

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Beretzky Kázmér ügyvéd által képviselt felperesnek Dr. Tasnády László ügyvéd által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, meghatalmazott hozzátartozó által képviselt III. rendű, a Petrik és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Bitá Judit ügyvéd) által képviselt IV. rendű, V. rendű, VI. rendű alperesek ellen öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítása és más igények iránt a Szentendrei Városi Bíróságon 4.P.20.792/2005. szám alatt folyamatban volt és a Pest Megyei Bíróság 2011. február 17-én meghozott 2.Pf.25.735/2010/11. számú jogerős ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a IV-V-VI. rendű alperesek által 172. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. október 19. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 2.Pf.25.735/2010/11. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezését részben hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtatja meg, hogy a felperes által jogalap nélküli gazdagodás címén fizetendő összeget 9.000.000 (Kilencmillió) forinttra felemeli, amit 15 napon belül köteles a VI. rendű alperesnek megfizetni, aki ezzel egyidejűleg köteles a perbeli ingatlant az elsőfokú ítéletben írt módon a felperes birtokába adni; a jogerős ítélet egyéb rendelkezéseit hatályában fenntartja.

A peres felek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeiket maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

D.B. örökhagyó 1988. április 20-án öröklési szerződést kötött egyik fiával, D. J-val. Ebben úgy rendelkeztek, hogy az örökhagyó tartása ellenében D.J. örökli az örökhagyó minden vagyonát, köztük a perbeli ingatlant, valamint az sz-i zártkerti szőlő megjelölésű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát. A szerződéses örökös 1992. március

25-én elhunyt. Az ő örököse, D. J. - aki örökhagyó unokája volt, s aki a per időtartama alatt ugyancsak elhunyt - biztosította az örökhagyó tartását. A felperes - aki mint túlélő szülő, jogutódja D. J-nek - teljesítési segédként vett részt az örökhagyó eltartásában.

D. J.örökös öröklési igényének biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. Örökhagyó ennek ellenére 1993. március 25-én újabb szerződést kötött az egyik unokájával, az I. rendű alperessel, majd 1993. április 1-jén szerződésmódosításnak nevezett új - életjáradéki - szerződést kötöttek. Ezzel az örökhagyó havi 3.000 forint életjáradék ellenében a perrel érintett ingatlanok tulajdonjogát - haszonélvezeti jogának fenntartásával - átruházta az I. rendű alperesre. A földhivatal az életjáradéki szerződés alapján az 1993. április 22-én meghozott 33390/1993. számú határozatával az elidegenítési és terhelési tilalom törlése mellett bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát.

Az örökhagyó - ez utóbbi szerződés értelmében eltartott - 1993. június 2-án elhunyt.

Az I. rendű alperes a perbeli ingatlant 1994. február 10-én eladta a IV-V. rendű alpereseknek.

A fent említett földhivatali határozatot a felperes jogelődje, D. J. - mint az elidegenítési és terhelési tilalom korábban elhunyt jogosultjának jogutódja - részére nem kézbesítették.

A IV-V. rendű alperesek tehermentesen vették meg az ingatlant: tulajdonszerzésükkor azt bejegyzett jog nem terhelte, az ingatlan-nyilvántartás elintézetlen széljegyet nem mutatott.

A felperes fia D. J. 1994. március 18-án terjesztette elő azt a kérelmét a földhivatalnál, melyben az elidegenítés és terhelési tilalom visszajegyzését kérte. E kérelem elutasítását követően D. J. közigazgatási pert indított a közigazgatási határozat hatályon kívül helyezése iránt, mely per a kereset elutasításával fejeződött be.

Időközben D. J. 1994. április 1-jén megindította ezt a pert, melyben eredeti kereseti kérelme szerint annak megállapítását kérte, hogy a nagyapja, azaz néhai örökhagyó és az I. rendű alperesek között létrejött öröklési szerződés és az azt módosító életjáradéki szerződés érvénytelen. A perindítás tényének feljegyzését elrendelő bírósági határozat alapján a földhivatal által meghozott határozat 1994. szeptember 28-án az érintetteknek - az IV-V. rendű alperesek esetében kézbesítési ügygondnok útján - kézbesítésre került.

Az ingatlant az 1994. november 11-i előszerződés alapján a IV-V. rendű alperesek 1994. december 28-án továbbadták a VI. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy a vevő - a VI. rendű alperes - a perindítás tényéről tud.

A D. J. felperes által előterjesztett keresetet a 2000. március 29-én bekövetkezett halála után az eljárást jogutódként folytató édesanyja - a jelenlegi felperes - változatlanul fenntartotta.

E szerint a felperes keresete egyrészt az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítására, az eredeti állapot visszaállítása (az ingatlanok birtokba adására) és az ingatlanok tulajdonjogának a nevére történő visszajegyzésére, másrészt a fentiekben kiemelt lakóházas ingatlan tekintetében valamennyi alperessel szemben használati díj megfizetésére irányult.

Ez utóbbi körben az I. rendű alperes ellenkérelmében a követelés elévülésére, míg a IV-V. és VI. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokban bízva, jóhiszeműen szerezték meg a köztük létrejött adásvételi szerződés tárgyát képező lakóházas ingatlan tulajdonjogát, ezért használati díj fizetésére nem kötelezhetők. Hivatkozásuk szerint az eredeti állapot visszaállításának az adott esetben nincs helye, figyelemmel arra is, hogy az ingatlanon a VI. rendű alperes jelentős beruházásokat végzett. Ez utóbbi okból a VI. rendű alperes kérte az értéknövelő beruházásai megtérítését.

Az I. rendű alperes módosított viszontkeresetében a felperest hagyatéki hitelezői igénye, valamint az általa végzett értéknövelő beruházások megtérítésére kérte kötelezni.

Az örökhagyó által az I. rendű alperessel kötött öröklési szerződés és annak módosítása érvénytelenségének megállapítása iránti keresetről a bíróság közbenső ítélettel határozott. A Pest Megyei Bíróság 2.Pf. 20.888/2001/11. számon jogerősen meghozott közbenső ítélete szerint a felperes keresete ebben a körben megalapozott volt.

Az ehhez kapcsolódó egyéb - ismertetett - kereseti kérelmek és a viszontkereset tárgyában az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban hozott határozata szerint a felperes eredeti állapot helyreállítása és öröklés jogcímén szerezte meg a perrel érintett ingatlanok tulajdonjogát. Kötelezte a VI. rendű alperest arra, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül a fenti - értelemszerűen a perbeli - ingatlant ingóságaitól kiürítve, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba adja a felperes birtokába. Ezzel egyidejűleg a felperest arra kötelezte, hogy fizessen meg a VI. rendű alperes részére jogalap nélküli gazdagodás címén 7.820.930 forint tőkét, valamint 15 napos határidőt szabva a VI. rendű alperest 11.577.340 forint használati díj és ennek az

ítéletében részletezett időpontoktól járó és mértékű késedelmi kamatának, továbbá 2010. július hó 12. napjától minden hónap 15. napjáig esedékesen a birtokba adásig terjedő időre havi 89.580 forint használati díj megfizetésére kötelezte.

A IV-V. rendű alpereseket ugyancsak kötelezte használati díj fizetésére.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét és a viszontkeresetet elutasította.

A IV-VI. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezett részében részben megváltoztatta és a IV-V. rendű alperesekkel szemben a használati díj megfizetés iránti kereseti kérelmet elutasította, a VI. rendű alperest használati díj megfizetésére kötelező rendelkezésből a kamatfizetési kötelezettséget mellőzte és a folyamatos használati díj megfizetésére kötelező rendelkezést illetően a kezdő időpontot 2010. július 21. napjára módosította, míg ezt meghaladóan a per főtárgya tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A perköltség-fizetési kötelezettség körében a VI. rendű alperes által a felperes részére fizetendő elsőfokú perköltség, valamint az elsőfokú eljárási illeték összegét leszállította és kötelezte a felperes javára a fellebbezési eljárással felmerült költség megfizetésére.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, de azt két bekezdéssel kiegészítette. Rögzítette, hogy a IV-V. rendű alperesek keresetének helyt adva, a bíróság jogerős ítéletében megállapította, hogy jóhiszemű jogszerzőknek minősültek. (Ez utóbbi perben időközben a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.907/2010/12. szám alatt ítéletet hozott és a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a felperesek ez irányú keresetét - minthogy az adott esetben a megállapítási per feltételeit nem látta fennállónak - elutasította.)

A másodfokú bíróság által kiegészített tényállás értelmében a földhivatal az 1993. április 22-én meghozott határozatával rendelkezett az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről és egyúttal D. J-t a várományi jog biztosítékeként megillető elidegenítési és terhelési tilalom törléséről. E határozatról kézbesítés hiányában D. J. örököse, a jelen pert megindító D. J. felperes csak utóbb szerzett tudomást, amelyet az 1994. március 18-án előterjesztett fellebbezéssel támadott meg. Ehhez képest rámutatott a másodfokú bíróság arra, hogy miután az érvénytelenség iránti perben a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítása iránti kereset magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is, a jelen perre még irányadó 1972. évi 31. tvr. - a továbbiakban: Inytvr. -

31.§ (2) bekezdésében írt hároméves - az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat meghozatalától számítandó - objektív határidő szempontjából annak van jelentősége, hogy a per eredeti felperese az I. rendű alperessel szemben a vitatott szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét 1994. április 1-jén előterjesztette, majd pedig a keresetét - álláspontja szerint határidőn belül - 1994. október 19-én a IV-V. rendű alperesekre, illetve 1995. április 20-án a VI. rendű alperesre is kiterjesztette.

Rámutatott azokra a tényekre, amelyek alapján a VI. rendű alperes nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek. Ebből következő álláspontja szerint a VI. rendű alperes beruházásai nem jelenthetik akadályát az eredeti állapot helyreállításának és ez a körülmény nem zárhatja el a felperest attól, hogy visszakapja azt az ingatlant, amely jogelődje birtokából érvénytelen szerződés folytán került ki.

Mindezek jogkövetkezményeként az elsőfokú bírósággal egyező álláspontja szerint a Ptk. 117.§ (1) bekezdésére alapítva törölni kell az I-VI. rendű alperesek tulajdonjogát és a felperes tulajdonjogát kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, valamint a rosszhiszemű VI. rendű alperes vonatkozásában - akinek jogszerzése jogcím nélküli - fennáll a használati díj fizetési kötelezettség, míg a VI. rendű alperes javára az elszámolás körében a Ptk. 194.§-ában foglaltak szerint a megtérítés alapja nem a beruházásainak tényleges költsége, hanem az ingatlan kiadásakor meglévő érték, amennyiben az a felperes számára vagyoni előnyt jelent (jogalap nélküli gazdagodás).

Nem találta alaposnak a VI. rendű alperesnek azt a fellebbezési érvelését, mely szerint az értéknövelő és korszerűsítési munkák költsége mint szükséges költség és az ingatlanon létesített garázs bekerülési költsége együttesen - rosszhiszeműsége esetén is - megilletné.

A másodfokú bíróság 6.500.000 forint értékemelkedést fogadott el a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a felperest terhelő értékemelkedésként. Ebből következőn - figyelemmel a fellebbezési kérelem korlátaira - a felperest a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint terhelő marasztalási összeg felemelésére nem látott lehetőséget. Mellőzte viszont a VI. rendű alperes kamatfizetésre kötelezését, mert az egységes bírói gyakorlatra utalással az volt az álláspontja, hogy a használati díj esedékessége a jogerős ítélethez kapcsolódik.

Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a tekintetben is, hogy az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetésének feltételül elegendő biztosítékként szolgál, ha a felperes a jogalap nélküli gazdagodás megtérítését igazolja.

A per tárgyának értékét összesen 3.575.000 forintban állapította meg, melyre tekintettel a VI. rendű alperes által fizetendő

elsőfokú perköltség és eljárási illeték összegét leszállította, és ennek megfelelően határozta meg a felperesnek a fellebbezési eljárással felmerült költségét.

A jogerős ítéletnek a VI. rendű alperesre vonatkozó rendelkezései ellen a IV-VI. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

Részletesen kifejtett álláspontjuk szerint - miután a felperes velük szemben a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt nem terjesztett elő keresetet, s ilyen tartalmú ítéleti rendelkezés sem született - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti per nem foglalja magában a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti pert. Másfelől viszont azt is állították, hogy a VI. rendű alperessel szemben a felperes az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok szerint törlési pert nem indított, egyébként pedig annak a reájuk irányadó hatvan napos határidejét elmulasztotta. Vitatták azt is, hogy a per egykori felperese néhai jogán érvényesíthetett-e ilyen igényt, miután D. J. nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult.

Változatlanul fenntartott álláspontjuk szerint a Ptk. 237.§-ában foglaltak - azon belül különösképpen az eredeti állapot visszaállításáról rendelkező (1) bekezdés - alkalmazásának nem volt helye, mert ebben esetben az eredeti helyzet sem ténylegesen, sem az egyenértékűség követelményének figyelembevételével nem állítható helyre. Érvelésük szerint a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítására és a jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó rendelkezések egyidejű alkalmazása értelmezhetetlen. A VI. rendű alperes által ezúttal is állított 20.541.170 forint összegű beruházási költséghez képest irreálisan alacsonynak tartották a felperes terhére megállapított jogalap nélküli gazdagodás összegét, ezért - figyelembe véve a VI. rendű alperes birtokba lépése óta eltelt 17 évet is - úgy nyilatkoztak, hogy legfeljebb a szerződések hatályossá nyilvánítására és az ezen alapuló - szükség esetén új eljárásban történő - elszámolásra kerülhetne sor.

Álláspontjuk szerint - utalással a végrehajthatóság követelményére is - csak a felperes teljesítésének megtörténte után lenne helye az ingatlan kiürítése elrendelésének. Ehhez kapcsolódó jogi érveik szerint az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése előtt a VI. rendű alperesre nem alkalmazhatók a jogalap nélküli birtokosra vonatkozó szabályok.

A felülvizsgálati kérelem a VI. rendű alperes terhére megállapított használati díjra vonatkozóan indokolást egyáltalán nem tartalmazott.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte, mert álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelemben a jogerős közbenső ítéletet támadják, a jelen eljárást befejező jogerős ítélet pedig megfelel a Pp. 206.§-ában foglalt elveknek.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint részben alapos.

A perben felmerült vitás jogalkalmazási kérdésekre adott válaszok a felülvizsgálattal támadott jogerős ítélet meghozataláig a Legfelsőbb Bíróság elvi irányító tevékenysége során megalkotott 2/2005. (VI. 15.) PK véleményben, az EBH 2008.1856. szám alatt közzétett elvi határozatban, a 3/2010. (XII.6.) PK véleményben foglaltakkal kiteljesedtek; illetve a korábbtól eltérően alakult a bírói gyakorlat azzal, hogy az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 1. pontjában írtak szerint a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a PK 32. számú állásfoglalását meghaladottnak tekintette.

A perben meghozott jogerős közbenső ítélet folytán az már a felülvizsgálati eljárásban vitássá nem tehető tény, hogy D.B. és az I. rendű alperes által 1993. március 25-én megkötött, majd 1993. április 1-jén módosított szerződés érvénytelen.

A felülvizsgálati kérelemmel érintett perbeli ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését és a D. J-t megillető elidegenítési és terhelési tilalom törlését a földhivatal az utóbb érvénytelennek bizonyult szerződés alapján rendelte el az 1993. április 22-én meghozott 33390/1993. számú határozatával. Az I. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogára alapítottnak az ingatlan-nyilvántartásba előbb a IV-V. rendű alperesek, majd pedig az általuk megkötött adásvételi szerződés folytán a VI. rendű alperes tulajdonjoga került bejegyzésre. E bejegyzésekkel sérült egyfelől D.B. bejegyzett tulajdonjoga, másfelől a D. J-t a várományi joga biztosítékként megillető elidegenítési és terhelési tilalom. Ebből következően az előzőekben megnevezett ingatlan-nyilvántartási jogosultak jogutódai - előbb D. J., majd halála után a per jelenlegi felperese - mint az öröklés folytán a Ptk. 598.§-a szerint ipso iure ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerzők nem csak a D.B. és az I. rendű alperes közötti szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek alkalmazása iránti kötelmi jogi per, hanem az ingatlan-nyilvántartási jogorvoslatot célzó törlési per megindítására, illetve a megindított kötelmi és egyben dologi jogi per folytatására is jogosultak voltak. Ebben a kérdésben a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek álláspontját a Legfelsőbb Bíróság nem fogadta el, annál is inkább,

mert más összefüggésben - amint ezt a Legfelsőbb Bíróság is kimondta a jóhiszemű jogszerzés megállapítása iránti perben hozott határozatában (Pfv.I.20.907/2010/12. szám 7. old.) - maguk is elismerték, hogy a per végső soron III.rendű alperes jogán folytatódott.

A felperes az I. rendű alperessel szemben előterjesztett - eredeti - keresetében a Ptk. 237.§ (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását kérte, mely kereset a 2/2005. (VI.15.) PK véleményben kifejtettek szerint magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. Ebből az is következik, hogy ilyen tartalmú kereseti kérelem esetén a törlési per megindításának ténye nem tehető vitássá pusztán azon az alapon, hogy a felperes a keresetlevelében - illetve az adott esetben a kereset-kiterjesztések alkalmával - nem használta ezt a kifejezést. Ehhez képest a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás fenti kiegészítését követően - figyelemmel a Pp. 3.§ (2) bekezdésében írtakra is - jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a törlés iránti kereset mind a IV-V. rendű, mind a VI. rendű alperesekkel szemben előterjesztésre került. A Legfelsőbb Bíróság is úgy ítéli meg, hogy amikor a felperes az örökléssel megszerzett tulajdonjogának bejegyzése iránti keresetét kiterjesztette a VI. rendű alperesre, ez - a perbevont alperes által pontosítani nem kért keresetkiterjesztés - szükségképpen magában foglalja a későbbi bejegyzések törlése iránti kereseti kérelmet is. A törlési perben viszont, szemben a felülvizsgálati kérelemben foglalt érveléssel a bíróságnak nem kell rendelkeznie a közbülső jogszerzők szerződéseinek érvénytelenségéről.

Az előzőekből is kitűnően az ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége esetén a Ptk. és ebben az ügyben az Inytvr. rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni, ami azt jelenti, hogy a jogügylet érvénytelensége jogkövetkezményeinek teljes körű és feltétel nélküli levonására csak akkor kerülhet sor, ha arra az Inytvr. eltérést nem engedő szabályai is lehetőséget adnak. A másodfokú bíróság ebben a körben helyesen állapította meg azt is, hogy az Inytvr. 31.§ (1) és (2) bekezdésének egybevetett tartalma szerint az igényérvényesítési határidőt a jogerős közbenső ítélet szerint érvénytelen szerződés közvetlen jogszerzőjének, az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől - 1993. április 28-a - kell számítani. A felülvizsgálati kérelemben foglalt érveléssel szemben a határozat kézbesítésétől számított - az Inytvr. alkalmazásában még irányadó hatvan napos határidő helyett - a törlési per megindítására D. J-nek ebben az ügyben három éves jogvesztő határidő állt rendelkezésére, mert miután a közvetlen jogelődje bejegyzett jogát is érintette a földhivatal határozata, annak D. B-nak történt kézbesítése nem pótolja a részére elmaradt kézbesítést.

Az I. rendű alperessel mint közvetlen jogszerzővel szemben eredményes érvénytelenségi kereset alapján a közvetlen szerző tulajdonjogának bejegyzése érvénytelenné vált, s ennek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék és az eredeti jogosult - adott esetben annak helyén a felperes - tulajdonjoga áll vissza.

A Ptk. 117.§ (1) bekezdésében foglalt és másodfokú bíróság által is hivatkozott „nemo plus iuris” elvének és az Inytvr. 2.§-ában foglalt közhitelesség alapelvének együttes alkalmazása mellett a jóhiszemű további szerzők jogának bejegyzéséhez fűződő védelmi hatás csak a törlési per megindításával, a fentiek szerint nyitva álló hároméves jogvesztő határidő eltelte után áll be. A rosszhiszemű szerzővel szemben viszont minden esetben érvényesíthető a valóságos jogi helyzet, az ingatlan-nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül.

Mindezekhez képest az ügynek a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállása alapján mindkét fokon eljáró bíróság részéről helytálló az a megállapítás, hogy a VI. rendű alperes rosszhiszemű szerzőnek minősül, ezért az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem védi.

Az I. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog érvényességében bízva jogot szerző IV-V. rendű alperesek pedig - amint azt a másodfokú bíróság ugyancsak helyesen megállapította - az Inytvr. 31. § (1)-(2) bekezdései értelmében a törlési pernek a fentiek szerint határidőben történt előterjesztése folytán, jóhiszeműségük ellenére sem részesülnek jogvédelemben.

Helytállóan hivatkoztak viszont a felülvizsgálati kérelemmel élt alperesek arra, hogy a jogerős közbenső ítélettel megállapított érvénytelenség jogkövetkezményeként a Ptk. 237.§ (1) bekezdése szerinti eredeti állapot visszaállítása nem alkalmazható. Ennek - az általuk kifejtett indokolástól eltérően - az az oka, hogy a Ptk. 237.§-ában - amint az 1/2005. PJE-ben - foglaltak alkalmazására csak az egymással szerződéses viszonyban álló felek között van lehetőség. Az érvénytelenség iránti pert megindító felperes és a IV-V., valamint a VI. rendű alperesek között nincs kötelmi - szerződéses - jogviszony.

Az I. rendű alperessel megkötött szerződés érvénytelensége folytán azonban a felperest a felülvizsgálati kérelemmel érintett ingatlanon a tulajdonjog megilleti, s ezért - utalással a Ptk. 98-99. §-aira - a Ptk. 193-195. §-ai alapján a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint az ingatlanát ténylegesen birtokban tartó VI. rendű alperestől alappal kérheti annak visszaadását és a Ptk. 195.§ (2) bekezdése alapján a használati díjat.

A felülvizsgálat mint rendkívüli perorvoslat korlátaiból adódóan a Legfelsőbb Bíróságnak a jogerős ítélet szerint a VI. rendű alperes

által fizetendő használati díj mértékének felülvizsgálatára - erre irányuló kérelem hiányában - nem volt jogi lehetősége. A perben érvényesített egyéb igényekkel összefüggésben viszont azt megállapíthatta, hogy a felperes javára fizetendő használati díj a VI. rendű alperes által az előzőek értelmében jogalap nélkül birtokban tartott ingatlan 1993. évi - az I. rendű alperes utóbb érvénytelenek bizonyult tulajdonszerzésének éve - állapotának megfelelően, az ingatlan hasznosításával elérhető bevétel teljes megtérülésének igényével került megállapításra. Ez azt is jelenti, hogy a felperes csak az esetben érheti el az így megállapított jelentős összegű használati díjat, ha a VI. rendű alperes használatával egyidejűleg tulajdonosként folyamatosan teljesíti mindazokat a kötelezettségeit, amelyek az ingatlan állagának fenntartásával kapcsolatosan a tulajdonost terhelik. Erre az adott esetben nyilvánvalóan nem került sor, de erre nem is volt szükség amiatt, hogy a per adataiból aggálytalanul megállapíthatóan a VI. rendű alperes nem csupán a szükséges, hanem az ingatlan állagának fenntartása szempontjából hasznos munkálatokat is elvégezte. Valójában ez úgy történt, hogy a VI. rendű alperes közel 21 millió forintos költséggel elvégzett beruházásai lefedték mindazokat a munkálatokat, amelyeket az ingatlan tulajdonosának kellett volna elvégeznie annak érdekében, hogy azt az első- és a másodfokú bíróság által egyaránt elfogadott szakértői vélemény szerinti használati díjért hasznosítani tudja.

Ez a VI. rendű alperes oldaláról nézve azt jelenti, hogy őt mint jogalap nélküli birtokost a Ptk. 194.§ (2) bekezdése alapján a rosszhiszemősége esetén is megillető jogalap nélküli gazdagodás összegének meghatározásakor erre a körülményre is figyelemmel kell lenni.

A másodfokú bíróság ebben a körben a fellebbezés korlátaira utalással hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét, rámutatva arra, hogy az elsőfokú bíróság által is irányadónak tekintett szakértői véleményt elfogadva az ingatlan jelenlegi, 28 millió forintos forgalmi értéke és az 1993. évi állapotnak megfelelő 21,5 millió forintos forgalmi érték különbözete, azaz 6,5 millió forint az az értéknövekedés, amely a felperes részéről jogalap nélküli gazdagodást jelent. A jogalap nélküli gazdagodás meghatározásának lényegét tekintve - szemben az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítási móddal - a másodfokú bíróság álláspontja a helyes, mert ilyen esetben a számítás alapja nem a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos ráfordításainak költsége, hanem az a forgalmi értékben bekövetkezett növekedés, ami a jogalap nélkül birtokló fél költségeinek következtében jelentkezik előnyként a tulajdonosnál. A konkrét esetben ez azt jelenti, hogy az ingatlan beruházás nélküli állapotának jelenleg megfelelő forgalmi értéket kell összevetni a beruházás utáni állapotnak megfelelő valóságos forgalmi értékkel. Miután az eljáró bíróságok a per valamennyi adatának egybevetésén alapuló mérlegeléssel az utóbbi forgalmi

értéket - a szakértő által javasolt - 28 millió forintban állapították meg, annak a felperes felülvizsgálati kérelemben megjelölt, évekkal ezelőtti személyes előadása (2003-ban elfogadta a 35 millió forintos értéket is) alapján történő megváltoztatására a Legfelsőbb Bíróságnak a felülmérlegelés főszabályként érvényesülő tilalmára tekintettel nem volt lehetősége. Ezzel szemben a másodfokú bíróság az általa irányadónak tekintett szakértői vélemény ellentmondásait figyelmen kívül hagyva - értékelve a per fentiekben ismertetett egyéb adatait is - okszerűtlenül jutott arra a következtetésre, hogy a számítása alapját képező másik forgalmi érték 21,5 millió forint. Ennek az értéknek a meghatározása során nem csak azt hagyta figyelmen kívül, hogy a szakértői vélemény összefoglaló részében (46. old.) 21 millió forintos érték szerepel, hanem azt is, hogy a szakértői vélemény tartalma szerint (45. old.) ez az értékmeghatározás feltételezi az épület karbantartási munkálatainak elvégzését. Tekintve, hogy ebben a perben közel két évtizedes időszakot kellett értékelni, különleges szakértelem nélkül is megállapítható, hogy a szakértő által kimunkált - a VI. rendű alperes birtokba lépésekor felderült - szükséges költséget (244.931 forint) sokszorosan meghaladó ráfordítások kellettek volna ahhoz, hogy a vételkor 70 év körüli, gyenge műszaki állapotú épületet olyan szinten fenntartsák, hogy az több mint 17 éven keresztül a jogerős ítélet szerinti használati díjért hasznosítható legyen és ezzel együtt az ingatlan jelenlegi állapotában is 21 millió vagy 21,5 millió forint forgalmi értéket képviseljen. Ebben a helyzetben nyilvánvaló, hogy az időmúlás azért nem okozott értékvesztést, mert a folyamatos karbantartáshoz szükséges munkálatokat lefedték a VI. rendű alperes lényegesen nagyobb volumenű ráfordításai. A felperes ebből adódó gazdagodását a másodfokú bíróság ok nélkül hagyta figyelmen kívül, ami ebben a körben - kivételesen - lehetőséget adott a jogerős ítéletben meghatározott forgalmi érték felülmérlegelésére. A Legfelsőbb Bíróság ennek során abból a köztudomású tényből indult ki, hogy ha egy - eleve kedvezőtlen műszaki állapotú és felszereltségű - lakóház karbantartását folyamatosan nem végzik el, annak értékcsökkentő hatása hatványozottan jelentkezik. A jelentős értéket képviselő sz-i telekhez mérten az eljáró bíróságok által irányadónak elfogadott szakértői vélemény értelmében mindösszesen 6-6,5 millió forintos értékkel bíró felépítmény állagának romlása az ingatlannak elsődlegesen szóba jöhető módon, építési telekként történő értékesítését lényegesen megnehezíti, ugyanis a gazdaságosan nem felújítható, ugyanakkor a mai kor igényei szerint nem használható épülettel együtt általában alacsonyabb az ingatlan értéke, mint az ugyanolyan nagyságú üres építési teleké. A Legfelsőbb Bíróság úgy ítélte meg, hogy a folyamatos karbantartás nélkül a felépítmény előzőekben megjelölt 6-6,5 millió forintos értéke több, mint harmadával csökkenne, vagy legalább ilyen kihatása lenne az egész ingatlan forgalmi értékére. Az értékvesztést ezért minden körülmény együttes mérlegelésével 2-2,5

millió forintban látta megállapíthatónak. Ezt az összeget hozzáadva a másodfokú bíróság által alkalmazott számítási módszer szerint megállapítható 7 millió vagy 6,5 millió forinthez, - attól függően, hogy a szakértői véleményben szereplő 21 millió forintot vagy 21,5 millió forintot vesszünk számításba - 9 millió forint az az értékkülönbözet, amely a VI. rendű alperest a Ptk. 361.§-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján megilleti.

A rendelkezésre álló bizonyítékoknak az előzőek szerinti mérlegelésével megállapított összeghez képest viszont az elsőfokú bíróság által számításba vett szükséges költségek 244.931 forintos összege olyan jelentéktelen, hogy a külön felszámításának a Ptk. 194.§ (1) bekezdése értelmében nem volt helye.

A felperes ebben a vonatkozásban a felülvizsgálati tárgyaláson előterjesztett ellenkérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a VI. rendű alperes meg nem engedhető módon változtatta meg a tárgyaláson a felülvizsgálati kérelmét, ugyanis az írásban előterjesztett felülvizsgálati kérelem tartalma alapján félreérthetetlenül megállapítható, hogy a javára megítélt gazdagodás mértékének a jelentős, az állítása szerinti költségeihez közelítő felemelését kérte. Ezen a tényen az sem változtat, hogy ezt az összeget a felülvizsgálati tárgyaláson - a jogalap nélküli gazdagodás szabályaival össze nem egyeztethető számítás alapján - 14 millió forintban jelölte meg.

Az érvénytelenségi és a törlési per szabályainak a fentiek szerinti együttes alkalmazása folytán viszont minden alapot nélkülöz a IV-VI. rendű alpereseknek az a felülvizsgálati érvelése, hogy a VI. rendű alperes javára szóló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ténye önmagában kizárja a jogalap nélküli birtoklás szabályainak alkalmazását.

Nincs reális alapja annak a kifogásuknak sem, hogy a jogerős ítélet szerinti teljesítési határidők mellett a másodfokú bíróság határozata végrehajthatatlan. Ebben a körben a Legfelsőbb Bíróság annyiban mégis szükségesnek tartotta a másodfokú bíróság által adott indokolás kiegészítését, hogy a jogalap nélküli birtokost a Ptk. 193.§ (2) bekezdése szerint - jó- vagy rosszhiszeműségétől függetlenül - megilleti a visszatartás joga. E törvényi szabályozás alapján - figyelemmel az ügynek arra a sajátosságára is, hogy a jogerős határozat felülvizsgálattal eredménytelenül támadott rendelkezése szerint a VI. rendű alperes külön köteles fizetni a felperesnek használati díjat - a jogerős határozat akkor jogszerű, ha a bíróság elsőként a felperes által térítendő jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére szab teljesítési határidőt és ehhez képest kötelezi a VI. rendű alperest az ingatlan birtokba adására. A felülvizsgálati kérelem tartalmára figyelemmel a birtokba adni rendelt ingatlannak a másodfokú bíróság határozatával jogerőre emelkedett elsőfokú ítélet vonatkozó rendelkezéséből hiányzó

megjelölésnek - a perbeli - a pótlására is szükség volt. A Legfelsőbb Bíróság ez utóbbi szempontokra is tekintettel a határozat rendelkező részét részben átszövegezte.

Az előzőekben részletesen kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján részben hatályon kívül helyezte és ebben a keretben - élve a felülmérlegelés kivételes lehetőségével - az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, míg a jogerős ítélet egyéb rendelkezéseit - a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértések hiányában - hatályában fenntartotta.

Miután a másodfokú bíróság által megállapított - felülvizsgálattal nem támadott - pertárgyérték körében az elsőfokú ítéletnek a jelen határozattal történt megváltoztatása nem értékelhető, a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozat perköltségviselésre vonatkozó részét nem érintette. A felülvizsgálati eljárásban a perköltségre igényt tartó peres felek pernyertességét és pervesztességét egybevetve - figyelembe véve azt is, hogy bár a IV-VI. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme nagyobb részt eredménytelen volt, a jelentős felülvizsgálati eljárási illetéket lerótták - a felperes által is kért méltányos elbírálás igényét is szem előtt tartva úgy ítélte meg, hogy a felülvizsgálati eljárással felmerült költségek viselését illetően lehetősége van a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 81.§ (1) bekezdés második fordulatában írt szabály alkalmazására.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2011. október 19.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró