

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Petneházi és Balla Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Petneházi Zsigmond ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Balázs István Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Balázs István ügyvéd által képviselt I. r., II. r., III. r., IV. r., V. r., VI. r. és VII. r. alperesek ellen adásvételi szerződés létrehozása és egyebek iránt a Békés Megyei Bíróságon P.20.258/2009. számon megindított és a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.306/2010/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a IV. és VII. r. alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a IV. és VII. r. alpereseket, hogy 15. napon belül fizessenek meg a felperes részére személyenként 25.000 (Huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes 1993. október 21-én 405.000 forintért megvásárolt H. Zs.-tól 540.000 forint névértékű kárpótlási jegyet, aki egyúttal meghatalmazta a felperest azzal, hogy a nevében és a javára a kárpótlási jegyekkel földet vásároljon, és vállalta, hogy az így a tulajdonába került ingatlanokat három év elteltével átruházza a felperesre.

1993. december 9-én a felperes és H. Zs. adásvételi előszerződést kötöttek a t.-i, jelenleg már 0257/3. és 0257/11. hrsz. alatt felvett ingatlanokra. A vételárat 405.000 forintban határozták meg és rögzítették, hogy azt a vevő 1993. október 21-én már megfizette, és az eladó az ingatlanokat a vevő birtokába adta. Megállapodtak továbbá abban, hogy 1996. december 31. napjáig megkötik a végleges adásvételi szerződést, addig a vevő az ingatlanokat ingyenesen birtokolhatja. Az ingatlanokat a felperes az eladó kárpótlási jegyeivel vásárolta meg, azok vételára pedig az általa a kárpótlási jegyekre kifizetett összeg volt.

H. Zs. 1994. június 3-án elhunyt, örökösei az alperesek, de a

perbeli ingatlanok nem képezték a hagyatéki eljárás tárgyát. Az örökösök 1999. júliusában használati díj megfizetésére hívták fel a felperest és elálltak az előszerződéstől.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az előszerződés alapján hozza létre közte és az alperesek között a végleges adásvételi szerződést, míg másodlagosan elbirtoklás jogcímén kérte tulajdonszerzése megállapítását a perbeli ingatlanokon. Kérte tulajdonjoga bejegyzését az ingatlannyilvántartásba.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a szerződés létrehozására nincs mód, a felperes pedig az ingatlanokat az adásvételi előszerződéssel három évre ingyenes használatba kapta, amely időszak elbirtokláshoz nem vezethet, mivel ekkor a felperes nem sajátjaként birtokolt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte, és megkereste a földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a felperes tulajdonjogát az ingatlanokra jegyezze be. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az I.-II., IV., V., VI. és VII. r. alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit pedig azzal hagyta helyben, hogy a felperes 2008. november 25. napján szerezte meg elbirtoklás jogcímén a perbeli ingatlanok tulajdonjogát.

A jogerős ítélet indokolása szerint az elbirtoklás nem csupán jogcímet biztosít a tulajdonjog megszerzésére, hanem annak ténye - ingatlannyilvántartási bejegyzés nélkül is - tulajdonjogot létesít. A sajátjakénti birtoklás jellemzője, hogy a birtokos véglegesnek tekinti birtoklását, ami nem csupán szubjektív megítélés kérdése. A pusztán használat ugyanis, ha ahhoz nem társul a sajátjakénti birtoklást objektív módon is kifejező megnyilvánulás, nem vezethet elbirtokláshoz. A felperes 1993. november 25-étől kezdődően az ingatlanokat szakadatlanul és sajátjaként birtokolta 15 éven keresztül. Azokat a vételár kifizetését követően sajátjának tekintette, terheiket viselte, támogatásokat vett rájuk igénybe, azokon beruházásokat eszközölt, majd azokat haszonbérbe adta. Az alperesek az örökhagyó utáni hagyatéki eljárás során nem kifogásolták, hogy az ingatlanokat a közjegyző kihagyta a hagyaték köréből és ezt követően sem léptek fel a felperessel szemben. Nem merült fel olyan ok, vagy menthető akadály, amely az ingatlanokkal való rendelkezési jogukat befolyásolhatta volna, a megállapodásra pedig a felperes már 1994-ben hivatkozott, így arról az alpereseknek tudomásának kellett lennie. Az elbirtoklási idő 2008. november 25. napjával lejárt, az alperesek ezt követő intézkedése a

bekövetkezett tulajdonjog változás folytán már nem volt alkalmas joghatás kiváltására.

A felperes által 2000. évben kezdeményezett földhasználati jog bejegyzésének nem volt jelentősége, mert ekkor az elbirtoklási idő még nem telt le, az igényelni kívánt támogatás igénybevételének pedig ez volt az adminisztratív jellegű feltétele. Az ingatlan használatára nem volt megállapodás, a felperes nem szívésségi használóként jutott birtokba, nem állapodott meg ugyanis másról az eladóval csak arról, hogy a későbbi időpontban adásvételi szerződést fognak kötni és a vételár már megfizetésre került. Nincs jelentősége az ügy szempontjából annak sem, hogy az akkori vételárhoz képest mennyi az ingatlanok jelenlegi forgalmi értéke, a szakadatlan birtoklás tényén pedig nem változtat az, ha az elbirtokló a dolgot időlegesen más személy birtokába adja, aki az ő nevében használja azt.

A jogerős ítélettel szemben a IV. és VII. r. alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és a felperes keresetének elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában kifejtették, hogy az előszerződés szerint a felperes az ingatlanokat három év időtartamra ingyenes használatba kapta, amely mint fennállt jogcím az elbirtoklási idő megkezdését kizárta. Meghatározták ugyanis a használati jogviszony jogcímét és időtartamát, amely az eladónak azt az akaratát tükrözte, hogy a három év elteltéig a használati jog kivételével fenntartja a tulajdonjogából eredő jogosítványait. Ez a tény azt jelenti, hogy a sajátjakénti birtoklás ennek a határidőnek a lejártáig nem következhetett be.

Nem merült fel olyan bizonyíték, amelyre tekintettel alappal lehetett volna arra következtetni, hogy a vételár kifizetését követően a felperes az ingatlanokat már sajátjának tekintette. A szerződéskötéskor elhangzott jognyilatkozatok tartalma nem került vizsgálatra, ezt a megállapítást pedig önmagában kétségesse teszi az, hogy az ingyenes használatot a felperes csak három évre kapta meg. A terhek viselése a használati jog ingyenes átengedésének következménye és nem merült fel bizonyított peradat a felperes által eszközölt beruházásokra sem, míg a használatba adáskor már kérték a tulajdonviszonyok rendezését. Az, hogy az ingatlanok a hagyatékból kimaradtak, gátolta meg a tulajdoni viszonyok rendezését, hiszen ha az átadásra kerül a törvényes örökösök részére, akkor tisztázhatták volna az eredeti megállapodás körülményeit.

A kérelmet előterjesztő alperesek sosem ismerték el a felperes igényét, nem is tudtak az előszerződésről és a földhasználatáról,

mindezekről csak a póthagyatéki eljárás során szereztek tudomást. A felperes tehát 1996. december 31-éig az ingatlanokat nem használhatta sajátjaként, az elbirtoklási idő ezért csak 1997. január 1. napján kezdődhetett meg és nem telt el az alperesek felszólító levelének megérkezéséig.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállás alapján helytállóan foglalt állást a felperes másodlagos keresetének megalapozottsága tárgyában, azzal és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság is egyetértett, jogszabálysértés nem volt megállapítható.

A Ptk. 121. §-ának (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát az, aki azt 15 éven át szakadatlanul, sajátjaként birtokolja. Helyesen hivatkoztak a IV. és VII. r. alperesek arra, hogy ha a birtokos a birtoklásra valamilyen jogcímmel rendelkezik, akkor a birtoklás általában nem sajátjakénti, azaz nem vezethet elbirtokláshoz.

A perbeli esetben a IV. és VII. r. alperesek hivatkozási alapja az adásvételi előszerződés volt, amelyben a felek úgy állapodtak meg, hogy három év elteltével fognak végleges adásvételi szerződést kötni, de addig - 1993. november 25. napjától - a vevő az ingatlanokat már birtokba veszi és ingyenesen használja, szedi hasznukat és viseli kiadásait. A hivatkozott szerződés előszerződés volt ugyan, de az ingatlanok eladására irányult, azokat a felperes az ingatlanok valós tulajdonosával kötötte meg, sőt azok későbbi biztos megszerzésének tudatában kizárólag ő járt el annak érdekében, hogy az ingatlanok az eladó tulajdonába kerüljenek. Ezen szerződés alapján a szerződő felek kötelesek voltak a végleges adásvételi szerződés megkötésére, de az előszerződés megkötését megelőzően a birtokba adással egyidejűleg a felperes már kifizette a teljes vételárat. A felperes tehát további szolgáltatással az ingatlanokért már nem tartozott, csak követelése állt fenn az eladóval szemben a tulajdonjog átruházása iránt. Ilyen körülmények mellett az ingyenesség rögzítésének célja az volt, hogy tisztázza a felek abból eredő jogviszonyát, hogy a vevő már használhatja az ingatlanokat, de azokon csak néhány év elteltével szerezhet tulajdont. Ez az ingyenes használat azonban kizárólag annak volt az egyértelmű következménye, hogy az eladó már megkapta a teljes vételárat, csak ekkor még ő nem tudta teljesíteni a szerződés reá háruló részét. Ilyen körülmények mellett a felperes kellő alappal vélhette sajátjának az ingatlanokat, hiszen azokra

adásvételi szerződést kötött, vételárukat kifizette, birtokba vette őket és szedte hasznaikat, viselte terheiket. Tudta azt is, hogy az eladónak szerződéses kötelezettsége áll fenn arra, hogy a megfelelő határidőn belül az ingatlanok tulajdonjogát átruházza rá, míg neki az eladóval szemben már semmilyen kötelezettsége nem áll fenn. Ilyen feltételek mellett tehát a birtoklását véglegesnek tekinthette, tudva azt is, hogy azt kívül álló személy jogszerűen nem szakíthatja meg.

A Pp. 275. §-ának (2) bekezdése alapján - a másodfokú bírósághoz hasonlóan - a Legfelsőbb Bíróság sem foglalhatott már állást az előszerződés érvénytelensége körében. Alappal hivatkozott viszont a felperes arra, hogy a IV. és VII. r. alperesek előadása ellentmondásos, mert egyrészt hivatkoztak az előszerződés érvénytelenségére - amelyet az elsőfokú bíróság elfogadott - másrészt pedig az általuk érvénytelennek tekintett szerződésen alapuló használatot vélték a felperes jogcímének a birtoklásra. Az előszerződés adásvételre vonatkozó rendelkezései nélkül azonban aligha került volna sor az ingyenes birtoklás biztosítására, így annak a részleges érvényessége nem fogadható el, de mindez az előzőekben kifejtettek folytán egyébként sem bír különösebb jelentőséggel.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabálynak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - utalva annak helyes indokaira - 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 IV. és VII. r. alpereseket a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a IV. és VII. r. alperesek részleges költségmentességére tekintettel a Pp. 270. §-a szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése, és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. október 11.

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

A kiadmány hitelül:

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Petneházi és Balla Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Petneházi Zsigmond ügyvéd (1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 29/A.IV/2.) által képviselt felperes nevebékési (5630 Dr. Veres Endre utca 6.) lakos felperesnek a Dr. Balázs István Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Balázs István ügyvéd (5630 Békés, Széchenyi tér 11.) által képviselt I.rendű alperes nevebékési (5630 Erkel Ferenc utca 21.) lakos I. r., II.rendű alperes nevebudapesti (1164 Garmada utca 22.) lakos II. r., III.rendű alperes nevefertődi (9431 Munkás utca 43.) lakos III. r., IV.rendű alperes nevebékési (5630 Tárház utca 91.) lakos IV. r., V.rendű alperes nevebékési (5630 Iglói utca 12.) lakos V. r., VI.rendű alperes nevebékési (5630 Váradi utca 50.) lakos VI. r. és VII.rendű alperes nevebékési (5630 Nyereg utca 13.) lakos VII. r. alperesek ellen adásvételi szerződés létrehozása és egyebek iránt a Békés Megyei Bíróságon P.20.258/2009. számon megindított és a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.306/2010/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a IV. és VII. r. alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a IV. és VII. r. alpereseket, hogy 15. napon belül fizessenek meg a felperes részére személyenként 25.000 (Huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes 1993. október 21-én 405.000 forintért megvásárolt Hajnal Zsigmondtól 540.000 forint névértékű kárpótlási jegyet, aki egyúttal meghatalmazta a felperest azzal, hogy a nevében és a javára a kárpótlási jegyekkel földet vásároljon, és vállalta, hogy az így a tulajdonába került ingatlanokat három év elteltével átruházza a felperesre.

1993. december 9-én a felperes és Hajnal Zsigmond adásvételi előszerződést kötöttek a tarhosi, jelenleg már 0257/3. és 0257/11. hrsz. alatt felvett ingatlanokra. A vételárat 405.000 forintban

határozták meg és rögzítették, hogy azt a vevő 1993. október 21-én már megfizette, és az eladó az ingatlanokat a vevő birtokába adta. Megállapodtak továbbá abban, hogy 1996. december 31. napjáig megkötik a végleges adásvételi szerződést, addig a vevő az ingatlanokat ingyenesen birtokolhatja. Az ingatlanokat a felperes az eladó kárpótlási jegyeivel vásárolta meg, azok vételára pedig az általa a kárpótlási jegyekre kifizetett összeg volt.

Hajnal Zsigmond 1994. június 3-án elhunyt, örökösei az alperesek, de a perbeli ingatlanok nem képezték a hagyatéki eljárás tárgyát. Az örökösök 1999. júliusában használati díj megfizetésére hívták fel a felperest és elálltak az előszerződéstől.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az előszerződés alapján hozza létre közte és az alperesek között a végleges adásvételi szerződést, míg másodlagosan elbirtoklás jogcímén kérte tulajdonszerzése megállapítását a perbeli ingatlanokon. Kérte tulajdonjoga bejegyzését az ingatlannyilvántartásba.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a szerződés létrehozására nincs mód, a felperes pedig az ingatlanokat az adásvételi előszerződéssel három évre ingyenes használatba kapta, amely időszak elbirtokláshoz nem vezethet, mivel ekkor a felperes nem sajátjaként birtokolt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte, és megkereste a földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a felperes tulajdonjogát az ingatlanokra jegyezze be. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az I.-II., IV., V., VI. és VII. r. alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit pedig azzal hagyta helyben, hogy a felperes 2008. november 25. napján szerezte meg elbirtoklás jogcímén a perbeli ingatlanok tulajdonjogát.

A jogerős ítélet indokolása szerint az elbirtoklás nem csupán jogcímet biztosít a tulajdonjog megszerzésére, hanem annak ténye - ingatlannyilvántartási bejegyzés nélkül is - tulajdonjogot létesít. A sajátjakénti birtoklás jellemzője, hogy a birtokos véglegesnek tekinti birtoklását, ami nem csupán szubjektív megítélés kérdése. A pusztán használat ugyanis, ha ahhoz nem társul a sajátjakénti birtoklást objektív módon is kifejező megnyilvánulás, nem vezethet elbirtokláshoz. A felperes 1993. november 25-étől kezdődően az ingatlanokat szakadatlanul és sajátjaként birtokolta 15 éven keresztül. Azokat a vételár kifizetését követően sajátjának tekintette, terheiket viselte, támogatásokat vett rájuk igénybe,

azokon beruházásokat eszközölt, majd azokat haszonbérbe adta. Az alperesek az örökhagyó utáni hagyatéki eljárás során nem kifogásolták, hogy az ingatlanokat a közjegyző kihagyta a hagyaték köréből és ezt követően sem léptek fel a felperessel szemben. Nem merült fel olyan ok, vagy menthető akadály, amely az ingatlanokkal való rendelkezési jogukat befolyásolhatta volna, a megállapodásra pedig a felperes már 1994-ben hivatkozott, így arról az alpereseknek tudomásának kellett lennie. Az elbirtoklási idő 2008. november 25. napjával lejárt, az alperesek ezt követő intézkedése a bekövetkezett tulajdonjog változás folytán már nem volt alkalmas joghatás kiváltására.

A felperes által 2000. évben kezdeményezett földhasználati jog bejegyzésének nem volt jelentősége, mert ekkor az elbirtoklási idő még nem telt le, az igényelni kívánt támogatás igénybevételének pedig ez volt az adminisztratív jellegű feltétele. Az ingatlan használatára nem volt megállapodás, a felperes nem szívésségi használóként jutott birtokba, nem állapodott meg ugyanis másról az eladóval csak arról, hogy a későbbi időpontban adásvételi szerződést fognak kötni és a vételár már megfizetésre került. Nincs jelentősége az ügy szempontjából annak sem, hogy az akkori vételárhoz képest mennyi az ingatlanok jelenlegi forgalmi értéke, a szakadatlan birtoklás tényén pedig nem változtat az, ha az elbirtokló a dolgot időlegesen más személy birtokába adja, aki az ő nevében használja azt.

A jogerős ítélettel szemben a IV. és VII. r. alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és a felperes keresetének elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában kifejtették, hogy az előszerződés szerint a felperes az ingatlanokat három év időtartamra ingyenes használatba kapta, amely mint fennállt jogcím az elbirtoklási idő megkezdését kizárta. Meghatározták ugyanis a használati jogviszony jogcímét és időtartamát, amely az eladónak azt az akaratát tükrözte, hogy a három év elteltéig a használati jog kivételével fenntartja a tulajdonjogából eredő jogosítványait. Ez a tény azt jelenti, hogy a sajátjakénti birtoklás ennek a határidőnek a lejártáig nem következhetett be.

Nem merült fel olyan bizonyíték, amelyre tekintettel alappal lehetett volna arra következtetni, hogy a vételár kifizetését követően a felperes az ingatlanokat már sajátjának tekintette. A szerződéskötéskor elhangzott jognyilatkozatok tartalma nem került vizsgálatra, ezt a megállapítást pedig önmagában kétségesse teszi az, hogy az ingyenes használatot a felperes csak három évre kapta meg. A terhek viselése a használati jog ingyenes átengedésének következménye és nem merült fel bizonyított peradat a felperes

által eszközölt beruházásokra sem, míg a használatba adáskor már kérték a tulajdonviszonyok rendezését. Az, hogy az ingatlanok a hagyatékból kimaradtak, gátolta meg a tulajdoni viszonyok rendezését, hiszen ha az átadásra kerül a törvényes örökösök részére, akkor tisztázhatták volna az eredeti megállapodás körülményeit.

A kérelmet előterjesztő alperesek sosem ismerték el a felperes igényét, nem is tudtak az előszerződésről és a földhasználatáról, mindezekről csak a póthagyatéki eljárás során szereztek tudomást. A felperes tehát 1996. december 31-éig az ingatlanokat nem használhatta sajátjaként, az elbirtoklási idő ezért csak 1997. január 1. napján kezdődhetett meg és nem telt el az alperesek felszólító levelének megérkezéséig.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek perköltségeiben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállás alapján helytállóan foglalt állást a felperes másodlagos keresetének megalapozottsága tárgyában, azzal és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság is egyetértett, jogszabálysértés nem volt megállapítható.

A Ptk. 121. §-ának (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát az, aki azt 15 éven át szakadatlanul, sajátjaként birtokolja. Helyesen hivatkoztak a IV. és VII. r. alperesek arra, hogy ha a birtokos a birtoklásra valamilyen jogcímmel rendelkezik, akkor a birtoklás általában nem sajátjakénti, azaz nem vezethet elbirtokláshoz.

A perbeli esetben a IV. és VII. r. alperesek hivatkozási alapja az adásvételi előszerződés volt, amelyben a felek úgy állapodtak meg, hogy három év elteltével fognak végleges adásvételi szerződést kötni, de addig - 1993. november 25. napjától - a vevő az ingatlanokat már birtokba veszi és ingyenesen használja, szedi hasznukat és viseli kiadásait. A hivatkozott szerződés előszerződés volt ugyan, de az ingatlanok eladására irányult, azokat a felperes az ingatlanok valós tulajdonosával kötötte meg, sőt azok későbbi biztos megszerzésének tudatában kizárólag ő járt el annak érdekében, hogy az ingatlanok az eladó tulajdonába kerüljenek. Ezen szerződés alapján a szerződő felek kötelesek voltak a végleges adásvételi szerződés megkötésére, de az előszerződés megkötését megelőzően a birtokba adással egyidejűleg a felperes már kifizette a teljes vételárat. A felperes tehát további szolgáltatással az ingatlanokért már nem tartozott, csak követelése

állt fenn az eladóval szemben a tulajdonjog átruházása iránt. Ilyen körülmények mellett az ingyenesség rögzítésének célja az volt, hogy tisztázza a felek abból eredő jogviszonyát, hogy a vevő már használhatja az ingatlanokat, de azokon csak néhány év elteltével szerezhet tulajdont. Ez az ingyenes használat azonban kizárólag annak volt az egyértelmű következménye, hogy az eladó már megkapta a teljes vételárat, csak ekkor még ő nem tudta teljesíteni a szerződés reá háruló részét. Ilyen körülmények mellett a felperes kellő alappal vélhette sajátjának az ingatlanokat, hiszen azokra adásvételi szerződést kötött, vételárukat kifizette, birtokba vette őket és szedte hasznaikat, viselte terheiket. Tudta azt is, hogy az eladónak szerződéses kötelezettsége áll fenn arra, hogy a megfelelő határidőn belül az ingatlanok tulajdonjogát átruházza rá, míg neki az eladóval szemben már semmilyen kötelezettsége nem áll fenn. Ilyen feltételek mellett tehát a birtoklását véglegesnek tekinthette, tudva azt is, hogy azt kívül álló személy jogszerűen nem szakíthatja meg.

A Pp. 275. §-ának (2) bekezdése alapján - a másodfokú bírósághoz hasonlóan - a Legfelsőbb Bíróság sem foglalhatott már állást az előszerződés érvénytelensége körében. Alappal hivatkozott viszont a felperes arra, hogy a IV. és VII. r. alperesek előadása ellentmondásos, mert egyrészt hivatkoztak az előszerződés érvénytelenségére - amelyet az elsőfokú bíróság elfogadott - másrészt pedig az általuk érvénytelennek tekintett szerződésen alapuló használatot vélték a felperes jogcímének a birtoklásra. Az előszerződés adásvételre vonatkozó rendelkezései nélkül azonban aligha került volna sor az ingyenes birtoklás biztosítására, így annak a részleges érvényessége nem fogadható el, de mindez az előzőekben kifejtettek folytán egyébként sem bír különösebb jelentőséggel.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabálynak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - utalva annak helyes indokaira - 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 IV. és VII. r. alpereseket a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a IV. és VII. r. alperesek részleges költségmentességére tekintettel a Pp. 270. §-a

szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése, és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. október 11.

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

A kiadmány hitelül:
tisztviselő