másodfokú eljárásban már nem döntött.

A felperesek kereseti kérelme törlési kereset, mert a felperesek kizárólag az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kérték, amely a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésében szabályozott eredeti állapot helyreállításának csak egy része. A Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésére alapított kereseti kérelem előterjesztéséhez nem elegendő a törvény szövegének pusztá idézése, hanem konkrétan meg kell határozni, hogy a felperes az eredeti állapot helyreállítása körében milyen igényeket érvényesít. A konkrét esetben a felperesek csak az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kérték és az I-II. rendű alpereseknek sem volt a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése körébe vonható ellenkérelme, illetve viszontkeresete.

A fellebbezés elbírálása kapcsán annak is jelentősége van, hogy a bíróságnak a Pp. 121. §-a (1) bekezdés e) pontja szerinti határozott kereseti kérelemről, petitumról

kell eldöntenie, hogy az teljesíthető-e. Az elutasításnak nem lehet oka, hogy a felperes jogi érvelése téves. Az elutasítás csak azon alapulhat, hogy a felperes által előadott tényalapon az anyagi jog szabálya szerint a kereseti kérelem nem teljesíthető. Az anyagi jogot a bíróságnak kell alkalmaznia, ennek során nincs kötve egyik vagy a másik fél jogi álláspontjához.

A felperesek törlési keresetére az 1972. évi 31. tvr. (Inytrv.) 30. §-ának (1) bekezdés a) pontját kell alkalmazni, mert az I. rendű felperes kereseti kérelme 1999. november 4-én érkezett a bíróságra. A kereset előterjesztésének határidejére vonatkozó szabályokat az Inytrv. 31. §-ának (1) és (2) bekezdése tartalmazta. Az I. rendű felperes az I. rendű alperessel szemben a keresetét 1999. november 4-én terjesztette elő az Inytrv. 31. §-ának (1) bekezdése alapján, így a per megindítására határidő nincs.

Az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg 1999. október 6-án megtörtént a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése is, ezért ha az Inytrv. 31. §-ának (2) bekezdésében írt 60 napos határidőt kell alkalmazni, a határidő akkor is betartott. Az Inytrv. a per 60 napon belül történő megindítását írja ugyanis elő, amelyre sor is került, így nincs annak jelentősége, hogy a II. rendű alperessel szembeni kereset-kiterjesztésre csak 2000. február 29-én került sor. Ha a kereset-kiterjesztésre mégis az Inytrv. 31. §-ának (2) bekezdésében írt 60 napos határidőt kellene alkalmazni, akkor vizsgálni kellene, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának jogerős bejegyzésére mikor került sor. A Legfelsőbb Bíróság LB Pfv.20.245/2009/8. ítéletében kifejtett álláspontja szerint ugyanis a 60 napos határidőt az I. rendű alperes tulajdonjogának jogerős bejegyzésétől kellene számítani. Az Alkotmánybíróság 911/B/2008. számú határozatával megsemmisítette az Inytrv. 63. §-ának (2) bekezdésében írt 60 napos határidőt - amely megegyezik a tvr. 31. §-ának (2) bekezdésében írt határidővel -, elsősorban azért, mert amíg a jogosult a bejegyzésről nem tud, addig eredményesen nem képes fellépni, viszont a rövid és jogvesztő határidő azt eredményezheti, hogy mire a jogosult a sérelemről tudomást szerez, a határidő el is telt. Erre figyelemmel a 60 napos határidőt a másodfokú határozat I. rendű felperes részére történt kézbesítésétől kellene számítani, mert az I. rendű felperes a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről nem tudott, erről határozatot nem kapott. A másodfokú határozat felperesek részére történő kézbesítésére vonatkozó adat viszont a perben nem volt. Mindennek azonban nincs jelentősége, mert a II. rendű alperessel szemben a keresetindítási határidőket csak akkor kellene alkalmazni, ha az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerezte volna meg az ingatlan tulajdonjogát, mert csak ebben az esetben lehetne jóhiszeműnek tekinteni. A II. rendű alperes viszont nem az előző bejegyzés érvényességében bízva szerződött, mert a szerződés megkötésekor 1999. október 4-én az I. rendű alperes tulajdonjoga nem volt bejegyezve, csak széljegyezve.

A II. rendű felperes perbelépése időpontjának nincs jelentősége, mert ha az I. rendű felperes tulajdonjoga visszajegyezhető, a II. rendű felperes haszonélvezeti joga az I. rendű felperes tulajdonjogának korlátja lesz, és semmilyen módon nem érinti az I. és a II. rendű alperes jogait.

Érdemben azt kellett vizsgálni, hogy a felperes által felhozott, vagy a perben feltárt tények alapján a felperesek keresete teljesíthető-e. E körben az I. rendű felperes és az I. rendű alperes által 1999. július 28-án kötött adásvételi szerződés semmisségét kellett elsődlegesen vizsgálni, mert semmisségi ok megállapítása esetén a megtámadási okok, illetve az elállás vizsgálata már szükségtelen. A körben a Fővárosi Ítélőtábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával, és megállapította, hogy az 1999. július 28-án kelt okiratba foglalt adásvételi szerződés a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése alapján semmis. A leplezett szerződés az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött valós tartalmú megállapodás, jogszabály megkerülésére irányult, ezért a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis, másodlagosan pedig a Ptk. 202. §-a alapján uzsorás is.

A semmisség körében a Fővárosi Ítélőtábla azt emeli ki, hogy a jogerős büntetőítéletben megállapított tényállás annyiban köti a polgári bíróságot is, hogy az elítéltek terhére megállapított bűncselekmény törvényi tényállási elemeit jelentő tényektől nem térhet el. Erre figyelemmel és a csatolt okiratok alapján azt lehetett megállapítani, hogy az I. rendű alperes 23.400 DM kölcsönt adott az I. rendű felperesnek havi 10 %-os kamatra azzal, hogy a kölcsön visszafizetéseként az I. rendű felperes legkésőbb 1999. szeptember 28-án 3.600.000 forintot köteles visszafizetni. A valódi megállapodás szerint ha az I. rendű felperes határidőben nem teljesít, úgy az I. rendű alperes vételár kifizetése nélkül megszerzi a felek által egyezően 50.000.000 forintra becsült forgalmi értékű ingatlant.

Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes azonban a valódi megállapodásuk helyett adásvételi szerződést tartalmazó okiratot írtak alá. Az okiratban önálló adásvételi szerződés jelenik meg, az atipikus biztosítéki adásvételre és a kölcsönre az okiratban semmi sem utal. A valódi megállapodásban foglalóról, vételár kifizetésről és a tulajdonjog fenntartással történő eladásáról szó sem volt. A valódi megállapodás fiduciárius adásvétel, mert az I. rendű alperes a kölcsöntartozás fejében szerezte volna meg az ingatlan tulajdonjogát, attól a felfüggesztő feltételtől (Ptk. 228. §) függően, hogy az I. rendű felperes a kölcsönt és kamatait visszafizeti-e. A letéti szerződésben ugyanis a felek egymással is szerződtek, amikor abban állapodtak meg, hogy a határidő eredménytelen eltelte esetén az eljáró ügyvéd a további vételár kifizetése nélkül kiadja az I. rendű alperesnek a bejegyzési engedélyt, az adásvételi szerződést felbontó megállapodást pedig megsemmisíti. A fiduciárius adásvételi szerződés megkötésére nem véletlenül, hanem azért került sor, mert a valódi megállapodásuknak megfelelő jogintézmény választása esetén jelzálogszerződést kellett volna kötniük, de az általuk célzott joghatást a zálogjog szabályai tiltották. Az adásvételi szerződés megkötésére tehát azért került sor, hogy kikerüljék a választható típus jogkövetkezményét - az akkori jogszabályok szerint a Ptk. 263. §-ának (1) bekezdésében írt jogkövetkezményt -, amely tiltotta a követelés megnyílta előtt kötött azt a megállapodást, amelynek alapján a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetében a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi. A tilalom attól függött, hogy a megállapodást mikor kötik. A kölcsönszerződéssel egyidejűleg ilyen megállapodást nem lehetett volna érvényesen kötni, ezért a valódi megállapodás, a leplezett szerződés is a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis. E kérdés megítélésében a bírósági gyakorlat

nem egységes, de a perbeli esetben ennek nincs ügydöntő jelentősége, mert a megállapodás uzsorás is.

A Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, hogy a valós megállapodás szerint az I. rendű alperes javára ne lett volna aránytalan előny kikötve. Azt az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy a felperes nehéz anyagi helyzetben volt, ezt a helyzetét a szerződéskötéskor az I. rendű alperes ismerte és megpróbálta a maga javára kihasználni. Az ügyvédi letéti megállapodásból viszont kiderült, hogy az I. rendű alperes a vételár kifizetése nélkül szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, ami azt jelenti, hogy 3.600.000 forint tartozás fejében 50.000.000 forint értékű ingatlan tulajdonjogát szerezhette meg. Ezzel pedig az uzsora valamennyi törvényi feltétele megvalósult, a valós megállapodás tehát ez okból is semmis. Nem fogadható el az az érvelés, hogy az I. rendű felperes gyakorló ügyvédként tisztában volt vele: mit ír alá, mert ez csak azt jelenti, hogy volt szerződési akarata, a szerződés létrejött. A Ptk. 205. § (1) bekezdés értelmében ugyanis a szerződés létrejöttéhez szükséges a felek egybehangzó akarata, de a szerződés létrejötte annak semmisségét nem zárja ki. Éppen ellenkezőleg: semmis szerződésről csak abban az esetben lehet szó, ha a felek akarata folytán a megállapodás létrejött. Önmagában tehát az a körülmény, hogy az uzsorás szerződési ajánlatot elfogadó sérelmet szenvedő fél a hátrányos következményekkel tisztában van és azokba belenyugszik, a semmisség jogkövetkezményei levonásának akadálya nem lehet, hiszen ez esetben a Ptk. 202. § alkalmazhatatlan lenne. A felperes beleegyezése ellenére a perbeli valós megállapodás sérti a társadalmi érdekeket, hiszen nem tekinthető kíváncsnak és elfogadhatónak az olyan szerződés, amelynek révén az I. rendű alperes az I. rendű felperes rovására, helyzetét kihasználva aránytalan előnyt ér el.

Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés tehát semmis, a bejegyzés érvénytelen, a II. rendű alperes tulajdonjoga törlésének sem volt jogszabályi akadálya, ezért az Inytr. 30. §-ának (1) bekezdés a) pontja alapján a Fővárosi Ítéltábla az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról rendelkezett. A II. rendű alperes által kért Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése nem alkalmazható, mert nem a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján lett az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot elrendelve, annak megjegyzése mellett, hogy jogszabály megkerülésével kötött szerződés esetén a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése nem is alkalmazható. A perfeljegyzés törléséről és a perfeljegyzéstől függő hatályú bejegyzések törléséről - ha egyáltalán van ilyen - a S.i. Közzétett Földhivatalnak kell döntenie az Inytr. 65. §-ának (1) bekezdése szerint. A zár alá vétel törléséről azért nem lehetett döntenie, mert azt nem a polgári bíróság rendelte el.

A felperesek pernyertesek lettek, ezért mentesíteni kellett őket a II. rendű alperes javára megítélt perköltség, valamint a kereseti illeték térítése alól, és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az I. és a II. rendű alperest kellett kötelezni a felperesek első- és másodfokú perköltségének megfizetésére. A perköltség a perindítás időpontjára figyelemmel a Pp. 79. §-ának (1) bekezdésére alapul a végzett munka

mennyiségére figyelemmel, első fokon 2.000.000 forint, másodfokon 500.000 forint, amely az áfát is magában foglalja.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A kereseti és fellebbezési illetékre vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2009. október 8.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: