

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.558/2012/4.szám

A Kúria a dr. Szabady Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. r. és a dr. Horváth Zsuzsanna ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt a Dunakeszi Városi Bíróság előtt 3.P.20.354/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.23.662/2011/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 300.000 (Háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes jogelődje, az édesapja 2000. október 2-án kötött szerződéssel eladta az I. r. alperesnek a fóti 1196 hrsz-ú ingatlanát 1.000.000 forint vételárért. A szerződésben a felperes jogelődje részére haszonélvezeti jogot alapítottak. Az I. r. alperes tulajdonjogát 2000. október 4-én jegyezték be az ingatlannyilvántartásba. A felek szóban úgy állapodtak meg, hogy a felperes jogelődje akkor hagyja el az ingatlant és mond le a haszonélvezeti jogáról, ha az I. r. alperes másik ingatlant bocsát a rendelkezésére vagy további 1.000.000 forintot megfizet a felperes jogelődje részére.

Az I. r. alperes ezt követően a perbeli ingatlanra több szerződést kötött, annak tulajdonjogáról rendelkezett, de ezek a szerződések nem mentek foganatba. Végül 2002. augusztus 2-án 2.000.000 forint vételárért a felperes jogelődjének a haszonélvezeti jogával terheltén a II. r. alperes részére adta el az ingatlant, akinek tulajdonjogát 2002. november 5-én bejegyezték az ingatlannyilvántartásba.

A felperes édesapja 2006. március 4-én elhunyt 1/4 részben törvényes örököse a felperes. Ezt megelőzően a perbeli ingatlanra vonatkozó szerződéskötést is érintően az I. r. alperes ellen büntetőeljárás indult csalás büntette és más bűncselekmények miatt, amely a per során is folyamatban volt.

A felperes a 2009. május 13-án terjesztette előterjesztett keresetében a jogelődje és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jóerkölcsbe ütközésre, illetve a Ptk. 207. §-a alapján színleeltségre hivatkozással. Utalt arra, hogy miután az I. r. alperes nem vált tulajdonossá, tőle a II. r. alperes sem szerezhette tulajdonjogot. Kérte az eredeti állapot helyreállítását és mint a jogelőd törvényes örököse az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának a nevére történő bejegyzését az ingatlannyilvántartásba. A II. r. alperest ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. r. alperes a per során nyilatkozatot nem tett. A II. r. alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen, ellenérték fejében a közhiteles ingatlannyilvántartásban bízva szerezte meg. Utalt arra, hogy a felperes kereseti kérelme tartalma szerint törlési kereset, amely az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-a és 63. § (2) bekezdése alapján vele szemben már nem indítható, figyelemmel a hároméves jogvesztő határidő elteltére. Tagadta, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése során rosszhiszemű lett volna.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Álláspontja szerint az I. r. alperes és felperesi jogelőd között adásvételi szerződés jött létre, a tulajdonszerzés az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került. Ez az I. r. alperes és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés alapján is megtörtént. Az ingatlanon a felperes jogelődjének a haszonélvezeti joga haláláig fennállt, nevezett az ingatlanban bent lakott. Az elsőfokú bíróság szerint a felperes által felhozott okok alapján a szerződések érvénytelensége nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperes a törlési per megindítására jogosultsággal rendelkezik figyelemmel arra, hogy a korábban bejegyzett tulajdonos tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba való visszajegyzése iránt folyik a per az eredeti állapot helyreállítása jogcímén. A felperes az elhunyt édesapja közbenső jogszerzésére alapítja a saját igényét.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság szerint az I. r. alperes tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba 2000. október 4. napján bejegyezték, így a további jogszerzővel szemben érvényesülő három

év perindítási határidő eltelt a felperes 2009. május 13-án előterjesztett keresetének benyújtásáig. Miután arra nincs adat, hogy az I. r. alperes ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésének ténye a felperesi jogelőd részére szabályszerűen kézbesítésre került volna, a bíróság a három éves objektív határidőt vette figyelembe, de a felperes ezt a jogvesztő határidőt is elmulasztotta. A II. r. alperes olyan személytől vásárolta meg az ingatlant a felperesi jogelőd haszonélvezeti jogával terheltén, aki az ingatlannyilvántartásba bejegyzett személy volt, a szerződésben pedig a szerződés legfontosabb kellékeiben megállapodtak és a szerződés teljesezésbe ment. A Pp. 196. § (1) bekezdésének e) pontja szerint a szerződést az I. és II. r. alperesek teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalták, ezzel szemben a felperesnek kellett volna azt bizonyítania, hogy a szerződés érvénytelen, illetve, hogy a II. r. alperes rosszhiszemű jogszerző, akivel szemben az Inyvtv-ben szabályozott jogvesztő határidő nem érvényesül. A felperes ezt a perben nem tudta bizonyítani, így - miután a II. r. alperes jogszerű tulajdonában áll az ingatlan - az eredeti állapot helyreállítására a felperesi keresetnek megfelelően nem kerülhet sor még akkor sem, ha a felperesi jogelőd és az I. r. alperes szerződése esetleg érvénytelen lett volna.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban az I. r. alperes és a felperesi jogelőd között létrejött adásvételi szerződés színleltisége nem állapítható meg, így az nem érvénytelen. A felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a felek szerződési akarata egy más tartalmú szerződés megkötésére irányult. Az adásvételi szerződést a felek ebben az esetben is teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalták és a büntetőeljárásban eljáró bíróságnak megállapította, hogy azon a felperesi jogelőd sajátkezű aláírása szerint. Az I. r. alperes a büntetőeljárás során mindvégig hangoztatta, hogy adásvételi szerződést kívánt kötni a felperesi jogelőddel, a színleltség emiatt sem állapítható meg, mert annak mindkét szerződő fél esetében fenn kell állnia.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperes a pernyertessége esetén sem kérhette volna a perbeli ingatlanra vonatkozóan a kizárólagos tulajdonjoga bejegyzését figyelemmel arra, hogy törvényes örökösként lépett fel és rajta kívül még másik három törvényes örökös is van, nevezettek ugyanakkor nem álltak perben.

A felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán eljáró a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és a jogvita elbírálására vonatkozó jogszabályokat is helyesen alkalmazta. A jelen ügyben a másodfokú bíróság szerint az érvénytelenségi per egyben az ingatlannyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló pernek is minősül a Legfelsőbb Bíróság 3/2010. (XII.6.) PK véleményének 1. pontja szerint. Az elsőfokú bíróság

helyesen állapította meg, hogy a jogvesztő határidő eltelte miatt nincs szükség a semmisségi okok érdemi vizsgálatára. Ha a szerződés jóerkölcsbe ütközik, vagy színlelt volta megállapítható lenne, úgy a Ptk. 237. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezményt kellett volna alkalmazni, vagyis az eredeti állapot helyreállítását, ez azonban a hároméves jogvesztő határidő eltelte miatt nem lehetséges. A felperes fellebbezésével szemben a hároméves jogvesztő határidőt az elsőfokú bíróság helyesen számolta ki. A másodfokú bíróság is egyetértett azzal, hogy a II. r. alperes jogszerzése rosszhiszeműnek nem tekinthető és az sem vitatható, hogy az átruházás ellenérték fejében történt. Ha esetleg a II. r. alperes a szerződéses vételárat nem fizette volna ki, ettől a szerződés nem vált ingyenessé. Egyébként az I. r. alperes nem tett olyan nyilatkozatot, hogy az ellenértéket nem kapta meg.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben az első- és másodfokú ítéletek hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Másodlagosan az I. r. alperes és a felperes jogelődje közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének, valamint az I. és II. r. alperesek által megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására, valamint az eredeti állapot helyreállítására irányuló felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. Kifogásolta, hogy az eljáró bíróságok nem függesztették fel a per tárgyalását a büntetőeljárás jogerős befejezéséig, miután az I. r. alperes és a felperes jogelődje között megkötött ügylettel kapcsolatban bűncselekmény elkövetésével vádolják az I. r. alperest, ami kihat az ügylet érvényességére.

A felperes szerint mindkétfokú bíróság tévesen mérlegelte a bizonyítékokat és állapította meg a II. r. alperes jóhiszeműségét. A felperes az élettársával együtt az ingatlanban lakott, az adásvételi szerződés II. r. alperes által történt megkötésekor erről a II. r. alperes is meggyőződhetett volna, ha az adásvételi szerződés valós lett volna. A II. r. alperes, bár úgy nyilatkozott, hogy a saját részére lakhatás céljából vásárolta meg az ingatlant a későbbiekben, 2008. szeptemberében felajánlotta a felperesnek, hogy vegye azt meg tőle, vagy bérelje az ingatlant. A felperes elfogadta a felülvizsgálati kérelemben, hogy az eredeti állapot helyreállítása kapcsán az ingatlan 1/1 tulajdonjogát nem szerezheti meg, ugyanakkor az az álláspontja, hogy az édesapja tulajdonjogának visszajegyzésére a semmisség alapján sor kerülhet.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljáró bíróságok helyesen utaltak a Legfelsőbb Bíróság 3/2010. (XII.6.) PK véleményében foglaltakra. A PK vélemény 1. és 4. pontja a kialakult bírói gyakorlat összegzéseként egyértelműen tartalmazza, hogy az Inytv. 63. § (2) bekezdése alapján a további

jogszerzővel szemben a hároméves határidő jogvesztő határidő, e határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásból már nem törölhető.

Mindkétfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy a II. r. alperes jóhiszeműsége a perben nem vált kétségesse. A felperes által előadottak a jóhiszeműségét nem kérdőjelezték meg, így a II. r. alperes tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásból nem törölhető. Tehát a felperes az ingatlan tulajdonjogát akkor sem szerezheti vissza, ha a jogelődje és az I. r. alperes által kötött szerződés érvénytelensége megállapítható lenne.

A felperes a 2000. október 2-án kötött szerződés jóerkölcsbe ütközésére és színlelttségére hivatkozott, mert álláspontja szerint az édesapja csereszerződést kívánt volna kötni, erre irányult a szerződési akarata. Ezzel kapcsolatban megállapítható, hogy a 2000. október 2-i szerződéskötést követően a felperesi jogelőd 2006. március 4-ig életben volt, és bár a büntetőeljárás során valóban utalt arra, hogy nem egészen ezt a tartalmú szerződést kívánta megkötni, de az ingatlanban benne lakott, a szerződés megtámadása vagy a semmisségének megállapítása iránt jogi lépéseket nem tett annak ellenére, hogy csak 2004-ben helyezték gondnokság alá. A büntetőeljárás irataiból megállapítható, hogy 2003-ban még értékelhető vallomást tudott tenni. A felperesi jogelőd gondnokság alá helyezését követően a gondnoka sem élt azzal a lehetőséggel, hogy a szerződés semmisségére hivatkozzon. A felperes csak 2009. májusában terjesztett elő ilyen kereseti kérelmet akkor, amikor a II. r. alperes intézkedett az iránt, hogy az ingatlant kiürítse. A 12. sorszámú jegyzőkönyvben szereplő saját előadása szerint már 2000. októberében tudta, hogy az édesapja eladta az ingatlant, 2004. - 2005-ben pedig tárgyalta a II. r. alperessel az ingatlan visszavásárlásáról, csak az árban nem tudtak megegyezni. A peradatok alapján tehát az állapítható meg, hogy a felperesi jogelőd a maga részéről elfogadta a létrejött szerződést. Ezt a körülményt pedig az érvénytelenség megállapítása iránti kereset elbírálása során nyomatékosan figyelembe kell venni. A felperes jogelődje elfogadta, hogy a szerződés teljesezésbe ment, az I. r. alperessel szemben a felperes által állított hátralékos vételár megfizetése iránt sem lépett fel. Egyébként a vételár megfizetésének esetleges hiánya a szerződés érvényességét nem érinti, annak más jogkövetkezményei vannak. A felperesi jogelőd által kötött szerződés érvénytelensége tehát nem állapítható meg. A II. r. alperessel szemben a felperes erre tekintettel sem léphet fel.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, azonban az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő. A Kúria az ügyet tárgyaláson kívül bírálta el. Így az alpereseknek a felülvizsgálati eljárással perköltségük nem merült fel, ezért a Kúria az ebben való határozathozatalt mellőzte.

A felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, pervesztességére tekintettel köteles megfizetni az államnak az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2013. január 15.

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

A kiadmány hitelélül:
tisztviselő