



Fővárosi Ítéltábla

14.Gf.40.235/2021/6.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bata Zoltán ügyvéd (cím1) által képviselt felperes Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cím2) felperesnek a alperes1 GmbH (cím3) I. rendű, a dr. Lukácsy Beáta kamarai jogtanácsos által képviselt alperes2 Korlátolt Felelősségű Társaság (cím4) IV. rendű, a Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (cím5; ügyintéző: dr. Kussinszky Péter ügyvéd) által képviselt alperes3 (cím6) IX. rendű és alperes4 (cím7) X. rendű alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2021. február 25-én kelt 33.G.41.090/2020/17. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és

kötelezi az I. rendű és IV. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy a helység1 kerület, belterület helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott ingatlanra – az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának a n1 számú határozattal történt bejegyzésének érvénytelensége folytán – a tulajdonjogot eredeti ranghelyén 1/1 arányban a felperes (felperes Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: cím2, cégjegyzékszám: Cg.n2 statisztikai számjel: n3, adószám:n4) javára eredeti állapot helyreállítása címén visszajegyezzék; megkeresi az elsőfokú bíróság útján a helység2 Kormányhivatala Földhivatali Osztályát a fenti tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése érdekében;

kötelezi a IX. rendű és X. rendű alpereseket, hogy a felperes tulajdonjogának visszajegyzésétől számított 30 nap alatt az ingatlant ingóságaitól kiürítve bocsássák a felperes kizárólagos birtokába;

a felperes perköltségben való marasztalását mellőzi és kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint kereseti illetékből és 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget azzal, hogy ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik;

egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 750.000 (hétszázötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget, valamint külön felhívásra az államnak 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, míg ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes többször módosított keresetében kérte a helység³ belterület helyrajzi szám¹ helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) vonatkozásában a IX. rendű és X. rendű alperesek 1/2-1/2 tulajdoni illetőségének törlése mellett a saját 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését – a IV. rendű alperes vezetékgogának érintetlenül hagyásával – elsődlegesen a perbeli ingatlanra vonatkozó 2014. június 26-án kelt adásvételi szerződés (a továbbiakban: perbeli szerződés) létre nem jötttségére, másodlagosan színleltségére vagy jogszabályba ütközésére vagy jogszabály megkerülésével történő megkötésére vagy jóerkölcsbe ütközésére, harmadlagosan a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára, negyedlegesen a jogszerűen gyakorolt elállására hivatkozással. Kérte a tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezni az I. rendű, IV. rendű, IX. rendű és X. rendű alpereseket, továbbá a IX. rendű és X. rendű alpereseket a perbeli ingatlan 3 napon belüli birtokba bocsátására ingóságaiktól kiürítve. Érvéltése szerint csak a negyedleges kérelme esetén szükséges a 42.000.000 forintos vételár rendezése, melynek körében kérte, hogy a bíróság jogosítsa fel, hogy beszámítson a vételárba 7.000.000 forint foglaló és 14.600.000 forint használati díjat. Keresete ténybeli alapjául arra hivatkozott, hogy a felperesi társaság tulajdonosai egymást közt egyenlő arányban név¹ és név², akik önálló képviseleti joggal is rendelkeznek. név¹ a másik ügyvezető tudta és beleegyezése nélkül adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra, az I. rendű alperes a vételárat azonban ténylegesen nem fizette meg. A jogerős büntetőítélet bizonyítja, hogy a felperes képviseletében eljáró név¹ ügyvezető és az I. rendű alperes képviseletében eljáró név³ ügyvezető szándéka nem a perbeli ingatlan értékesítésére irányult. Adásvételi szerződést nem kívántak kötni, az ügylet kizárólagos célja az volt, hogy a kérdéses ingatlant a felperes tulajdonából csalárd módon kijátsszák. Az adásvételi szerződés tehát létre sem jött, miután a felek egybehangzó ügyleti akarata nem az ingatlan tulajdonjogának ellenérték fejében történő átruházására, hanem annak csalárd módon a felperes tulajdonából történő kivonására irányult.

II.

[2] A perben álló alperesek közül az elsőfokú eljárásban a IV. rendű, a IX. rendű és a X. rendű alperesek tettek érdemi nyilatkozatot.

II.1.

[3] A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

II.2.

[4] A IX. rendű és X. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását, vitatták annak jogalapját, hivatkozásuk szerint a perbeli szerződés érvényesen létrejött, a vevő és az eladó képviselőjében eljárók önálló aláírási joggal rendelkeztek, az ügylet célja jogszerű joghatás kiváltására irányult, a tulajdonátruházási szándék egyértelmű, függetlenül annak jogcímétől. Arra is hivatkoztak, hogy a korábban perben álló név⁴ VII. rendű alperestől jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzeték meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, melyre tekintettel az nem törölhető még akkor sem, ha az I. rendű alperes nem szerzett érvényesen tulajdonjogot.

III.

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IX. rendű és X. rendű alpereseknek „egyetemlegesen és együttesen” 500.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

III.1.

[6] Határozatának indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperesi gazdasági társaság képviselőjére 2021. január 6-át megelőzően név¹ és név² ügyvezetők önállóan voltak jogosultak, majd ezt követően kizárólag név². Az I. rendű alperest a helység⁴ Járásbíróság mint Cégbíróság tartja nyilván n⁵ cégjegyzékszámon, képviselőjére név³ ügyvezető önállóan jogosult.

[7] 2014. június 26-án a felperes – akinek képviselőjében név¹ ügyvezető járt el – mint eladó és az I. rendű alperes – akinek képviselőjében név³ ügyvezető járt el – mint vevő adásvételi szerződés elnevezésű szerződést írtak alá a perbeli ingatlanra vonatkozóan. A szerződésben rögzítették a 42.000.000 forintos vételár mellett az ingatlan terheit, valamint azt, hogy az eladónak korábban megfizetésre került 7.000.000 forint foglaló címén. Az eladó végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az illetékes földhivatal előtt vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. A VII. pont szerint, ha az eladó a vételár kiegyenlítésével késedelembe esik, az eladó jogosult a szerződéstől elállni. Az illetékes földhivatal a szerződés alapján 2014. június 30-án bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

[8] A xy Bank Zrt. bankszámla kivonata szerint 2014. szeptember 3-án az I. rendű alperes képviselőjében név³ befizetett a felperes számlájára 14.000.000 forintot, míg 2014.

szeptember 8-án 11.500.000 forintot és a befizetések napján név1 felvett a számláról a befizetésekkel megegyező összegeket.

[9] Az illetékes földhivatal 2015. április 13-án törölte az I. rendű alperes perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát és bejegyezte a korábban II. rendű alperesként perben állt cégnév1 Ltd. (helyesen cégnév1 Ltd.) tulajdonjogát. Ezt 2015. október 14-én törölte és bejegyezte a korábban III. rendű alperesként perben állt cégnév2 Kft. tulajdonjogát apport jogcímén. 2016. május 12-én ezt is törölte és visszajegyezte az cégnév1 Ltd. tulajdonjogát szerződés felbontása jogcímén. 2018. április 9-én bejegyezte a korábban V. rendű alperesként perben állt cégnév4 Kft. tulajdonjogát vétel jogcímén, 2019. március 11-én a korábban VI. rendű alperesként perben állt cégnév3 Kft. tulajdonjogát vétel jogcímén. 2020. július 16-án ezt is törölte és bejegyezte a korábban VII. rendű alperesként perben állt név4 Zsolt tulajdonjogát, majd 2020. július 16-án bejegyezésre került alperes3 IX. rendű alperes és alperes4 X. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadára a III/11. pont alatt feljegyzett büntető eljárás és a III/13. pont feljegyzett per kimenetelétől függő hatállyal.

[10] A név1 és társa ellen indult büntető ügyben a Pesti Központi Kerületi Bíróság által a n6 számú ítéletben megállapított tényállás szerint – amelyeket a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság n7 számú ítélete nem érintett – név1 I. rendű vádlott ismeretlen körülmények között került kapcsolatba név3 II. rendű vádlottal, aki 2014. március 20-án mindössze 500 euró törzstőkével alapított cégnév5 UG ügyvezetője volt az alapítástól kezdve. Az I. rendű vádlott 2014 júniusában, pontosabban meg nem határozható időpontban megállapodott a II. rendű vádlottal abban, hogy az felperesi Kft. másik ügyvezetője és tagja, név2 tudta nélkül az autómosó telephelyéül szolgáló ingatlant az felperesi Kft.-ből kijátsszák oly módon, hogy annak tulajdonjogát – az ellenérték tényleges megfizetése nélkül – a cégnév5 UG szerzi meg. Ennek keretében az I. rendű vádlott és a II. rendű vádlott 2014. június 26-án helység3en – pontosan meg nem határozható címen – olyan valótlan tartalmú adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a II. rendű vádlott a cégnév5 UG képviselőjeként összesen 42 millió forint összegért megvásárolja az I. rendű vádlottól mint az felperesi Kft. ügyvezetőjétől a fenti ingatlant. Az adásvételi szerződés szerint a II. rendű vádlott a vételárból 12 millió forintot részben az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, részben közvetlenül a szerződés aláírásakor átadott az eladónak, a fennmaradó 30 millió forint megfizetésére pedig 2014. július 28-án 24:00 óráig vállalt kötelezettséget. Az I. rendű vádlott annak érdekében, hogy a pénzmozgásról és az ingatlan értékesítéséről név2 ne szerezzen tudomást, 2014. augusztus 27-én az felperesi Kft. nevében eljárva a xy Bank XXIII. kerület xx terén található fiókjában – annak ellenére, hogy a társaság élő bankszámlával már rendelkezett – új bankszámlát nyitott a társaság nevére, amelyhez levelezési címként saját lakcímét állíttatta be. Ezt követően az I. rendű és a II. rendű vádlott 2014. szeptember 3-án 13 óra 15 perc körüli időben közösen megjelentek a xy Bank fenti fiókjában, ahol a II. rendű vádlott 14.000.000 forintot az I. rendű vádlott által a cég nevére, azonban a saját lakcímeiként megjelölt értesítési címmel létrehozott bankszámlára befizette. Az összeget azonban az I. rendű vádlott közvetlenül a befizetést követően készpénzben felvette és a II. rendű vádlott részére visszaadta. 2014. szeptember 8-án 15 óra 21 perc körüli időben az I. rendű és a II. rendű vádlott ismételt megjelentek a bankfiókban, ahol utóbbi még 11.500.000 forintot fizetett be a fenti bankszámlára. Az I. rendű vádlott azonban ezt az összeget is közvetlenül a befizetés követően készpénzben felvette, és a II. rendű vádlottnak visszaadta. „A tényállásból kitűnően az I. rendű vádlott mint az felperesi Kft. – név2 mellett – 50 %-os tulajdonosa és

önálló cégjegyzésre jogosult tagja, és a II. rendű vádlott 2014. június 26. napján – név² tudta és beleegyezése nélkül –, olyan valótlan tartalmú adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a II. rendű vádlott a cégnév⁵ UG Társaság képviselőjében összesen 42 millió forint összegért megvásárolja az I. rendű vádlottól mint az felperesi Kft. ügyvezetőjétől az felperesi Kft. tulajdonát képező, 2014. évben 50.000.000 forint (amelyet a másodfokú ítélet 50.000.000,- forint + áfa, azaz 63.500.000 forintra módosított) forgalmi értékű autómotort. Az értékesített ingatlan vételárának összegét azonban az I. rendű vádlott közvetlenül a bankba történt befizetést követően készpénzben felvette, és azt a II. rendű vádlott részére visszaadta, így a vételár összege a sértett Kft. bankszámlájára soha nem került befizetésre.

[11] A másodfokú ítélet a 22. bekezdésében a fentieket azzal egészítette ki és pontosította, hogy: „A vádlotti szándék a bemutatott és az elsőfokú bíróság által elfogadott bizonyítékok tükrében egyértelmű. név¹ I. rendű vádlott akarata az volt, hogy a kérdéses ingatlan kikerüljön a társaság tulajdonából, név³ II. rendű vádlott szándéka pedig arra irányult, hogy ehhez segítséget nyújtson, valós ügyleti akarat nélkül, hiszen vételárat fizetni nem kívánt. Mindezek megítélésére a II. rendű vádlott vonatkozásában éppen elegendő a saját nyilatkozata is, melyből egyértelműen kiderül, hogy nem csupán tudott az I. rendű vádlottnak és üzlettársának, név²nek a konfliktusáról, hanem annak tartalmát, mibenlétét is ismerte. A színlelt fizetést pedig alátámasztja a vádlottak közötti pénzmozgás is. név⁵ vallomásából, illetve a banki kamerafelvételek elemzéséről készült rendőri jelentés alapján egyértelmű, hogyan mozgott a pénz, az, hogy az egy pillanatra sem került név¹ I. rendű vádlott birtokába.”

III.2.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában kifejtette, hogy az adásvételi szerződés tartalmát megfelelően bizonyítja az arról készült, a Pp. 196. § (1) bekezdésének megfelelő – ügyvéd által készített és ellenjegyzett – teljes bizonyító erejű magánokirat. A vételárelőleg megfizetését az adásvételi szerződésről készült okirat, míg a bankszámlára történt befizetést a számlavezető bank folyószámla kivonata bizonyítja. Az I. és a IV. rendű alperesek a felperes tényállításait nem vitatták, érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő, míg a IX. rendű és X. rendű alperesek sem vitatták felperesi tényállításokat, csupán azokból más jogi következtetést vontak le. Mindezekre alapján a Pp. 4. § (1) bekezdése, a 136/B. § (3) bekezdése, valamint a 206. § (1) bekezdésének felhívásával rögzítette, hogy elfogadta a felperesi tényállításokat, valamint a büntetőbíróság ítéletében megállapított tényállás azon releváns részeit, amelyekre a felperes hivatkozott.

[13] A Ptk. 3:29. § (1) bekezdése, a 3:112. §-a és a 3:196. § (1) bekezdésének ismertetését követően rögzítette, hogy név¹ ügyvezetőként jogosult volt aláírni a felperes képviselőjében önállóan az adásvételi szerződést, ahogy az I. rendű alperes képviselőjére szintén jogosult volt a szerződést vevőként aláíró név³. Az adásvételi szerződésről készült okirat a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésére és a 6:63. § (1) bekezdésére figyelemmel alátámasztja, hogy a perbeli ingatlan átruházására irányuló szerződés létrejött, alakilag érvényesen, cégszerű aláírással az eladó és a vevő részéről, ügyvédi ellenjegyzés mellett. A törvényes képviselők nem vitás akarata arra irányult, hogy a perbeli ingatlan kikerüljön a felperes tulajdonából és az I. rendű alperes tulajdonába kerüljön át. A szerződés tehát megfelelően

tartalmazza a felek tulajdonátruházásra irányuló valós szerződési akaratát attól függetlenül, hogy ténylegesen visszerthes adásvételi szerződést vagy ingyenes ajándékozási szerződést kívántak kötni. Mindezek okán a szerződés létre nem jöttére alapított kereset nem vezetett eredményre.

[14] A Ptk. 6:88. § (1)-(2) bekezdésének és 6:230. § (1)-(2) bekezdésének felidézését követően kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli szerződés színlelt, mert az ténylegesen ajándékozási szerződésnek minősül és mivel ez utóbbi érvényességi kellékeinek megfelel, ezért az ajándékozási szerződés érvényes. Abból ugyanis, hogy névl visszaadta a vevő képviselőjének a vételárrészt, azt kell megállapítani, hogy a felek szándéka az ingatlan ingyenes átruházására irányult.

[15] A perbeli jogügylet nem ütközik jogszabályba, mivel a felperes és az I. rendű alperes képviselőiben eljáró személyek jogosultak voltak a gazdasági társaságok nevében nyilatkozni, és ebből a szempontból irreleváns az, hogy a felperes másik tulajdonosa a jogügylettel károsult-e vagy sem és vele szemben milyen felelősséggel tartozik a szerződést aláíró ügyvezető. Nem ütközik jogszabályba a szerződés önmagában azért, mert az a felperesnek, illetve közvetve tulajdonosának kárt okoz. A felperes egyébiránt nem jelölte meg, hogy álláspontja szerint mely jogszabályba ütközik a jogügylet. Az ingyenes átruházás nem jelent jogszabályba ütközést, hanem az ingatlan ingyenesen átruházó, illetőleg az az ingatlan vételárával sajátjaként rendelkező ügyvezető felelősségét alapozza meg. A felperes névllal szemben érvényesítheti igényét a bűncselekménnyel okozott kár megtérítése iránt. Nem irányul a perbeli szerződés jogszabály megkerülésére és nem ütközik nyilvánvalóan jó erkölcsbe sem, mivel nem a szerződés, hanem a felperes ügyvezetőjének a felperesi céggel szembeni magatartása a kifogásolható. A felperes meg sem jelölte meg, hogy melyik jogszabály megkerülésére hivatkozik, illetőleg milyen okból ütközik jóerkölcsbe a perbeli jogügylet az eladó és vevő viszonylatában.

[16] A szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága szóba sem jöhet, hiszen a felek között ingyenes szerződés jött létre. Amennyiben mégis adásvételi szerződés jött létre a felek között, úgy az állapítható meg, hogy nincs feltűnő értékaránytalanság, mivel a szolgáltatás ellenértéke a büntetőeljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény szerint 50.000.000 forint, míg a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás 42.000.000 forint. Az elállásra alapított igény sem alapos, mivel a jogügylet ingyenes jellegére tekintettel a vevő nem köteles vételár megfizetésére, melyből következően annak meg nem fizetésére, illetőleg késedelmes megfizetésére hivatkozással a felperes gyakorolhatta jogszerűen az elállási jogát.

[17] Rögzítette azt is az elsőfokú bíróság, hogy jogszabályi rendelkezés hiányában a perbeli szerződés létre nem jött, érvénytelensége és a jogszerű felperesi elállás esetén sem lenne helye a IX. és X. rendű alperes tulajdonjoga törlésének. Ők nem vitásan jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezték meg a tulajdonjogukat a korábbi tulajdonostól, melynek körében kiemelte, hogy a perfeljegyzés és a büntetőeljárás megindításának tényét ismerték ugyan, azokból azonban nem lehet következtetni a jóhiszeműségük hiányára.

IV.

[18] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte annak megváltoztatását és a keresetének helyt adó határozat hozatalát. Részletesen kifejtette az elsőfokú eljárás felesleges elhúzódásával kapcsolatos kifogásait. A per érdemét illetően azzal érvelt, hogy a szerződés létrejöttéhez annak megállapítására lenne szükség, hogy a felek ügyletkötési szándéka valóban szerződés megkötésére irányult. Ebben a körben az elsőfokú bíróság nem értékelte – az egyébként helyesen a tényállás alapjául elfogadott – büntetőeljárásban tett megállapításokat. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú büntető ítélet szerint a vádlottak abban állapodtak meg, hogy a perbeli ingatlant a felperesi társaságból kijátsszák oly módon, hogy annak tulajdonjogát az ellenérték tényleges megfizetése nélkül az I. rendű alperes szerzi meg. Ennek keretében valótlan tartalmú adásvételi szerződés kötöttek. A másodfokú ítélet szerint név1 I. rendű vádlott akarata az volt, hogy az ingatlan kikerüljön a társaság tulajdonából, név3 II. rendű vádlott szándéka pedig az, hogy ehhez segítséget nyújtson, valós ügyleti akarat nélkül, hiszen vételárat fizetni nem kívánt. Amennyiben elfogadható lenne az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a perbeli jogügylet valós ügyleti akaratot tartalmaz, akkor az a Pp. 4. § (1)-(2) bekezdésébe ütközne. Ha ugyanis az ügyleti szándék valós, akkor a vádlottak nem követték el a terhükre rótt bűncselekményt, hiszen bűnösségük legfőbb ténybeli alapja éppen az volt, hogy valós ügyleti szándék nélkül ki akarták játszani csalárd módon a perbeli ingatlant a felperesi gazdasági társaságból és az általuk megkötött "adásvételi szerződés" pedig csupán ezen szándék végrehajtásának eszköze volt. A tényleges ügyleti akarat hiánya kizárólag annak a megállapításához vezethet, hogy a perbeli jogügylet nem jött létre, hiszen hiányzik a Ptk. 6:63. § (1) bekezdésében meghatározott kölcsönös és egybehangzó akaratkifejezés.

[19] Amennyiben a perbeli jogügylet színlelt szerződésnek minősül, akkor az nem leplezhetett ajándékozási szerződést, hiszen a felek szándéka nyilvánvalóan nem irányult ajándékozási szerződés megkötésére. Fenntartotta azon álláspontját is, hogy a perbeli szerződés jogszabályba ütközik, illetőleg jogszabály megkerülésével kötötték, vagy jóerkölcsbe ütközik, melyek hiányában a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága okán érvénytelen. Végül továbbra is hivatkozott arra, hogy jogszerűen gyakorolta az elállás jogát.

[20] Rámutatott a Ptk. 5:174. § (2) bekezdésére utalással, hogy a IX. és X. rendű alperesek jóhiszeműségének és visszterhes szerzésének nincs relevanciája, mivel a tulajdonszerzésük időpontjában már fel volt jegyezve a perindítás és a büntetőeljárás ténye az ingatlan tulajdoni lapjára. Ebből következően tudomással bírtak arról is, hogy csak jelen per kimenetétől függően szerezhettek tulajdonjogot. A Ptk. 5:183. §-a alapján pedig helye van a tulajdonjoguk törlésének, ezért téves az elsőfokú bíróság e körben kifejtett álláspontja.

V.

[21] Az I. rendű és a IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

[22] A IX. és a X. rendű alperesek kérték az elsőfokú ítélet helybenhagyását annak helyes indokai alapján.

VI.

[23] Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

VII.

[24] A felperes fellebbezése túlnyomó részben alapos az alábbiak szerint.

VIII.

[25] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a rendelkezésre álló iratok alapján kiegészíti a következőkkel:

[26] A korábban II. rendű alperesként perben állt cégnév1 Ltd. 2017. február 7-i hatállyal jogutód nélkül megszűnt.

[27] A korábban V. rendű alperesként perben állt cégnév4 Kft. kényszertörlési eljárást követően a cégnyilvántartásból 2018. november 12-i hatállyal törlésre került.

[28] A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a 2020. szeptember 23-án kelt n7 számú ítéletével név1 I. rendű vádlottat bűnösnek mondta ki a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (Btk.) 376. § (1) bekezdésébe ütköző és az (5) bekezdés szerint minősülő hűtlen kezelés büntetében és a Btk. 342. § (1) bekezdésének c) pontjába ütköző társtettesként elkövetett közokirathamisítás büntetében. név3 II. rendű vádlottat pedig bűnösnek mondta ki bűnsegédként elkövetett – a fentiek szerinti – hűtlen kezelés büntetében és a Btk. 342. § (1) bekezdésének c) pontjába ütköző társtettesként elkövetett közokirathamisítás büntetében.

[29] A perbeli ingatlan jelenleg a IX. rendű és X. rendű alperesek birtokában van.

IX.

[30] Az így kiegészített tényállásra is tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokolásával csak kis részben értett egyet.

IX.1.

[31] A felperes keresetében elsődlegesen a perbeli szerződés létre nem jötte, másodlagosan a semmissége folytán kérte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog törlését, valamint saját tulajdonjoga visszajegyzését. A keresetösségi jogát a Ptk.-ra alapította és a Ptk.-ban szabályozottak szerint jelölte meg az érvénytelenségi okokat, továbbá a kért jogkövetkezményt. Ebből következően azt kellett bizonyítania a perben, hogy az I. rendű alperessel kötött szerződése nem jött létre, vagy semmis.

[32] Az elsődleges és másodlagos jogcímen előterjesztett keresete szükségképpen nem csak érvénytelenségi, hanem törlési keresetnek is minősül. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében a törlési per alapja a bejegyzés érvénytelensége, amelynek leggyakoribb oka az, hogy az annak alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen, vagy létre sem jött, amire a felperes is hivatkozott. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint keresettel az kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A törvény alapján nyilvántartott jognak minősül a korábban törölt jog is, vagyis a volt tulajdonos tulajdonjoga. Mivel a felperes a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását az ingatlan tulajdonjogát átruházó félként, tehát olyan személyként kérte, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, az eredeti állapot helyreállítása iránti keresete magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is.

[33] Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés létre nem jötte, érvénytelensége esetén a tulajdonosváltozás alapjául szolgáló jogcím megdőlése önmagában még nem eredményezi a kötelelem felszámolását, hanem a szerződéskötés előtti eredeti állapot csak akkor áll helyre, ha az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jog az ingatlan-nyilvántartásból is törlésre kerül. Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog vagy más bejegyzett jog törlésére – mint ahogy a bejegyzésére is – csak az ingatlan-nyilvántartási törvény, illetve a Ptk.-nak az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezései alapján, azok korlátai között kerülhet sor.

[34] Korábban a korlátok az Inyvtv. 63. §-ában jelentek meg elsődlegesen, ennek 2014. március 15-től történő hatályon kívül helyezésével a jogvédelmi hatás szabályozása a Ptk. 5:187. §-ában kapott helyett. Ennek alapján az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a jogsértő vagy utólag helytelenné vált bejegyzés alapján, a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet az anyagi jog szerinti jogosult esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítéstől számított hat hónap alatt, a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy esetén pedig az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették. Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától

számított hároméves határidő alatt lehet megindítani. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

[35] A jogi szabályozás azonban annyiban nem változott, hogy az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása csak a jóhiszemű szerzőt védi. Így figyelemmel lehet lenni a 3/2010. (XII. 6.) PK véleményben kifejtettekre annyiban, hogy nem érvényesül a közhitelesség elve az ingyenesen és a rosszhiszeműen szerzők javára. Velük szemben az ingatlan-nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül a valóságos jogi helyzet érvényesíthető. Rosszhiszemű, illetve ingyenes további jogszerző jogának a törlésére tehát addig indítható kereset (akár az ingatlan-nyilvántartási eredeti jogosult, akár érvénytelenségi per indítására jogosult más személyek részéről) amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának helye van.

[36] A fentiekből az következik, hogy az eredeti állapot helyreállítására a szerződés létre nem jöttére, illetőleg a semmisséget eredményező érvénytelenségére alapított keresetnek megfelelően csak akkor kerülhet sor, ha a további jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző személyekkel szemben határidőben indította meg a keresetet, vagy a további jogszerzők nem voltak jóhiszeműek.

IX.2.

[37] A fenti elvi alapokon a perben elsődlegesen vizsgálni kellett, hogy az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereset esetén kinek a perben állása szükséges alperesi oldalon akkor, ha úgy, mint jelen esetben, a felperessel közvetlenül szerződő I. rendű alperes jogszerzését követően további jogszerzések is történtek.

[38] A bírói gyakorlat szerint (EBH2008.1865) az eredményes érvénytelenségi és egyben törlési kereset (a közvetlen jogszerzővel szemben) és törlési kereset (a további jogszerzővel szemben) alapján a közvetlen szerző bejegyzése érvénytelen, aminek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék és az átruházó (eredeti jogosult) tulajdonjoga áll vissza. A törlés alapja a bejegyzés érvénytelensége és nem a közvetlen, valamint a további jogszerző közötti szerződés érvénytelensége, amit a bíróság a törlési perben általában nem vizsgál. Az érvénytelen szerződést kötő, sérelmet szenvedett fél (eredeti jogosult) és a további jogszerzők között ugyanis szerződéses kapcsolat nincs, a sérelmet szenvedett fél velük szemben a tulajdonjoga alapján lép fel.

[39] Ebből az is következik, hogy a sérelmet szenvedett felperes a tulajdonjoga alapján a bejegyzett tulajdonossal szemben kérheti annak tulajdonjoga törlését, illetve annak тұrését, hogy a tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címén az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyezzék.

IX.3.

[40] A perfeljegyzés az alperes személyét annyiban befolyásolja, hogy a törlési keresetet azzal szemben kell előterjeszteni, aki a per feljegyzését megelőzően szerzett tulajdonjogot.

[41] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29. § (1) bekezdése szerint az Inyvtv. 64. §-ában meghatározott perek feljegyzését követően további jogokat – a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá az Inyvtv. 16. § e) és f) pontjában meghatározott jogok kivételével – csak a per eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni. Az Inyvtv. 65. § (1) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket.

[42] A fentiek alapján a perindítás ténye feljegyzéséhez fűződő joghatások: a peróvó, jogóvó és jogszerző joghatás. A 2/2020. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat indokolása rámutat, hogy a peróvó joghatás lényege, hogy az eljárás eredményeként az ítélet jogereje kihat azokra is, akik a perben félként nem szerepeltek, de a perindítás tényének feljegyzését követően szereztek valamilyen jogot az ingatlanban. A jogóvó hatás a már megszerzett jog védelmét szolgálja, mert a perfeljegyzés folytán a későbbi szerző – függetlenül a szerzés visszterhes jellegétől – már nem minősül jóhiszeműnek. A jogszerző hatás lényege, hogy a jogosultnak még nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívül már korábban megszerzett dologi joga (tulajdonjog), de a dologi jog szolgáltatására irányuló kötelmi igényét a perfeljegyzés mindenkivel szemben biztosítja, és ebben a formában szintén dologi jogi védelemben részesül.

[43] A jogegységi határozatban kifejtettek értelmében az elsőfokú bíróságnak a IX és a X. rendű alperes vonatkozásában kifejtett jogi álláspontja téves. A felperes előadásából és az azt alátámasztó tulajdoni lapból ugyanis megállapítható, hogy az ő tulajdonjogukat a hatóság jelen per eredményétől függő hatállyal jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Ugyanez a helyzet a korábban VI. rendű alperesként perben állt cégnév³ Kft. és VII. rendű alperesként perben állt név⁴ Zsolt időközben törölt tulajdonjoga tekintetében is. A perbeli, a jogügylet létre nem jöttére, illetőleg érvénytelenségére alapított, tulajdonjog visszajegyzésére irányuló igény elbírálása ezért a IX. és X. rendű alperesek perben állása nélkül is elbírálnak és ahhoz nem szükséges a korábbi VI. és VII. rendű alperesek perbenállása sem. Az igény alapossága esetén az ítélet hatálya perbenállásuk nélkül is kiterjed a perfeljegyzést követő további szerzőkre. A függő hatályú tulajdonjoguk megszerzésének alapjául szolgáló jogügylet megkötése alkalmával ugyanis a perfeljegyzés tényét ismerniük kellett, így erre is tekintettel vállalták a szerződés megkötéséből eredő kockázatot, a per eredményétől függő tulajdonszerzést. Ezen kereset tekintetében tehát a IX. rendű és X. rendű alperesek peres félként való perben állásának, a bejegyzés túrésára kötelezésüknek nincs joglapja – illet a felperes sem jelölt meg –, ugyanis az eredeti állapot esetleges helyreállítása esetén a függő hatályú tulajdonjog esetleges törlése nem közvetlenül a bíróság ítéletén, hanem az Inyvtv. 65. § (1) bekezdésén alapul.

IX.4.

[44] A fentiek szerint az eredeti állapot helyreállítására irányuló érvénytelenségi és törlési kereset esetén a perfeljegyzést követően függő hatályú jogosultként bejegyzett személyek perben állása nem szükséges. Az adott esetben nem minősül ilyennek a korábban perben álló és az I. rendű alperest követő további jogszerzőnek minősülő, korábbi II. rendű, III. rendű, és V. rendű alperes.

[45] Közülük a II. és az V. rendű alperes perben állása már nem lehetséges, mert időközben törölték őket a cégnyilvántartásból. A korábbi III. rendű alperes tulajdonjoga pedig olyan, a II. rendű alperessel kötött jogügylet alapján került bejegyzésre, amelyet az érintett felek később felbontottak és a korábbi II. rendű alperes tulajdonjogát az illetékes földhivatal „szerződés felbontása, eredeti állapot helyreállítása” címén visszajegyezte. Így a korábbi III. rendű alperes jogait és kötelezettségeit az eredeti állapot esetleges helyreállítása nem érinti, ezért az ő perben állása nem volt szükséges.

IX.5.

[46] Az adott esetben nem merült fel arra vonatkozó adat, illetve nem volt olyan védekezés a fentiek szerint a törlési keresettel érintett alperesek részéről, hogy a felperes a Ptk. 5:187. §-a szerinti határidőt elmulasztotta volna, így az ítéltáblának abból kellett kiindulnia, hogy a törlésnek ebből származó akadálya nincs.

IX.6.

[47] A fenti, részben elvi jellegű megállapítások után az ítéltábla elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes megalapozottan állította-e az I. rendű alperessel kötött szerződés létre nem jöttét. Ennek eldöntésénél abból kellett kiindulni, hogy a Ptk. 6:63. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

[48] Ebben a körben az elsőfokú bíróság a csatolt okirat alapján, illetve „nem vitatottként” állapította meg, hogy a felek akarata az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult. Az elsőfokú ítélet ugyanakkor részletesen idézte a jogerős büntetőítélet megállapításait, lényegében azokat tényként elfogadva, de ezen tényeket és az azokra alapított jogerős ítéletet elmulasztotta értékelni, ezáltal a szerződés létrejöttét illetően is téves jogkövetkeztetésre jutott.

[49] A fellebbezésben is hivatkozott Pp. 4. § (2) bekezdése szerint, ha jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől polgári perben kell határozni, a bíróság a határozatában nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt.

[50] A büntetőeljárás eredményeként a bíróság jogerős ítéletével név1 I. rendű vádlottat bűnösnek mondta ki hűtlen kezelés büntettségében és a Btk. 342. § (1) bekezdésének c) pontjába ütköző társtettesként elkövetett közokirathamisítás büntettségében. név3 II. rendű vádlottat pedig bűnösnek mondta ki bűnsegédként elkövetett hűtlen kezelés büntettségében és a Btk. 342. § (1) bekezdésének c) pontjába ütköző társtettesként elkövetett közokirat-hamisítás büntettségében.

[51] A Btk. 376. § (1) bekezdése szerint akit idegen vagyon kezelésével bíztak meg, és ebből folyó kötelességének megszegésével vagyoni hátrányt okoz, hűtlen kezelést követ el. A Btk. 342. §-a szabályozza a közokirat-hamisítás tényállását, melynek (1) bekezdés c) pontja szerint aki közreműködik abban, hogy jog vagy kötelezettség létezésére, megváltozására vagy megszűnésére vonatkozó valótlán adatot, tény vagy nyilatkozatot foglaljanak közokiratba, büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

[52] Az elsőfokú ítélet is rögzíti a büntetőügyben hozott másodfokú ítélet indokolásából, hogy „A vádlotti szándék a bemutatott és az elsőfokú bíróság által elfogadott bizonyítékok tükrében egyértelmű. név1 I. rendű vádlott akarata az volt, hogy a kérdéses ingatlan kikerüljön a társaság tulajdonából, név3 II. rendű vádlott szándéka pedig arra irányult, hogy ehhez segítséget nyújtson, valós ügyleti akarat nélkül, hiszen vételárat fizetni nem kívánt. [...] A színlelt fizetést pedig alátámasztja a vádlottak közötti pénzmozgás is. [...] egyértelmű, hogyan mozgott a pénz, az, hogy az egy pillanatra sem került név1 I. rendű vádlott birtokába. [...] nem volt valós pénzmozgás, a vádlottak célja csupán a nagyértékű ingatlan cégből való kijátszása volt.” A büntetőügyben megállapította továbbá a bíróság, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett benyújtott szerződés valótlán tartalmú nyilatkozatot foglalt magában.

[53] Ebből következően helyesen hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra, hogy a Pp. 4. § (2) bekezdése értelmében – figyelemmel a büntetőügyben hozott határozatok indokolására is - a polgári perben sem lehet megállapítani azt, hogy a felek akaratnyilatkozata valós volt, vagyis név1 képviselőként az eladóként megjelölt felperes, név3 képviselőként pedig a vevőként megjelölt I. rendű alperes valós nyilatkozatát foglalta írásba. Önmagában az a körülmény, hogy az érintett cégek törvényes képviselőjeként jognyilatkozatot tehettek és formálisan tettek is, nem elegendő ahhoz, hogy a jognyilatkozatuk a peres felek akaratnyilatkozatának megfeleljen. A büntetőügyben hozott ítélet, a vádlottak bűnössége éppen azon alapult, hogy a képviselők nyilatkozata kizárólag öncélú volt, nem tükrözte, nem jelenítette meg a képviselt jogi személyek akaratát, ami azt eredményezi, hogy nem is hozhatott létre közöttük szerződést. A perben egyetlen bizonyíték sem támasztotta alá továbbá, hogy a felperesnek ajándékozási szándéka állt volna fenn, ilyenre a felek sem hivatkoztak, így tévesen következtetett arra az elsőfokú bíróság, hogy a felperes szándéka a jelentős értékű perbeli ingatlan I. rendű alperesnek történő ingyenes átruházására irányult. Ez a következtetés ellentmond a büntetőügyben hozott ítéletnek is és sérti a Pp. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat is.

[54] A fentiek alapján a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésének hiányában nem jött létre. A létre nem jött szerződés esetében

jogkövetkezményként az Inyvtv. 62. §-ának (1) bekezdés a) pontján alapuló törlési kereset indítható, amely szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását érvénytelenség címén az, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Ennek folytán a felperesnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására irányuló keresete alapos volt a bejegyzés érvénytelensége folytán és az igényét érvényesíthette önmagában a közvetlen jogszerző I. rendű alperessel szemben figyelemmel arra, hogy a perfeljegyzést megelőzően bejegyzett további jogszerzők megszűntek, így perben állásukra és marasztalásukra nem volt lehetőség.

[55] A rendelkezésre álló adatokból nem állapítható meg kétséget kizáróan, hogy a felperes a szerződés megkötéséből következően a vételárhoz, vagy annak valamely részéhez hozzájutott volna, erre nézve az alperesi oldalról tényelődás nem volt, igény nem merült fel, ezért az ítéltábla az eredeti állapot helyreállítása mellett a felperest a vételár visszafizetésére nem kötelezte.

IX.7.

[56] Alapos volt a IX. rendű és X. rendű alperessel szemben a birtokba adásra irányuló kereset, mert nem vitásan ők vannak birtokban és a tulajdonos felperessel szemben a birtoklásra jogcímük nincs, ilyet ők sem jelöltek meg. A 3 napos teljesítési határidő vonatkozásában ugyanakkor az ítéltábla nem találta alaposnak a felperes követelését, mert egy autósoként megjelölt ingatlan kiürítése ilyen rövid határidő alatt nyilvánvalóan nem lehetséges, ezért erre hosszabb határidőt biztosított.

X.

[57] A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – a költségviselésre is kiterjedően – a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasító részében helybenhagyta.

XI.

[58] A fellebbezés eredményeként a felperes az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperessel szemben pernyertes lett, ezért az I. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesi jogi képviselő munkadíjából és a lerótt kereseti illetékből álló elsőfokú perköltséget. Az ítéltábla az elsőfokú eljárásra járó ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (3) és (6) bekezdései alapján 1.500.000 forint + áfa összegben határozta meg. A IV. rendű alperes a perre okot nem adott és kérte a perköltségre nem tartott igényt, ezért vonatkozásában az ítéltábla a perköltségben való határozathozatalt mellőzte. A IX. rendű és X. rendű alperesek a tűrésre kötelezés körében pernyertesek, a kiürítésre kötelezés tekintetében peresztesek lettek, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az ezzel kapcsolatos költségeiket a felek maguk viselik.

[59] A másodfokú eljárásban felmerült költségekről az ítéltábla ugyancsak a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése alapján határozott azzal, hogy a felperes pernyertessége a másodfokú eljárásban megegyezik az elsőfokú eljárásban meghatározott pernyertességével. Az I. rendű alperest terhelő felperesnek járó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség összege az IM rendelet 3. (5) bekezdésén alapul. Az I. rendű alperes köteles továbbá megfizetni a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján.

helység3, 2021. november 30.

dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.
dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.
előadó bíró
bíró