

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.336/2010/15.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Budakörnyéki ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Stiller Magdolna ügyvéd és a Garay Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Garay Rudolf ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek az I.r., a dr. Kaszai Csaba Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kaszai Csaba ügyvéd által és a dr. Jungermann Zsuzsanna ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 4.P.28.374/1999 szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.943/2009/15. számú ítéletével befejezett perében, amely perbe a személyesen eljár lakos az alperesek pernyertessége érdekében beavatkozott, a jogerős ítélet ellen a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2010. évi szeptember hó 21-én megtartott tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 500 000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak külön felhívásra 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

Az I.r. felperes tulajdonában állt - a II.r. felperes húsz évre szóló haszonélvezetével terhelten - a s.-i ingatlan, amelyben az I.r. felperes életvitelszerűen lakott. Az I.r. felperesnek szorult anyagi helyzete miatt 1999. nyarán rövid futamidőre 3 000 000 forint kölcsönre volt szüksége, ezért felvette a kapcsolatot az I.r. alperes akkori ügyvezetőjével G. G.-val, aki a kölcsönadást ingatlanfedezet meglétéhez kötötte. Az I.r. felperes beszerezte a

II.r. felperes haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozatát, majd 1999. július 28-án a dr. O. P. ügyvéd által ellenjegyzett szerződéssel eladta az I.r. alperes részére a perbeli ingatlant 50 000 000 forint vételáron azzal, hogy abból 1 800 000 foglaló került kifizetésre, míg a hátralékos vételárat a vevő 1999. szeptember 28-ig fizeti ki. A szerződés szerint az eladó a vételár kifizetésével egyidejűleg - okiratban - feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez és ekkor az ingatlant is birtokba fogja adni.

Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződő felek aláírtak egy 1999. szeptember 28-ára dátumozott okiratot, amely szerint az I.r. felperes az adásvételi szerződést felbontotta és az I.r. alperes elismerte 3 600 000 forint, a foglaló kétszeres összegének az átvételét.

Ugyanezen a napon, de szintén 1999. szeptember 28-ára dátumozva az I.r. felperes aláírt egy olyan nyilatkozatot is, amelyben feltétlen hozzájárulását adta az adásvételi szerződés alapján az I.r. alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

Az ugyanezen a napon az I.r. felperes és az I.r. alperes, valamint dr. O. P. között létrejött letéti szerződés szerint a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas nyilatkozatot, valamint az adásvétel felbontásáról szóló okiratot a szerződő felek 1999. szeptember 28. napjáig az ügyvédnél letétbe helyezték azzal, hogy amennyiben a felperes az I.r. alperes javára 1999. szeptember 28. napjának 19. órájáig 3 600 000 forintot letétbe helyez vagy az erről szóló pénzügyi igazolást bemutatja, az ügyvéd a felbontásról rendelkező okiratot köteles kiadni a részére, míg a másik okiratot megsemmisíti. A határidő eredménytelen leteltét követően a letéteményes az I.r. alperes részére köteles kiadni a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratot és ez esetben a másikat semmisíti meg.

Az I.r. alperes ügyvezetője ténylegesen 23 400 DEM-et (3 025 620 forint) adott át 1999. július 28-án az I.r. felperesnek.

Az I.r. felperes a határidőn belül nem fizette meg az I.r. alperesnek a 3 600 000 forintot és szeretne volna a határidő meghosszabbítását kérni, amiről szóban tárgyaltak az I.r. alperes ügyvezetőjével. Időközben dr. O. P. a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okiratot átadta az I.r. alperes ügyvezetője részére, aki azt benyújtotta a földhivatalhoz. Az I.-II.r. alperesek már 1999. szeptemberében tárgyaltak arról, hogy az ingatlant a II.r. alperes megvásárolná, ennek eredményeképpen 1999. október 4-én kelt adásvételi szerződést írtak alá, amely szerint az ingatlant a II.r.

alperes 50 000 000 forintért vásárolta meg az I.r. alperestől. Az adásvételi szerződést szintén benyújtották a földhivatalhoz, amely 1999. október 6-án kelt határozatával először az I.r. alperes, majd a II.r. alperes tulajdonjogát jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A II.r. alperes ügyvezetője tudott arról, hogy a felperes részére a vételár nincs kifizetve, 1999. október közepén pedig az ingatlant önhatalmúlag birtokba vette.

Mindezen cselekményekkel összefüggésben a Megyei Bíróság ítéletével, amelyet az Ítéltábla a jogerős ítéletével részben megváltoztatott, jogerősen bűnösnek mondta ki G. G.-t egy rendbeli tettesként elkövetett jelentős kárt okozó csalás és egy rendbeli tettesként elkövetett közokirat hamisítás büntetében. Dr. O. P.-t egy rendbeli bűnsegédi minőségben elkövetett közokirat hamisítás vétségében, míg az alperesi oldalon jogtanácsosként eljáró alperesi beavatkozót egy rendbeli tettesként elkövetett bűnpártolás büntetében és egy rendbeli tettesként elkövetett magánokirat hamisítás vétségében.

Az I.r. felperes 2007. május 8-án a bírósághoz benyújtott beadványában bejelentette, hogy az I.r. alperessel kötött szerződéstől érdekmúlása folytán, mivel a vételárat nem kapta meg eláll.

A felperesek módosított keresetükben kérték színlelt sége, jogszabályba ütközése, illetve uzsorás jellege folytán az I.r. felperesnek az I.r. alperessel kötött adásvételi szerződése érvénytelenségének a megállapítását, míg másodlagosan az I.r. felperes a szerződést tévedés, megtévesztés címén megtámadta. Kérték az eredeti állapot helyreállítását és az alperesek tulajdonjoga törlésével a felperesek jogosultságának visszaállítását. Előadták, hogy az I.r. alperes nem lett az ingatlan tulajdonosa, így a tulajdonjogot nem ruházhatta át a II.r. alperesre, aki egyébként nem ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot és nem volt jóhiszemű sem. Hivatkoztak továbbá arra is, hogy a vételár megfizetése hiányában az I.r. felperes a szerződéstől elállt és ezen az alapon is a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállításának van helye.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes előadása szerint az adásvételi szerződés érvényesen létrejött, a vételárat a felperes részére hiánytalanul megfizette. A II.r. alperes előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a tulajdoni lapból megállapította, hogy az I.r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme széljegyzésre került, színlelésre semmi

sem utalt. Az ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezte meg, ezért az eredeti állapot helyreállítása körében sincs mód tulajdonjoga törlésére, az I.r. felperes és az I.r. alperes közötti elszámolási vita pedig nem érinti jogosultságát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Az indokolás szerint a felperesek az adásvételi szerződés jogszabályba ütközésének sem ténybeli, sem jogi alapját nem támasztották alá, de hivatalból sem volt megállapítható a felek által alkalmazott szerződéses konstrukció érvénytelensége.

Az I.r. felperes a szerződés megkötésekor valóban nehéz helyzetben volt és erről az I.r. alperes ügyvezetőjének tudomása volt, igyekezett is azt a maga javára kihasználni. Nem volt azonban megállapítható, hogy ennek eredményeként az I.r. alperes a maga javára aránytalan szerződéses feltételt kötött volna ki, így a szerződés uzsorás jellege sem állt fenn.

Az I.r. alperes nem színelte az ingatlan tulajdonjoga megszerzésére irányuló akaratát, sőt ennek érdekében mindent megtett, a felperes esetleges egyoldalú színlelése pedig nem vezethetett ez okból a szerződés semmisségének a megállapításához. Önmagában az I.r. alperes ügyvezetője által elkövetett bűncselekmény pedig nem támasztja alá a felperesek ez irányú állítását.

A megtámadásra nyitvaálló határidőt a felperesek elmulasztották, de az I.r. alperes a vételárból valóban csak mintegy 3 000 000 forintot fizetett meg, az I.r. felperesnek ezért a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt, az eljárás során tett nyilatkozatával tehát jogosult volt a szerződéstől elállni. Az I.r. felperes tulajdonjoga helyreállítását azonban a II.r. alperes ingatlanon szerzett tulajdonjoga kizárta, ezért a felperesek keresete ebben a körben is elutasításra került.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva kötelezte az alpereseket annak túrására, hogy a perbeli ingatlanra az I.r. felperes tulajdonjoga és a II.r. felperes haszonélvezeti joga, a II.r. alperes 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű - az I.r. alperes közbülső megszerzésére is kiterjedő - törlésével az eredeti ranghelyen visszajegyzésre kerüljön. Megkeresni rendelte a földhivatalt a felperesek tulajdonjogának visszajegyzésére.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperesek keresetükben kizárólag az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot

helyreállítását kérték, amely követelésük ingatlan-nyilvántartási törlésre irányuló kereset. Az erre irányadó 1972. évi 31. tvr. (Inytvr.) 30. §-ának (1) bekezdésének a/ pontja, illetve 31. §-ának (1) és (2) bekezdése szerinti határidőn belül került sor 1999. november 4-én a kereset előterjesztésére, mivel az alperesek tulajdonjogát 1999. október 6-án jegyezték be.

A semmisség körében kifejtette, hogy a jogerős büntető ítéletben megállapított tényállás annyiban köti a polgári bíróságot is, hogy az elítéltek terhére megállapított büncselekmény törvényi tényállási elemeit jelentő tényektől nem térhet el. Megállapítható ezek alapján, hogy az I.r. alperes havi 10 %-os kamatra, 23 400 DEM-et adott kölcsön az I.r. felperesnek, amit legkésőbb 1999. szeptember 28-án kellett 3 600 000 forint összegben megfizetni azzal, hogy amennyiben az adós nem teljesít, akkor az I.r. alperes vételár kifizetése nélkül hozzájut az 50 000 000 forint értékű ingatlanhoz. Az I.r. felperes és az I.r. alperes azonban a valós megállapodásuk helyett adásvételi szerződést írtak alá, amelyben az atipikus biztosítéki adásvételre és a kölcsönre semmi nem utalt. A valós megállapodás szerint az I.r. alperes a kölcsöntartozás fejében szerezte volna meg az ingatlan tulajdonjogát attól a felfüggesztő feltételtől függően, hogy az I.r. felperes a kölcsönt és kamatait visszafizeti-e. A letéti szerződésben a felek egymással is szerződtek és az ilyen jellegű fiduciárius adásvételi szerződés megkötésére éppen azért került sor, mert a valódi megállapodásuknak megfelelő jogintézmény választása esetén jelzálog szerződést kellett volna kötniük, de az általuk célzott joghatást annak szabályai - Ptk. 263. § (1) bekezdés - tiltották. Az adásvételi szerződés tehát a Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése alapján, míg a leplezett szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis.

Az I.r. felperes nehéz anyagi helyzetét az I.r. alperes ismerte és ki is használta oly módon, hogy a letéti megállapodás szerint vételár kifizetése nélkül szerezte meg - 3 600 000 forint tartozás fejében - az 50 000 000 forint értékű ingatlan tulajdonjogát. Ezáltal az uzsora valamennyi törvényi feltétele megvalósult, az adásvételi szerződés tehát ez okból is semmis. Ebből a szempontból az a körülmény, hogy az I.r. felperes tisztában volt a reá nézve hátrányos jogkövetkezményekkel és azokat elfogadta, még nem akadályozza a semmisség jogkövetkezményei levonásának. Amennyiben ez kizáró ok lenne, sosem lehetne alkalmazni a Ptk. 202. §-ában foglaltakat, a szerződés létrejöttéhez ugyanis egybehangzó akaratnyilvánítás szükséges, a semmisség megállapítására pedig csak olyan esetekben kerülhet sor, ha a megállapodás létrejött.

Az I.r. felperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés semmissége folytán a tulajdonjog bejegyzése érvénytelen,

a II.r. alperes tulajdonjoga törlésének pedig nem volt akadálya, ezért a másodfokú bíróság az Inytvr. 30. §-ának (1) bekezdése a/ pontja alapján az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról rendelkezett.

A jogerős ítélettel szemben a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezése mellett elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, vagy másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára kötelezését.

Indokai szerint eljárási szabályt sértett a másodfokú bíróság akkor, amikor az ismeretlen helyen tartózkodó I.r. alperes részére nem rendelt ügygondnokot, valamint az I.r. felperes részére átadott kölcsönről és kamatairól az eredeti állapot helyreállítása körében nem rendelkezett, holott annak visszakövetelésére azért nem került sor, mert csak a jogerős ítélet szerint állt fenn közöttük kölcsönszerződés.

A felperesek nem állították, hogy már a szerződés megkötésekor annak uzsorás jellege fennállt volna, ezért a másodfokú bíróság álláspontja sérti a Ptk. 202. §-ában foglaltakat és ellentétben áll a Pp. 3. §-ának (2) bekezdésében és a 253. §-ának (3) bekezdésében foglaltakkal. A szerződés utólagosan uzsorássá válása - amire a felperesek fellebbezésükben hivatkoztak - nem létezik, az I.r. felperes pedig nem is hivatkozott arra, hogy szándéka szerint az I.r. alperes az ingatlant 3 000 000 forintért szerezte volna meg.

Nem lehet eltekinteni attól, hogy az I.r. felperes gyakorló ügyvéd, míg az I.r. alperes ingatlanforgalmazó cég volt. Az I.r. alperes saját érdekei folytán nem kölcsön, hanem adásvételi szerződést kötött, kikötöttek bontófeltételt is, de színlelés az egyik fél részéről sem történt. A leplezett szerződés körében a jogerős ítélet iratellenesen, egy a felek egyike által sem állított tényállást talált ki, amelyre nem volt lehetősége és e vonatkozásban nem tett eleget indokolási kötelezettségének sem. A szerződéskötési szándék tekintetében a felek nyilatkozatát kell értékelni és az, ha a vevő vételárhátralékkal tartozik, még nem jelenti azt, hogy erre tekintettel az egyébként reális árat tartalmazó szerződés aránytalanul kisebb ellenértéket határozott meg. A jogerős ítélet bár nem nevezi meg a leplezett szerződést és azt sem, hogy az milyen jogszabályba ütközik, mégis állítja annak semmisségét, utalva arra is, hogy az uzsorás jellegnél fogva mindennek egyébként nincs is jelentősége.

Nem vette figyelembe, hogy a II.r. alperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett

tulajdonjogot - jogelődje tulajdonjogát jogerősen bejegyezték - és az ingatlant közel tíz éve birtokába tartja, nem indokolt tehát tulajdonjogának törlése. Nem volt magyarázat a Ptk. 237. § (2) bekezdésében foglalt - II.r. alperes által hivatkozott - generális szabály mellőzésére és ez a rendelkezés egyébként nem zárja ki uzsorás szerződés esetében sem a kérelemben foglaltak teljesítését.

A jogerős ítélet az érvénytelenség jogkövetkezményeit nem vonhatta volna le részlegesen, és nem rendelkezhetett volna az I.r. alperes közbülső jogszerzésére utalással a II.r. alperes tulajdonszerzésének törléséről, mert a rendelkező részben nem állapítja meg a felperesek és az I.r. alperes, valamint az I. és II.r. alperesek közötti adásvételi szerződések érvénytelenségét.

Az I.r. felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a II.r. alperes perköltségekben való marasztalására irányult. Előadta, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében rendelkezni kellett volna az ingatlan részére történő birtokbaadásáról, ezért e vonatkozásban kérte a jogerős ítélet kijavítását.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A másodfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat, mert az ítélet indokolásában pontosan megjelölésre került az a tény, amelyből eredően az érvénytelenségi okok fennálltát megállapította és megjelölte döntése jogi alapját is. Nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen sem, mert az a szerződés érvénytelenségének a megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányult és a jogerős ítélet ennek megfelelően határozott. Az eljárás során feltárt tények, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azonban - a Ptk. 234. §-ának (1) bekezdésén alapuló 1/2005. (VI.15.) PK véleménynek megfelelően - lehetőség volt a kereseti kérelemben nem megjelölt semmisségi ok fennálltának hivatalból történő észlelésére is. A fellebbezési tárgyalásra szóló idézés és a fellebbezés kézbesítése a Pp. 101. §-a (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően került hirdetményi úton teljesítésre. Nem történt tehát olyan, az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási szabálysértés, amely hatályon kívül helyezéshez vezethetett volna.

A jogerős ítélet érdemben is helytálló, mert az I.r. felperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés - színleltsege folytán - valóban semmis, a Legfelsőbb Bíróság azonban nem értett egyet teljes mértékben ennek a másodfokú határozatban kifejtett indokaival.

Egységes a bírói gyakorlat abban a tekintetben, hogy a szerződés nemcsak a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható, így nincs akadálya annak, hogy a felek - szándékuknak megfelelően - kölcsönszerződésük biztosítékaul önálló adásvételi szerződést kössenek. (EBH2003.857.).

A perbeli esetben tehát nem az adásvételi szerződés leplezett kölcsönt, hanem a felek két különálló szerződést kötöttek, mert az irányadó tényállás szerint szóban, kölcsönre jött létre megállapodásuk és ennek a biztosítására kötötték meg a másik, adásvételre vonatkozó szerződést. Ez a típusú szerződéses konstrukció nem jelent önmagában színlelést, nem kötelező ilyen esetekben zálogszerződés megkötése, így megállapodásuk sem ütközik jogszabályba, azaz a zálogjog szabályaiba.

A perbeli atipikus esetben azonban a biztosítéki céllal kötött adásvételi szerződés színleltsége mégis fennállt. A felek megállapodása ugyanis - más ilyen jellegű szerződésektől eltérően - nem arra irányult, hogy amennyiben az I.r. felperes a kölcsön összegét nem fizeti vissza, akkor elveszti az ingatlan tulajdonjogát, amelynek vételárát a vissza nem fizetett kölcsön, illetve az esetlegesen ezen felül fizetett további összeg jelentené. Az ingatlan ellenértéke ugyanis az adásvételi szerződésből is kitűnően 50 000 000 forint volt, míg a kölcsön összege csak mintegy 3 000 000 forint, vagyis a kamatokkal együtt 3 600 000 forintot kellett volna az I.r. felperesnek visszafizetnie.

Az I.r. felperes szándéka nem irányult arra, hogy ilyen összegű ellenérték fejében átruházza ingatlana tulajdonjogát, de az I.r. alperes sem számított annak ilyen formában való megszerzésére. Ezt alátámasztja az I.r. alperes akkori ügyvezetőjének a büntetőeljárás során tett vallomása is, amely szerint ekkor még nem volt biztos, hogy meg tudja-e venni az ingatlant, mert nem rendelkezett a vételár fennmaradt részével, ezért vevőt keresett arra, vagyis lényegében közvetítői tevékenységet látott el. (Megyei Bíróság jegyzőkönyv.)

Az adásvételi szerződés és a szerződő felek letéti szerződésben foglalt megállapodása, illetve a letétbe helyezett, az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat ellentétben álltak egymással. Az adásvételi szerződés szerint ugyanis az I.r. alperes további vételár megfizetésére lett volna köteles, míg az I.r. felperes által adott nyilatkozat alapján ilyen kötelezettsége mégsem állt fenn, hanem további vételár teljesítése nélkül jogosult lett - a határidő elteltével - az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. A feleknek ebből is megállapíthatóan nem állt fenn tényleges, a tulajdonjog átruházására irányuló szándéka, akaratuk

arra irányult, hogy amennyiben az I.r. felperes a kölcsönt a határidőn belül nem fizeti vissza, akkor az ingatlant közösen értékesítik. Az így befolyt vételárból kapta volna meg az I.r. alperes a neki járó összeget, míg a fennmaradt vételár az I.r. felperest illetné meg. A felek között ennek ellenére létrejött tulajdonjog átruházására irányuló szerződés ezért színtelt, a Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése alapján semmis és a felperesek, valamint az I.r. alperes között az eredeti állapot helyreállításának van helye, mert a tulajdonjog átszállására a leplezett szerződés alapján sincs mód.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés semmissége ez okból megállapítható, a Legfelsőbb Bíróság nem találta szükségesnek érdemben vizsgálni az egyéb felmerült semmisségi okokat, így a szerződések felperes által hivatkozott uzsorás jellegét sem.

A bejegyzett tulajdonnal rendelkező I.r. alperes azonban az ingatlant a II.r. alperes részére értékesítette, akinek tulajdonjoga szintén bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Ebből eredően helyesen fejtette ki a jogerős ítélet azt, hogy az eredeti állapot helyreállításának feltétele az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályban rögzített feltételek fennállta, mert az ilyen jellegű kereset egyben törlési perre irányuló keresetnek is minősül.

A törlési per megindításának feltételeit a jogerős ítélet által kifejtetteknek megfelelően a perbeli esetben az akkor hatályos Inytvr. 30. §-ának (1) bekezdésének a/ pontja, valamint 31. §-ának (1) és (2) bekezdése határozta meg. Helyesen foglalt állást a jogerős ítélet abban a kérdésben is, hogy a per jogszabály által meghatározott időn belül került megindításra, mivel annak határidejét a jogszabályi rendelkezések megfelelő értelmezésével a közvetlen jogosult, vagyis az I.r. alperes joga bejegyzéséről szóló határozatnak az eredeti jogosult, azaz az I.r. felperes részére történő kézbesítésétől kell számítani (EBH2008.1866.). A határozatot az I.r. felperes 1999. október 12-én vette át és ehhez képest - az abban az időszakban még hatvan napos - határidőn belül 1999. november 4-én került sor a törlésre is irányuló per megindítására. A kifejtetteknek megfelelően tehát a II.r. alperes jóhiszeműsége esetén sincs akadálya a II.r. alperes bejegyzett jogosultsága törlésének.

A II.r. alperes azonban nem volt jóhiszemű, ezért az Inytvr. 31. §-ának (2) bekezdésének rendelkezése nem nyújt külön védelmet a számára, azaz vele szemben a hatvan napos határidő leteltét követően is helye volt eredményes törlési per megindításának. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének vétele ugyanis csak bejegyzett jogosultsághoz fűződik, az I.r. alperes tulajdonjoga

pedig csak széljegyezve volt akkor, amikor a II.r. alperes az adásvételi szerződést megkötötte. A II.r. alperes tehát nem hivatkozhat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerezte jogosultságát, de kétséges részéről a vételár kifizetése továbbá a jóhiszeműsége is megkérdőjelezhető, ismerte ugyanis az I.r. felperes és az I.r. alperes viszonyát, tudott arról, hogy a vételár az I.r. felperes részére nincs kifizetve és az ingatlant is tilos önhatalommal vette birtokába.

Nem volt tehát akadálya az eredeti állapot helyreállításának és a jogerős ítélet helyesen határozta meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási törlési per eredményessége folytán a felperesek jogosultságát az eredeti ranghelyen kellett visszaállítani.

Az I.r. és II.r. alperesek által megkötött szerződés érvényességének az ügyben nem volt jelentősége, azt vizsgálni sem kellett. A II.r. alperes, mint további jogszerző esetében ugyanis a törlés alapját már az képezi, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogelődje javára szóló bejegyzés érvénytelensége folytán a javára szóló bejegyzés is megdőlt. (EBH2008.1865.). Ebből eredően az alperesek egymás közötti szerződésének érvénytelensége nem tárgya szükségképpen ennek a pernek és miután a közöttük való eredeti állapot helyreállítására kereseti vagy viszontkereseti kérelem sem terjedt ki, nem kellett volna a jogerős ítéletben sem határozni egymás közötti elszámolásuk kérdésében. A II.r. alperes az I.r. alperessel szembeni esetleges igényét külön perben érvényesítheti.

A felperes keresete az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítására és az ebből eredő jogkövetkezmények levonására irányult, a jogerős ítéleti döntés ennek megfelelően e vonatkozásban rendezte jogviszonyukat. Nem volt a tárgya tehát a pernek az adásvételi szerződéstől - a már kifejtettek szerint - elkülönült kölcsönszerződés és annak érvényessége sem. A kölcsönszerződés érvénytelenségéről tehát döntés nem született és e vonatkozásban az eredeti állapot helyreállítására sem kerülhetett sor, nem kellett volna ezért a kölcsönösszeg és kamatai visszafizetésére kötelezni az I.r. felperest.

Amennyiben a kölcsön összege egyben vételárelőleg is lett volna, akkor az eredeti állapot helyreállítása körében valóban kellett volna annak visszatérítéséről - viszontkereset nélkül - hivatalból rendelkezni. A perbeli esetben megállapítottak szerint azonban az adásvételi szerződés érvényesen nem jött létre, mert a szerződéskötési szándékot színlelték, így vételár vagy vételárelőleg sem kerülhetett kifizetésre. Az I.r. alperes nem vételárelőleget, hanem kölcsönt nyújtott, amelynek megfizetését - amennyiben annak egyéb törvényi feltételei fennállnak - követelheti az I.r. felperestől. Az érvénytelen adásvételi szerződés alapján

tehát csak a felperesek teljesítettek, így az ezen szerződés érvénytelensége folytán történt eredeti állapot helyreállításának körébe is csak az ő jogaik helyreállítása tartozott bele.

A kifejtetteknek megfelelően alaptalan volt az I.r. felperes által a felülvizsgálati eljárásban a birtokbaadásra előterjesztett igény is, mert a felperesek a II.r. alperessel nem álltak szerződéses viszonyban és a II.r. alperes nem a felperesekkel kötött érvénytelen szerződés alapján tartja az ingatlant birtokban. Az érvénytelen adásvételi szerződés alapján elrendelt eredeti állapot helyreállításának körébe tehát nem tartozik bele a II.r. alperes ingatlan átadására való kötelezése, nem mulasztott tehát a másodfokú bíróság akkor, amikor erről a kérdésről nem rendelkezett. Az I.r. felperes tulajdonjoga, a II.r. felperes pedig haszonélvezeti joga alapján előterjesztett keresetben kérhette volna a II.r. alperes kötelezését az ingatlan birtokbaadására. A felperesek és a II.r. alperes ezáltal szintén külön eljárásban érvényesíthetik egymással szembeni igényeiket.

Eltérő álláspontok állnak fenn abban a vonatkozásban, hogy szükséges-e a szerződés érvénytelenségének és az érvénytelenségi oknak az ítélet rendelkező részében való megállapítása. Erre vonatkozóan kötelező jogszabályi rendelkezés nincs, és nem érinti semmilyen módon az érdemi döntést az, ha a rendelkező rész megállapítás nélkül csak az érvénytelenség folytán levont jogkövetkezményekről való rendelkezéseket tartalmazza. Az egyik alkalmazható megoldás sem vezethet tehát - a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - a határozat hatályon kívül helyezéséhez. Nem volt jogszabálysértő tehát e vonatkozásban sem a jogerős határozat, a rendelkező részében foglaltak tartalmazzák az ügy érdemi eldöntése szempontjából szükséges és egyben elegendő rendelkezéseket.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtetteknek megfelelően a jogerős ítéletet - részben eltérő indokolással - a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II.r. alperest az I.r. felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá a II.r. alperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2010. szeptember 21.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

bíróági írnok