

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kozma Marianna ügyvéd, eseti gondnok által képviselt felperesnek a Zilahyné dr. Gellei Emőke ügyvéd által képviselt I. r., a Hajdu Ügyvédi Iroda, ügyintéző dr. Hajdú Zoltán ügyvéd által képviselt II. r. és a Zilahyné dr. Gellei Emőke ügyvéd által képviselt III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti a Bíróság előtt 18.P.94.798/2007. szám alatt folyamatban volt és a Bíróság 42.Pf.633.664/2010/4. számú ítéletével befejezett perében, amely perbe a Smidelik Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Smidelik Péter ügyvéd által képviselt beavatkozók a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében perbeléptek, a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2011. június 7. napján megtartott tárgyaláson - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Bíróság 18.P.94.798/2007/70. számú ítéletét az alábbiak szerint részben megváltoztatja.

Megállapítja, hogy a felperes és az I. r. alperes között 1999. június 9-én kelt lakáscsere szerződés, az I. r. és II. r. alperesek között az X. hrsz. alatti ingatlanra 1999. június 16-án létrejött lakásbérleti szerződés, az I. és II. r. alperesek közt 2000. március 9-én ugyanezen ingatlanra létrejött adásvételi szerződés, valamint az I. és III. r. alperesek között ugyanezen ingatlanra létrejött ajándékozási és haszonélvezeti jogot alapító szerződések érvénytelenek.

Megkeresi a Földhivatalt, hogy az X. hrsz. alatti ingatlanról a III. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjogot és az I. r. alperes javára bejegyzett holtigtartó haszonélvezeti jogot az ingatlannyilvántartásból törölje és jegyezze vissza - eredeti állapot helyreállítása címén - a II. r. alperes tulajdonjogát.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítja, hogy az X. hrsz. alatti lakásingatlanon a II. r. alperes tulajdonjoga visszajegyzése folytán a felperesnek bérleti joga áll fenn. Kötelezi az alpereseket, hogy az X. hrsz. alatti lakásingatlant 60 napon belül - ingó dolgaiktól kiürítve - bocsássák a felperes birtokába.

A felperest illető használati díj, valamint az I.r. alperes által a felperes helyett teljesített közüzemi díjak elszámolására vonatkozóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és ebben a körben az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására és új határozat hozatalára utasítja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperest képviselő eseti gondnok részére 180.000 (száznolcvanezer) forint első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá a felperesi beavatkozók részére 70.000 (hetvenezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 329.400 (Háromszázhuszonkilencezernégyszáz) forint első- és másodfokú és felülvizsgálati illetéket és az állam által megelőlegezett 196.250 (Egyszázkilencvenhatezer-kettőszázötven) forint szakértői díjat az állam viseli.

I n d o k o l á s:

A felperes határozatlan időre szóló bérlője volt a II. r. alperes önkormányzat tulajdonában álló X. hrsz. alatti 42 m²-es lakásingatlan, ahol két kiskorú gyermekével - a beavatkozókkal - élt. Az 1999. június 9-i dátummal ellátott szerződéssel a felperes elcserélte az ingatlan bérleti jogát az I. r. alperes által bérelt Y. hrsz. alatti 27 m²-es lakás bérleti jogára, amihez az ugyanezen a napon kelt nyilatkozatával a cserelakás tulajdonosa, dr. B. I. is hozzájárult. A felperes egy szintén 1999. június 9-én kelt okiratban úgy nyilatkozott a II. r. alperes felé, hogy a bérleményét saját elhatározásából kívánja elcserélni, továbbá lakáscsere szerződést és kérelmet írt alá az I. r. alperessel együtt. Az okiratok 1999. június 3-án kerültek benyújtásra a II. r. alpereshez, aki 1999. június 10-én meghozott határozatával a lakáscserehez hozzájárult.

A felperes és gyermekei ezt követően elhagyták az ingatlant, de nem költöztek be a csere útján szerzett bérleménybe. Lakáshelyzetük megoldatlansága miatt a gyermekek átmeneti nevelésbe kerültek. Az I. r. alperes bérleti szerződést kötött a lakásra a II. r. alperessel, majd 2000. március 9-én megvásárolta azt. Az I. r. alperes ezt követően az ingatlant - házastársa és saját holtig tartó haszonélvezeti joga fenntartása mellett - a III. r. alperesnek ajándékozta, akinek a tulajdonjoga a 80348/1/2000/02.03.05. számú határozattal került bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba. Az I. r. alperes házastársa azóta elhunyt.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a lakáscsere szerződés, a II. r. alperes ezt jóváhagyó nyilatkozata, az I. és II. r. alperesek között létrejött lakásbérleti, adásvételi, valamint az I. és III. r. alperesek közötti

ajándékozási és haszonélvezetet alapító szerződések érvénytelenek. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, az I. és III. r. alpereseket megillető jogok törlését és a II. r. alperes tulajdonjoga visszaállítását az ingatlanra azzal, hogy annak bérlője változatlanul a felperes. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket arra, hogy a lakást ingó dolgaiktól kiürítve bocsássák a birtokába, valamint az I. r. alperest 1999. június 10. napjától lakáshasználati díj fizetésére, amit el kívánt számolni az I. r. alperes vele szembeni követelésébe.

Előadta, hogy a csereszerződés megkötésekor szerződéskötési képességét befolyásoló tudatmódosító szerek hatása alatt állt, akarata nem irányult szerződés megkötésére. A szerződés színlelt volt, a felperes ilyen megállapodást nem akart megkötni, abból az I. r. alperes egyoldalú előnyhöz jutott. A szerződés alapján anyagi ellenszolgáltatásért került volna sor az önkormányzati lakás bérleti jogának megszerzésére, bár az ellenérték megfizetése elmaradt. A csereszerződés azonban ebből eredően jogszabályba is ütközik, de jogszabályba ütköző azért is, mert a II. r. alperes a hozzájárulása megadásakor nem vizsgálta a törvényben meghatározott feltételeket. Jóerkölcsbe ütköző a szerződés azért, mert figyelmen kívül hagyta, hogy azáltal két kiskorú gyermek utcára, illetve állami gondozásba került.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. és III. r. alperesek előadták, hogy a lakásbérleti jog cseréje a felek akaratának megfelelően, érvényesen létrejött, az I. r. alperes pedig 2.000.000 forint értékkülönböt fizetett ki a felperes részére. Az eredeti állapot már nem állítható helyre, de annak esetleges helyreállítása esetén az értékkülönböt, valamint a lakás felújítására és megvásárlására fordított összeget, összesen 4.374.000 forintot az I. r. alperes elkívánt számolni a felperessel szemben. A II. r. alperes álláspontja szerint a szerződések érvényesen létrejöttek, a II. r. alperes pedig a hatályos jogszabályoknak megfelelően járt el az ügyben.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperes az eljárás során nem bizonyította, hogy a szerződés aláírásakor a cselekvőképességét valamilyen mértékben érintő tudatmódosító szerek hatása alatt állt volna. Erre vonatkozóan nem állt rendelkezésre az általa hivatkozott orvosi lelet, a tanúk pedig - köztük a felperes érdektelennek tekinthető volt munkatársa O. S. is - ezt az állítást nem támasztották alá. Nem került igazolásra, hogy a felperes 1999-ben rendőrségi feljelentést tett volna az ügyben, ezt követően pedig az eltelt nyolc év alatt nem tett semmit ügye kivizsgálása érdekében, holott az elévülési időn belül, a történetekhez időben közelebb, az eljárás több eredménnyel járhatott volna. A gyámhatóságot bizonyítékok és ez irányú kérelem hiányában feljelentési kötelezettség nem

terhelte, ez a saját érdekvédelme folytán a felperes feladata lett volna. Az elsőfokú bíróság ezért a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy a felperes befolyástól mentesen tett szerződéskötési nyilatkozatot a csereszerződés létrehozására és átvett - a közüzemi díjtartozásai megfizetésével együtt - 2.000.000 forint értékkülönbözetet.

A lakáscsere szerződés a II. r. alperes részéről sem ütközött jogszabályba, a hozzájárulás megadása megfelelt a 36/1993. (XI.15.) Főv.Kgy. rendeletben foglaltaknak. A szerződés a vizsgált körülmények alapján a kiskorú gyermekekre nézve sem jelentett hátrányt, mert a komfortos lakást összkomfortosra cserélték.

Színlelt szerződést csak valamennyi ügyletkötő fél ez irányú tudatos magatartása hozhat létre, az egyoldalú színlelés közömbös, a szerződés érvényességét nem érinti. Semmis lenne a szerződés akkor, ha megállapítható, hogy a lakásbérleti jog pénzbeli ellenszolgáltatásért való átruházása lett volna az ügylet tárgya. A rendelkezésre álló okiratok szerint azonban a felek szándéka a lakásbérleti jogok cseréjére irányult, a felperes pedig ellentmond a saját egyéb előadásainak akkor, ha az I. r. alperessel közös szándékkal jogszabályba ütköző szerződéstípus megkötését kívánja bizonyítani.

Megállapítható volt, hogy a felperes, bár utóbb szorult körülmények közé került a gyermekeivel, mégis szabad akaratából megtette a lakáscseréhez szükséges nyilatkozatot annak reményében, hogy egyúttal a rezsi hátralékai kifizetésre kerülnek, és hozzájut az értékkülönbözethez.

A felperesnek az érvényes lakáscsere szerződés alapján lehetősége lett volna dr. B. I.-vel a bérleti szerződés létrehozására, amely ugyan nem jött létre, de nem igazolt, hogy ez az I. r. alperes érdekkörében felmerült okra vezethető vissza, és az sem, hogy a felperes mindent megtett volna annak létrejötté érdekében. Lakásbérlet cseréjére megkötött szerződés emiatt nem minősíthető jóerkölcsbe ütközőnek sem, így a kereset teljes egészében elutasításra került.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a felperes által fizetendő perköltség összegét leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a rendelkezésre álló okiratok a felperes azokon szereplő aláírása, és a tanúvallomások alapján a felperes a szerződéses nyilatkozatot megtette. Nem került bizonyításra, hogy a felperes a szerződés aláírásának időpontjában az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett.

Jogszábaý nem tiltja önkormányzati bérlakás bérleti jogának magántulajdonú lakás bérletére való cseréjét. Az okiratok és a tanúk vallomásából ennek ellenkezőjére nem lehetett következtetni és figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a felperes az ügyleti akarata hiányára csak nyolc év elteltével hivatkozott. Az, hogy a szerződés semmisségére határidő nélkül lehet hivatkozni, nem vezethet oda, hogy a szerződő felek a szerződéses akaratukat a később felmerülő érdekeiknek megfelelően megváltoztathatják. Nem volt bizonyított a szerződés színleltisége sem, míg a színlelt szerződés által leplezett szerződés érvénytelenségére a felperes nem hivatkozhatott.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a II. r. alperes a jogszábaýi rendelkezés értelmében jogosult volt eldönteni, hogy megadja-e a lakáscseréhez való hozzájárulását és amennyiben úgy dönt, hogy igen, a lakáscserében résztvevő személyek utóbb nem hivatkozhatnak arra, hogy a hozzájárulást mégis meg kellett volna tagadnia. Attól, hogy a felperes, illetve a két kiskorú gyermek kisebb alapterületű lakásba költözött, a csereszerződés még nem minősült jóerkölcsbe ütközőnek.

A felperesnek bérleti szerződést kellett volna kötni dr. B. I.-vel. Arra, hogy ez miért nem történt meg, nem merült fel adat, de az ellenkezője bizonyításáig ennek elmaradása az I. r. alperesnek nem róható fel, így nem állapítható meg az sem, hogy a csereszerződést ne teljesítette volna.

Az időmúlás a felperesnek volt felróható, így nincs jelentősége annak, hogy nyolc-kilenc év távlatából a tanúk olykor önmagukkal is ellentmondásosan nyilatkoztak, mert a lényeges kérdésekben - a lakáscsere szerződés tárgyában - egybehangzó tanúvallomásokat tettek. A szerződés létrejötte tekintetében nem volt jelentősége a szerződés dátuma és a benyújtás időpontja közötti ellentmondásnak sem.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és adjon helyt keresetének.

A felülvizsgálati kérelemben előadta, hogy a lakásába befogadott K. Gy. és a barátai terrorizálták őt és a gyermekeit, italozó életmódba vitték és vélhetően be is kábítószerezték, majd így írátták alá vele a szerződést, amely által ő és a gyermekei elvesztették otthonukat. Az I. r. alperes nem volt bejelentve az általa csereként biztosított lakásba, a felperes pedig hiába indítványozta az I. r. alperes bejelentett lakcímének a felderítését, valamint annak tisztázását, hogy mettől meddig tartózkodott Kanadában.

Nem tisztázott, hogy ki töltötte ki a felperes II. r. alperes felé tett nyilatkozatának fejrészét, az azon szereplő tanúk egyike pedig azonos az I. r. alperes által kötött bérleti szerződés egyik tanújával. A II. r. alperes az 1999. június 9-én kelt, de már 1999. június 3-án érkeztetett szerződést másnap jóváhagyta, nem vizsgálta azonban azt, hogy a felperes kiskorú gyermekeinek az elhelyezése mennyiben lesz megoldott egy egyszobás lakásban.

A szerződés megkötésekor a felperes ügyei viteléhez szükséges belátási képessége hiányzott, a szerződés pedig színlelt volt, mert az önkormányzati bérlakás bérleti jogának megvásárlására irányult, ami azonban nem lehet adásvétel tárgya. Megállapítható továbbá ezen okból a szerződés jóerkölcsbe ütközése is. Az I. r. alperes részéről teljesítés nem történt, egyoldalúan jutott előnyökhöz, mert a felperes nem kötött dr. B. I.-vel bérleti szerződést és nem is lépett a csereingatlanon birtokba.

Tévesen nem tulajdonított a jogerős ítélet jelentőséget a dátumok közötti ellentmondásoknak, amelyeket a szerződést készítő ügyvéd sem tudott tanúvallomásában feloldani. Az ügyvéd szerint egyébként dr. B. I. 1999. június 9-én nem volt jelen, így ellentmondásos nyilatkozatokat tett arra is, hogy az okiratokat mikor és milyen módon írhatta alá. Határozottan nyilatkozott azonban az ügyvéd tanú arról, hogy nála pénz nem volt, pénzt nem adott át sem a felperes, sem B.-né részére. Kérdéses az is, hogy miért készült olyan szerződéstervezet amely cserealapként M. L. ingatlanát jelölte meg, és ez a személy értesítendőként miért szerepelhetett a II. r. alperes hozzájáruló nyilatkozatán.

Az I. r. alperes személyes előadása - amely szerint a bérleményében ténylegesen nem lakott és célja a felperestől megszerzett lakás megvásárlása volt - továbbá S. A. újságíró felé tett azon nyilatkozata, amely szerint az ingatlant egy ügyvédtől vásárolta 2.200.000 forintért, valamint V. É. tanúvallomása azt támasztotta alá, hogy a szerződéskötés célja az önkormányzati lakásbérlet jogának az átruházása volt. A jóerkölcsbe ütközést igazolja az, hogy a hivatkozott Fővárosi Közgyűlési rendelet 3. §-ának (2) bekezdése f) pontja szerint a bérbeadó megtagadhatja a lakáscseréhez való hozzájárulását, ha a bérlővel együtt költöző kiskorúak lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnek.

A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

A jogerős ítélet a rendelkezésre álló bizonyítékok téves értékelésével nem találta megállapíthatónak a perbeli szerződések semmisségét, ezért az jogszabálysértő.

A felperes valóban nem tudta bizonyítani azt, hogy a csereszerződés aláírásakor - tudatmódosító szerek hatására - az ügyei viteléhez

szükséges belátási képessége hiányzott. Megállapítható azonban a felperes és az I. r. alperes között létrejött lakáscsere szerződés színlelt volta és az, hogy a megállapodásuk az önkormányzati bérlakás bérleti jogának megvásárlására irányuló szerződést leplezett. Az önkormányzati lakás bérleti joga nem képezheti adásvétel tárgyát, az erre irányuló szerződés ütközik a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltakkal, ezért az - jogszabályba ütközése folytán - a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis.

A bizonyítékok helyes értékelése alapján megállapítható, hogy az I. r. alperes nem rendelkezett ténylegesen bérleti joggal dr. B. I. lakásán, és azt nem is szolgáltatta a felperes részére. Alátámasztja ezt az, hogy dr. B. I. - a tanúvallomása szerint - nem tudott arról, hogy az I. r. alperes a bérlője lett volna, a bérleti jog cseréjével pedig nem foglalkozott, a felperessel nem találkozott, sőt kérdésesnek találta az okiraton az aláírása valódiságát is. Előadása szerint dr. M. Gy. a szerződést készítő ügyvéd adhatta ki megbízása alapján az ingatlanát, és ő intézhette az azzal kapcsolatos ügyeket. A felperes a cserelakásba nem költözött be, erre nem is állt fenn szándéka, de nagy valószínűséggel a lehetősége sem, hiszen a lakás tulajdonosával nem is tudtak egymásról. Ennek megfelelően sem az I. r. alperes, sem a tulajdonos, sem pedig a szerződéskötésben közreműködő ügyvéd nem adta a részére birtokba a lakást.

A szerződést készítő ügyvéd tanúvallomása szerint dr. B. I. lakása „cserealapot” jelentett, de ilyen esetekben általában pénzmozgásra is sor került. Az I. r. alperes szándéka a korábban tett nyilatkozatai és a perbeli előadása alapján egyértelműen a lakás tulajdonjogának a megszerzésére irányult. Személyes meghallgatása szerint a lakás megtekintése után ugyanis eldöntötte, hogy azt megvásárolja, és a továbbiakban ennek megfelelően járt el (25. számú jegyzőkönyv 6. oldal). Hozzá tartozója, V. É. szintén arról tett tanúvallomást, hogy az I. r. alperes tulajdonképpen meg akarta vásárolni a lakást és 2.000.000 forinttal rendelkezett annak megvételére, csereingatlanról pedig egyáltalán nem is tudott. S. A. érdektelen tanú előadása szerint az I. r. alperes arról számolt be részére, hogy a lakást 2.200.000 forintért vette egy ügyvédtől (45. számú jegyzőkönyv, 3-4. illetve 5. oldal). Az I. r. alperes előadásai meg is feleltek a valóságnak, mert valóban ügyvédi közreműködés mellett minél olcsóbban kívánta megszerezni a lakás tulajdonjogát, és végül alacsony vételáron hozzá is jutott ahhoz. A szerződéskötés során dr. B. I. lakása csupán fiktív cserealapot jelentett a jogszerűség látszatának megteremtése, az ügylet megfelelő okiratokkal történő lebonyolításának érdekében.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem volt megállapítható,

hogy az I. r. alperes az általa hivatkozott 2.000.000 forintot kifizette volna a felperes részére.

Az I. r. alperes azt állította, hogy a pénzt dr. M. Gy. részére adta át, aki rendezte abból a közüzemi hátralékokat, a fennmaradó összeget pedig kifizette a felperes részére. Ezt az előadást támasztotta alá az ügyletben közvetítőként eljáró B. J.-né is, azzal kiegészítve, hogy az ügyvéd a rezsiköltségek kifizetésére a pénzből bizonyos összeget a rendelkezésére bocsátott. Ifjabb T. J. szintén arról nyilatkozott, hogy a pénzt az I. r. alperes az ügyvéd részére adta át, míg az ügyletkötéskor jelenlévő O. S. szerint a felperes „a szeme láttára” vette át az ügyvédtől a pénzt. Ezek a tanúk azonban elfogulatlanak nem tekinthetők, B.-né az I. r. alperes részéről közvetítőként járt el az ügyben T. J. a III. r. alperes anyja, O. S. pedig hosszú ideje az I. r. alperes szomszédja, akihez így nyilvánvalóan lényegesen közelebb áll, mint egykori munkatársához.

Az érintett dr. M. Gy. ügyvéd ezekkel a tanúvallomásokkal szemben mindvégig és következetesen állította, hogy pénzt nem vett át, és nem is fizetett ki senkinek, kizárta továbbá azt is, hogy közüzemi díjakat rendezett volna. Előadása szerint, ha a felek között volt pénzmozgás, akkor azt ők intézhették egymás között. Nem került értékelésre V. É. - egyébként szintén érdekelt tanú - előadása sem, aki az előzőekben ismertetett tanúvallomásokkal szemben azt állította, hogy a pénzt az I. r. alperes adta át személyesen a felperesnek. Írásos dokumentáció a pénz átadásáról-átvételéről nem készült, a tanúvallomások pedig oly mértékben ellentmondásosak voltak, hogy azok alapján ez a tény nem volt bizonyítottnak tekinthető. A bizonyítatlanság hátrányos jogkövetkezményeit az ebben a tekintetben bizonyításra kötelezett I. r. alperesnek kell viselnie.

A felperes közüzemi díj hátralékai azonban nem vitatottan kifizetésre kerültek és tény, hogy azokat nem a felperes rendezte, ezen összegek tekintetében tehát az I. r. alperes teljesítése igazoltnak tekinthető.

A kifejtettekből a Legfelsőbb Bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az I. r. alperes az italozó életmódot folytató felperest - több más személy közreműködésével - hátrányos helyzete kihasználásával és pénz ígéretével vette rá a csereszerződés aláírására. A szerződéskötési szándék ténylegesen a felperest megillető önkormányzati lakáson fennálló bérleti jog átruházására irányult, de a vételár - a rezsiköltségek kivételével - nem került kifizetésre.

A színlelt csereszerződés - a Ptk. 207.§-ának (6) bekezdése szerint semmis, de semmis, jogszabályba ütközése folytán, a leplezett

adásvételi szerződés is. Az I., II. r. alperesek így nem köthettek volna bérleti szerződést a lakásra, tehát az I. r. alperes nem lett annak bérelője. Az I. r. alperest ebből eredően nem illette meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 45. §-ának (1) bekezdése a) pontja szerint a lakáson vételi jog és így nem volt lehetősége arra sem, hogy a lakást kedvezményes áron megvásárolhassa. Ennek megfelelően az I. és II. r. alperesek közt létrejött adásvételi szerződés is jogszabályba ütközik, ezért annak semmissége szintén megállapítható.

Az I. r. alperesnek mindezek következtében nem került a tulajdonába a lakásingatlan, és miután azon bérleti joggal sem rendelkezett annak megszerzésére nem is volt lehetősége. Ebből eredően a közte és a III. r. alperes közt létrejött ajándékozási és haszonélvezeti jogot alapító szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, hiszen az I. r. alperesnek a tulajdonjog megszerzésére és annak átruházására nem volt semmilyen lehetősége. Az I. r. és III. r. alperesek szerződése tehát a Ptk. 227. §-ának (2) bekezdése alapján ugyancsak semmis.

A szerződések érvénytelensége folytán - a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján - a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kellett visszaállítani, ezért a Legfelsőbb Bíróság rendelkezett a III. r. alperes tulajdonjoga és az I. r. alperes haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, és a II. r. alperes tulajdonjoga visszajegyzéséről. Az eredeti állapot helyreállítása körébe tartozik annak rögzítése is, hogy a felperes bérleti joga változatlanul fennáll a perrel érintett ingatlanon. Kötelesek ezért az alperesek a lakást a birtokába bocsátani, annak birtoklására az I. és III. r. alperesek a jogerős ítélet alapján már jogcímmel nem rendelkeznek, annak tulajdonosa a II. r. alperes pedig bérbeadóként - szerződéskötéses kötelezettségvállalása alapján - köteles a felperes birtokba lépésének biztosítására.

A Pp. 275. §-ának (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A rendelkezésre álló adatok alapján azonban nem volt megállapítható, hogy az I. r. alperes milyen összegű közüzemi díjakat fizetett ki a felperes helyett. Az eljáró bíróságok - eltérő jogi álláspontjuk folytán - nem vizsgálták azt sem, hogy megilleti-e a felperest, és ha igen mely időszakra, és milyen összegű használati díj. Ezen kérdésekben a Legfelsőbb Bíróság érdemi határozatot nem tudott hozni, miután ahhoz a tényállás kiegészítése lenne szükséges, ezért ebben a körben az eljárás folytatását és új határozat hozatalát rendelte el.

Az I. r. alperes az általa a II. r. alperes felé kifizetett vételárat, valamint az ingatlanon esetlegesen általa végzett értéknövelő beruházások megtérítését a vele e vonatkozásban

jogviszonyban álló eladótól, az ingatlan tulajdonosától, azaz a II. r. alperestől kérheti. Az alperesek egymás közti jogviszonyának rendezésére ennek az eljárásnak a keretein belül nem volt lehetőség.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, megállapította a kereseti kérelemben megjelölt szerződések érvénytelenségét és rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról. A használati díj, valamint az I. r. alperes által a felperes helyett teljesített közüzemi díjak elszámolása tekintetében pedig az elsőfokú bíróság ítéletét is hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására és új határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése és 164. § (1) bekezdésének megfelelő alkalmazásával fel kell hívni a felperest annak igazolására, hogy megilleti e és ha igen mely időszakra és milyen összegű használati díj, továbbá fel kell hívni az alperest annak bizonyítására, hogy mikor és milyen összegű közüzemi díjakat fizetett ki a felperes tartozására. Az ebben a tekintetben szükséges bizonyítási eljárás lefolytatását követően lehet megalapozottan állás foglalni abban a kérdésben, hogy áll-e fenn a felek valamelyikének fizetési kötelezettsége.

A Legfelsőbb Bíróság az elbírált kereseti kérelem körében a Pp. 239. §-a szerint a fellebbezési és a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes alpereseket a felperest képviselő eseti gondnok és a felperesi beavatkozók első-másodfokú, míg a felperesi eseti gondnok esetében a felülvizsgálati eljárási költségek megfizetésére. A fizetendő költség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az I. és III. r. alperesek személyes költségmentessége, és a II. r. alperes személyes illetékmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A hatályon kívül helyezett rész tekintetében költség felmerülése ezidáig nem volt megállapítható, a megismételt eljárásban a felmerült költségekről az új határozatot hozó bíróság dönt.

Budapest, 2011. június 7.

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

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő