

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.931/2012/10.szám

A Kúria a Magyar Attila Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Magyar Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szabó Péter ügyvéd által képviselt I. r. II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Heves Megyei Bíróságnál 5.P.20.110/2010. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.21.038/2011/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II., III. r. alperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság 44. sorszámu ítéletét helybenhagyja.

Megkeresi a Gyöngyösi Körzeti Földhivatalt, hogy a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.21.038/2011/6. számú ítélete alapján felperes javára bejegyzett tulajdonjogot a gy.-i X/A/11 hrsz. alatti ingatlanról törölje és a tulajdonjogot II. r. alperes javára, a holtig tartó haszonélvezeti jogot III. r. alperes javára jegyezze vissza.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II., III. r. alpereseknek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint fellebbezési és 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 420.000 (négysszázhúszezer) forint fellebbezési és 700.000 (hétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes 2002. évben vásárolta meg a gy.-i X/A/11 hrsz-ú társasházi lakást, amelyre a felperes bankkölcsönt vett fel. 2007. június 1-én 3.858.789 forint és járulékai erejéig, az ingatlanra végrehajtási jogot jegyezték be. A felperes adósságai rendezésére az I. r. alperestől 2008. július 28-án 1.000.000 forintot, 2008.

szeptember 1-én további 500.000 forintot, majd 2008. szeptember 22-én újabb 500.000 forint kölcsönt vett fel. A felek között létrejött írásbeli kölcsönszerződés tartalmazta, hogy abban az esetben, ha a felperes a kölcsönt nem tudja visszafizetni, a perbeli lakását az I. r. alperes megvásárolhatja a kölcsönösszeg betudásával.

Az I. r. alperes és a felperes között 2008. október 7-én adásvételi szerződés jött létre, amelyben az I. r. alperes 7.000.000 forintért megvásárolta a felperes lakóingatlanát azzal, hogy a vételárba a felperes kölcsöntartozását beszámította, illetve magára vállalta az ingatlanon fennálló terhek megfizetését és az ingatlan tehermentesítését. A felperes szeretne volna a lakást visszavásárolni. Ennek gyakorlása érdekében 2008. november 7-én a felperes a szülei segítségével 2.000.000 forintot az I. r. alperes részére megfizetett, ekkor azonban a felek megállapították, hogy a kölcsönügylet kapcsán a felperesnek még további 1.000.000 forint fizetési kötelezettsége van és az adásvételi szerződés felbontásának feltétele ezen további összeg megfizetése. További fizetésre - használati díj kivételével - nem került sor, ezért az I. r. alperes 2010. március 17-én a II. r. alperesnek mint álagvevőnek és a III. r. alperesnek mint haszonélvezeti jogosultnak a perbeli ingatlant eladta ugyancsak 7.000.000 forint vételár ellenében. Az ingatlan tehermentesítését a II., III. r. alperesek végezték el.

Az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló földhivatali határozatot a felperes 2008. december 9-én vette át. A II. r. alperes tulajdonjogát és a III. r. alperes haszonélvezeti jogát 2010. július 6-án jegyezték be az ingatlannyilvántartásba.

A felperes a 2010. április 7-én előterjesztett keresetében a közötte és az I. r. alperes között 2008. október 7-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására, valamint az alperesek által kötött 2010. március 17-én kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmet adott elő. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés a kölcsönszerződéssel összefüggő színlelt szerződés volt, illetve a jóerkölcsbe ütközött, ezért az a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis. Kérte az eredeti ingatlannyilvántartási állapot helyreállítását. A felperes az elsődleges kereseti kérelme elutasítása esetére másodlagosan 2.250.000 forint és annak járulékai megfizetésére kérte kötelezni az I. r. alperest. Előadta, hogy a szülei segítségével 2.000.000 forintot egy összegben visszafizetett és további 250.000 forintot fizetett meg az I. r. alperes részére, aki azáltal, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezte és a kölcsönt a vételárba betudhatta ezekkel az összegekkel jogalap nélkül gazdagodott és azokat Ptk. 361. §-a értelmében köteles visszafizetni. A II., III. r. alperesek vonatkozásában azt kérte, hogy nevezettek a felperes

kereseti kérelmének teljesítését tűrjék.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a érvénytelenségre irányuló kereseti kérelmét elutasította, a másodlagos kereset vonatkozásában pedig az I. r. alperest arra kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.000.000 forintot, annak 2010. január 1-től a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatait, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az adásvételi szerződések Ptk. 207. § (5) bekezdése szerinti színleltisége vagy 200. § (2) bekezdése szerinti jóerkölcsbe ütközése a jelen ügyben nem állapítható meg. A felperes arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés azért jogszabálysértő, mert az I. r. alperes a felperes ki nem fizetett tartozása fejében tulajdonjogot szerezhett az ingatlanon. A bíróság ítéletének indoklásában kifejtette, hogy a peradatok alapján a felek valóban adásvételi szerződést kívántak kötni, tehát szerződési akaratuk nem volt színlelt. Az, hogy a fennálló tartozás rendezése céljából történt meg az adásvétel, jogilag nem tiltott ügylet. Az I. r. alperes a felperes részére visszavásárlási jogot biztosított. A felperes előtt is ismert volt a tulajdonjog átszállása, ha az ingatlanát vissza kívánta vásárolni.

A II. és III. r. alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelemmel kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy miután az I. r. alperes érvényes szerződést kötött és az ingatlan tulajdonosává vált, nem sértette a Ptk. 117. és 127. §-ait, amikor azt eladta a II. és III. r. alpereseknek, akik így jogszerűen szereztek tulajdonjogot, illetve haszonélvezeti jogot az ingatlanon. Az elsőfokú bíróság a II., III. r. alperesekkel szembeni kereset kapcsán utalt arra is, hogy az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 63. § (2) bekezdése alapján is elutasítandó az elsődleges kereseti kérelem, mert a felperes elkéste a perindítási határidőt. Az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló értesítést átvette, így a kézbesítéstől számított 60 napon belül kellett volna pert indítania. Az az alkotmánybírósági határozat, amely a perindítási határidőt három évben határozta meg ezen időpontot követően született csak meg. A II., III. r. alperesekkel kapcsolatos kereseti kérelem vonatkozásában utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a II., III. r. alperesek rosszhiszeműségére adat nem merült fel, így mint jóhiszemű jogszerzőkkel szemben a felperes már nem léphet fel.

Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmének részben helytadott. Az összegszerűség kapcsán azt tisztázta, hogy a felperes által megfizetett 2.250.000 forint milyen jogcímen került az I. r. alpereshez. A teljes bizonyítóerejű magánokiratok tanúsága

szerint a felperes 2008. július és 2008. szeptember között három részletben összesen 2.000.000 forint kölcsönt kapott az I. r. alperestől. Ezt a tényt a peradatok, illetve a tanúk vallomása is túlnyomórészt alátámasztotta, így a felperes szülei is kihallgatásuk során 2.000.000 illetve 3.000.000 forint összegű tartozásról számoltak be. A felperes tartozásának tekintették a felek az I. r. alperesnél a kölcsön nyújtásával felmerült további 1.000.000 forintot. A felperes által 2008. november 7-én megfizetett 2.000.000 forintból tehát az elsőfokú bíróság 1.000.000 forintot tekintett olyan összegnek, amellyel az I. r. alperes jogalap nélkül gazdagodott. A 250.000 forint vonatkozásában azt állapította meg, hogy az használati díj, amelyet a 2009. júniustól 2010. márciusig terjedő időszakra kell elszámolni. Ezt a felperes a 41. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt előadása is igazolta, valamint a 36. sorszámú jegyzőkönyvben az I. r. alperes is ilyen nyilatkozatot tett.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta és elrendelte a perbeli ingatlanról a II. r. alperes tulajdonjogának, valamint a III. r. alperes holtig tartó haszonélvezeti jogának törlését, valamint ennek megfelelően rendelkezett a perköltségről, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, miszerint a felperes a törlési kereset előterjesztésére előírt határidőt elmulasztotta volna. Utalt arra, hogy az I. r. alperessel szemben a törlési kereset határidő nélkül előterjeszthető volt a Ptk. 234. § (1) bekezdésére alapítottnak, ugyanakkor az alperesek között létrejött szerződés időpontjában hatályos Inyvtv. 63. § (2) bekezdése három év határidőt biztosított az I. r. alperes bejegyzésétől a törlési kereset megindítására és a felperes a pert határidőn belül megindította.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság a felperes elsődleges keresetét érdemben vizsgálta.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításaival, hogy a keresetben megjelölt okokból az adásvételi szerződések nem érvénytelenek. Ugyanakkor hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság 1/2005. PK véleményére, amely szerint a bíróság a semmisségi ok fennálltát hivatalból is észlelheti és ilyen esetben a másodfokú bíróság a jogorvoslati kérelem és a jogorvoslati ellenkérelem korlátaira figyelemmel dönthet a semmisségi jogkövetkezmények alkalmazásáról. A perbeli esetben a másodfokú bíróság hivatalból észlelte, hogy a szerződés a Ptk. 202. §-ába ütközik, vagyis uzsorás szerződésnek minősül és ezért semmis. A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen értékelte, hogy az egyes teljes bizonyítóerejű magánokiratokban milyen összegek kikötésére került sor és arra a következtetésre jutott,

hogy a kölcsönszerződés számai szerint a felperes tartozása összesen 2.000.000 forint volt, a 2.000.000 forint visszafizetését követően a felperesnek még további 1.000.000 forintot kellett volna megfizetnie. A másodfokú bíróság szerint az I. r. alperes arra törekedett, hogy a felperes helyzetét kihasználva, aránytalan előnyt kössön ki és a kölcsön fejében megszerezze a felperes ingatlanának a tulajdonjogát. A szerződés érvénytelensége folytán a felperes által előterjesztett, tartalmilag törlési keresetnek minősülő kérelem az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése alapján a II. és a III. r. alperesekre is kihathat, így mód van a bejegyzett jogaik törlésére.

A jogerős ítélettel szemben a II., III. r. alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, másodlagosan kérték, hogy a Kúria az alpereseknek visszajáró szolgáltatásokról is döntsön, végül pedig amennyiben a Kúria ezt nem látja lehetségesnek indítványozták az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértően állapította meg, hogy a felperes a II., III. r. alperesekkel szemben törlési keresetet előterjeszthet. A II., III. r. alperesek tekintetében a 2/2010. (VI.28.) PK véleményben, valamint az 1/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltakat kell alkalmazni. Ebben az is szerepel, hogy az alpereseknek visszajáró szolgáltatásról is kell döntenie a bíróságnak az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem teljesítése esetén. A felperes ugyanis a korábbi többmilliós tehertől mentes ingatlanát kapta vissza a jogerős ítélet következtében.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között bírálta felül.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint megalapozott.

Figyelemmel arra, hogy a II. és III. r. alperesek jóhiszeműsége a perben nem volt kétséges, az eljáró bíróságok helytállóan vizsgálták azt, hogy a felperes a II., III. r. alperesek ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogának törlésére határidőben indított-e keresetet. Az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése értelmében az I. r. alperessel szemben - ahogy arra a másodfokú bíróság is helyesen utalt - a felperes a keresetét határidő nélkül terjeszthette elő a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján. Ugyanakkor a Kúria álláspontja szerint a II., III. r. alperesekkel szemben, akik jóhiszeműen, az ingatlannyilvántartás adataiban bízva ellenérték fejében szerezték meg jogaikat és akiket az ingatlannyilvántartásba

be is jegyezték, a felperes a törlési keresetet az elsőfokú bíróság által kifejtettek szerint, elkésetten indította meg. A II. és III. r. alperesek további jogszerzőnek minősülnek, ezért velük szemben is az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésekor hatályos szabályok érvényesülnek. Nincs jelentősége tehát annak, hogy az I. r. és a II., III. r. alperesek mikor kötöttek egymással szerződést és akkor mi volt az Inyvtv. hatályos rendelkezése a perindítási határidőre vonatkozóan. A Legfelsőbb Bíróságnak az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.6.) PK véleménye 5. pontja egyértelműen azt tartalmazza, hogy a további jogszerzőkre vonatkozó határidőt a közvetlen jogszerző jogának bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani. Az 5. ponthoz fűzött indokolás az 51/2009. (IV.28.) AB határozat alkalmazhatóságáról is eligazítást ad. Ha a 60 napos határidő 2009. április 28. napjáig eltelt, a perindításra nem áll rendelkezésre a 3 éves határidő. A jelen ügyben az I. r. alperes tulajdonjogát már 2008-ban bejegyezték az ingatlannyilvántartásba.

A Kúria egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával abban a kérdésben is, hogy a felperes a II., III. r. alperesekkel szemben az eredeti állapot helyreállításának türéseire irányuló igényét csak akkor terjeszthetné elő határidőben történő perindítás esetén is, ha az I. r. alperessel kötött szerződésének érvénytelenségét a bíróság megállapítaná. Az elsőfokú bíróság is leszögezte, hogy a felperes által megjelölt okokból a szerződés semmissége nem állapítható meg. Ezzel a másodfokú bíróság is egyetértett és ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ugyanakkor a másodfokú bíróság a felperes és az I. r. alperes között létrejött szerződés semmisségét annak uzsorás volta miatt megállapíthatónak találta. A felülvizsgálati kérelem ezt a kérdést nem érintette, így a semmisség megállapításának jogszerűségét a Kúria érdemben nem vizsgálta, miután a perindítási határidő elmulasztása miatt a kifejtettek alapján ez a tény sem teszi teljesíthetővé a II. és III. r. alperesekkel szemben a felperes keresetét. A Kúria jogi álláspontja szerint egyébként a peradatok és az eljárási rendelkezések nem teszik lehetővé a jelen ügyben a másodfokú eljárásban a szerződés uzsorás jellegének megállapítását (lásd 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pont, 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pont).

A Kúria egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy érvénytelenség hiányában a felperes másodlagos kereseti kérelmét kell vizsgálni, azt kell tisztázni, hogy a felperes szülei segítségével visszaadott 2.250.000 forinttal az I. r. alperes jogalap nélkül gazdagodott-e, figyelemmel arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát már megszerezte és a kölcsönösszeget a vételárba betudta. Ebben a körben a Kúria egyetért az elsőfokú bíróság jogi okfejtésével és mérlegelésével.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, a II. - III. r. alperesek felülvizsgálati kérelme pedig eredményre vezetett, így a pervesztes felperes köteles megfizetni a II., III. r. alperesek részére a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségüket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése szerint - az ügyvédi munkával arányban állóan - határozta meg azzal, hogy az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes személyes költségmentességben részesült, a II., III. r. alperesek pedig illetékefeljegyzési jogot kaptak. Erre tekintettel a felperes fellebbezése folytán le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint a II., III. r. alperesek felülvizsgálati kérelme folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes pervesztességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. március 5.

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

A kiadmány hitelül:
tisztviselő