

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Ács Ilona ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) **felperesnek** a dr. Kaiser István ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) **I.r.** és a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (felperes címe) **VI.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása, jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2007. április 23. napján kelt P.20.649/2005/48. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 51. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja.

A le nem rótt fellebbezési illetéket a Magyar Állam viseli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 36.000,- (Harminchatezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A 2004. december 1. napján megindított peres eljárásban a felperes a 2006. május 5. napján módosított keresetében - **egyrészt** - kérte annak megállapítását, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzésére jogcímet teremtő, 1996. február 18. napján kelt vételi jogot alapító szerződés a Ptk.117.§. /1/, /3/ bekezdése szerint semmis, mivel az I.r. alperes nem tulajdonostól szerzett, továbbá az érvénytelen szerződésen alapul. Ezért a további jogszerzők, a II-V.r. alperesek szerzése is semmis, azzal, hogy a további jogszerzők rosszhiszeműek is voltak. Erre figyelemmel kérte a Ptk.237.§. /1/ bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását, és a "**Helység**"1 ... hrsz-ú ingatlanról az V.r. alperes bejegyzett tulajdonjoga törlését és a felperes tulajdonjoga bejegyzését. A felperes **másodlagosan** - az

eredeti állapot helyreállítására irányuló keresete teljesíthetetlensége esetére - kérte az 1996. február 18. napján kelt szerződés hatályossá nyilvánítását a Ptk.237.§. /2/ bekezdése alapján, és az I.r. alperest kérte kötelezni az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ügyletkori forgalmi értéke 1/2 része - 2.551.000.- Ft -, valamint késedelmi kamatai megfizetésére. A felperes ugyanezen követelését az I.r. alperessel szemben jogalap nélküli gazdagodás (Ptk.361.§.) jogcímen is előterjesztette. **Harmadrészt** a felperes kérte annak megállapítását is a Pp.123.§-ára hivatkozással, hogy közte és a VI.r. alperes, valamint az I.r. alperes között 1996. február 18. napján vételi jogot alapító szerződés nem jött létre.

Keresetében előadta, hogy a felperes és a VI.r. alperes 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezte a "**Helység**"1 hrsz-ú (...) ingatlan, az ingatlant terhelte a tulajdonosok nagyszülője, "**A**" haszonélvezeti joga. Az ingatlantulajdonosok nevelőszülője, "**B**" 1996. év elején kölcsönt vett fel az I.r. alperestől, a kölcsön biztosítására az említett ingatlanra, 1996. február 18. napján az I.r. alperessel vevőként vételi jogot alapító szerződést kötött, az 1996. augusztus 31. napjáig terjedő határozott időtartamra és 1.600.000.- Ft vételárat kikötve. A szerződésben a haszonélvező - a vételi jog gyakorlása esetére - a haszonélvezeti jogáról lemondott. A szerződéssel kikötött vételi jogát az I.r. alperes 1996. május 10. napján gyakorolta, tulajdonjogát az ingatlan egészére a körzeti földhivatal bejegyezte. 1996. november 3-án az ingatlant az I.r. alperes 3.400.000.- Ft vételárért a II. és IV.r. alperesre ruházta át, akik 1997-ben az ingatlant az V.r. alperesnek értékesítették. Az 1996. február 18. napján kelt vételi jogot alapító szerződést a tulajdonos I. és VI.r. alperes, valamint a haszonélvező helyett "**B**" írta alá, melyért a Veszprémi Városi Bíróság az 1999. február 4. napján kelt 6.B.21/1999/4. sorszám alatti ítéletével a büntetőjogi felelősségét megállapította és vele szemben büntetést szabott ki.

A felperes a másodlagosan - a Ptk.237.§. /2/ bekezdése és 361.§-a jogcímen - előterjesztett elszámolási keresetével kapcsolatban előadta, hogy azzal lényegében tulajdoni igényt érvényesít, amely a Ptk.115.§. /1/ bekezdése alapján nem évül el. Hivatkozott arra is, hogy a felperes és a VI.r. alperes nagyszülője, "**A**" 1999. október 7. napján az I-IV.r. alperesekkel szemben keresetet terjesztett elő a bíróságon, melyben az 1996. február 18. napján kelt szerződés semmisségére hivatkozással kérte az eredeti állapot helyreállítását, illetve bűncselekménnyel okozott kár megtérítését. Ez a peres eljárás pedig az elévülést megszakította, függetlenül attól, hogy utóbb a bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította.

Az elsőfokú bíróság a 2006. július 14. napján jogerőre emelkedett 22. sorszám alatti **részítéletével** az eredeti állapot helyreállítása, V.r. alperes tulajdonjoga törlése iránti keresetet elutasította, határozata indokolásában megállapítva, hogy az I.r. alperes jóhiszeműen szerezte a tulajdonjogot, míg a törlési per megindítására nyitva álló határidő (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31.tvr. 31.§. /2/ bek.) eltelt. A részítélet jogerőre emelkedését követően az elsőfokú bíróság a felperes elállása folytán a pert a II-V.r. alperessel szemben megszüntette.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a felperes keresetének teljes elutasítását indítványozta. A jogalap nélküli gazdagodás jogcímen előterjesztett keresettel kapcsolatban azzal védekezett,

hogy jogalap nélkül nem jutott vagyoni előnyhöz, ugyanis a kölcsönügylet teljesítésének elmaradása miatt szerzett ingatlan tulajdonjogot. Ezentúl a felperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett kötelmi igénye elévült, azt nem szakíthatta meg a felperes nagyszülője által indított per, ugyanis a keresetet nem a felperes terjesztette elő. Azt nem vitatta, hogy a vételi jogot alapító szerződés nem jött létre, az ennek megállapítására irányuló kereset teljesítését nem ellenezte. A szerződés létrejötte hiányában viszont kérte elutasítani az annak hatályossá nyilvánítására irányuló keresetet, kifejtve, hogy nem létező szerződés hatályossá nem nyilvánítható.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott **ítéletével** megállapította, hogy az 1996. február 18. napján kelt vételi jogot alapító szerződés a felperes és az I.r. alperes között a **"Helység"1** hrsz-ú ingatlanra nem jött létre, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az I.r. alperes javára perköltség fizetésére, míg a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt illetékről megállapította, hogy az állam terhén marad.

Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában a Ptk.237.§. /2/ bekezdése alapján a szerződés hatályossá nyilvánítása és az ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítésére irányuló keresetet azért tartotta alaptalannak, mert megállapította, hogy az okirat-hamisítás folytán az ingatlantulajdonos felperes és VI.r. alperes, valamint az I.r. alperes között szerződés nem jött létre, viszont az érvénytelenség jogkövetkezményeit - így a hatályossá nyilvánítást - csak létező szerződésre lehet alkalmazni. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a szerződés létrejötte nélkül teljesített esetleges szolgáltatásra a jogalap nélküli gazdagodás szabályait kell alkalmazni. Az I.r. alperes gazdagodása megtérítésére irányuló keresetet viszont azért tartotta alaptalannak, mert állásfoglalása szerint a felperes ilyen irányú igénye kötelmi igény volt, melyre az általános elévülési határidőt (Ptk.324.§. /1/ bek.) kell alkalmazni, mely jelen esetben eltelt. Az elévülés kezdő időpontját (Ptk.326.§. /1/ bekezdés) - a felperes számára kedvezően - a büntetőügyben hozott ítélet kihirdetésének napjától (1999. február 4.) számította, mivel ekkor a felperes - tárgyalási jelenlétére is figyelemmel - kétséget kizáróan tudomást kellett hogy szerezzen arról, hogy névaláírását az okiraton meghamisították. Ehhez mérten a felperes 2004. december 1. napján terjesztett elő keresetet, ameddig az elévülési határidő eltelt. A felperes pedig a perben nem igazolt olyan tény, körülményt, amely az elévülési idő nyugvását, avagy megszakadását eredményezte volna. Nem tekintette az elsőfokú bíróság ilyen körülménynek a felperes nagyszülője perindítását, mivel a felperes a perben félként nem vett részt. Alaposnak ítélte viszont az elsőfokú bíróság a felperes szerződés létre nem jötte megállapítása iránti keresetét, úgy értékelve, hogy arra nézve fennállnak a megállapítási kereset Pp.123.§-ában meghatározott feltételei. Erre nézve kifejtette, hogy a felperes az I.r. alperessel szemben teljesítést már nem követelhet, míg - az általánosságban és nem az I.r. alperessel szemben - fennálló jogvédelmi érdeke csak az ítéleti megállapítással biztosítható.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása és a keresetének való teljes helyt adás iránt.

Fellebbezése indokolásában fenntartotta és megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett azon álláspontját, hogy az I.r. alperes által megszerzett vagyoni előny visszatérítésére

irányuló keresetével tulajdoni igényt érvényesít, amely a Ptk.115.§. /1/ bekezdése alapján nem évülhetett el. Vitatta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy nagyszülője perindítása a Ptk.327.§. /1/ bekezdése alapján nem szakította meg követelése elévülését, mivel nagyszülője felperesként az ingatlantulajdonos unoka igényét is érvényesítette. A keresetlevél benyújtásával pedig az elévülés megszakadt, majd pedig újra kezdődött. Megismételte és részletezte azon álláspontját, hogy nem létező szerződés esetén a jogalkalmazói gyakorlat szerint mind az érvénytelenség jogkövetkezményei, mind a jogalap nélküli gazdagodás szabályai is alkalmazhatóak. A maga részéről mindkét jogcímen keresetet terjesztett elő az I.r. alperes által megszerzett ingatlan ellenértéke elszámolására, mivel az I.r. alperes a felperes irányába ellenszolgáltatás teljesítése nélkül jutott ingatlanvagyonhoz, majd annak továbbértékesítése során vételárhoz.

Fellebbezését a fellebbezési tárgyaláson azzal egészítette ki, hogy a tulajdonjog Alkotmányban is szabályozott védelméből következően mindenképpen jogorvoslatot kell kapnia a tulajdonjogát elvesztő felperesnek. Rámutatott, hogy a vételei jogot alapító szerződés nem létező, ahhoz semmiféle joghatály nem fűződhet, így a felperes a tulajdonjogát nem vesztette el, legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásban.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Azzal érvelt, hogy a felperes tulajdoni igényt nem érvényesíthet, mivel a felperes ezen kérelméről az elsőfokú bíróság már részítéletében döntött, másfelől pedig az I.r. alperes jelenleg nem tulajdonosa a perbeli ingatlannak. Megismételte azon védekezését is, hogy a felperes - jogalap nélküli gazdagodás visszatérítésére irányuló - kötelmi jogi igénye elévült, ezért az nem érvényesíthető. Végül rámutatott arra, hogy a felperesnek jogorvoslati igényével a bűncselekményt elkövető személlyel szemben kellett volna fordulnia.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között (Pp. 253. §. (3) bekezdés) bírálta felül és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megfellebbezett rendelkezése alapjául szolgáló tényállást helytállóan állapította meg és helyes az abból levont érdemi jogkövetkeztetés is.

A felperes az elsőfokú eljárás során, valamint a fellebbezésében azzal helytállóan érvelt, hogy a felperes, a VI.r. alperes, illetve az I.r. alperes között az ingatlan átruházására irányuló szerződés nem jött létre (BH 1998/75.), s mivel a nem létező szerződés joghatás kiváltására nem alkalmas, úgy kell tekinteni, mintha azt meg sem kötötték volna. Ezért a közvetlen jogszerző I.r. alperes nem szerezhette volna meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát és azt a Ptk. 112. §. (1) bekezdéséből, 117. §. (1) bekezdéséből következően át sem ruházhatta - a korábban perben álló - II., IV.r., azok pedig az V.r. alperesre. Mivel az I.r. alperes a tulajdonszerzésének akadályát el nem háríthatta (Ptk. 369. §. (1) bekezdés), így a II., IV. és V.r. alperesek további jogszerzése is semmis (Ptk. 227. §. (2) bekezdés). A felperesnek azonban a tulajdonjog alkotmányos védelmétől (Alk.13. §. (1) bekezdés) és a tulajdoni igények elévülhetetlenségétől (Ptk. 115. §. (1) bekezdés) függetlenül még sem lehet tulajdoni

igénye a **"Helység"1** ... hrsz-ú ingatlanra, mivel a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölték, és - ugyan nem létező, valamint semmis szerződések alapján - de arra az I.r, a II-IV.r., illetve az V.r. alperes tulajdonjogát bejegyezték és a felperes V.r. alperessel szemben előterjesztett törlési keresetét (Inytv. 62. §. (1) bekezdés a.) pont) az elsőfokú bíróság jogerős részítéletével elutasította, megállapítva, hogy a megszerzés jóhiszemű volt, a törlési per megindítására nyitva álló határidő pedig eltelt.

A Ptk. ingatlan tulajdonjoga megszerzésére vonatkozó szabályait (116. §. (1) bekezdés, 117. §. (3) bekezdés) - a felperesi kereset benyújtásakor hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. év CXLI. törvény (Inytv.) - szabályai kiegészítik, azokat együtt kell alkalmazni annak megítélésénél, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzési érvénytelenség (érvénytelen anyagi jogi jogcím) esetén a korábban bejegyzett tulajdonos tulajdoni igénye fennmaradt-e avagy megszűnt. Az Inytv. ugyanis a nem tulajdonostól való tulajdonszerzést (a Ptk-ban írtakon túl) meghatározott törvényi feltételek beállta esetén lehetővé teszi, áttörve ezzel - ingatlanok tulajdonjogára - a nemo plus juris (Ptk. 117. §. (1) bekezdés) általánosan érvényesülő elvét. (Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának véleménye, BH 2005/IX.). Ennek érdekében az Inytv. - egyrészt - az ingatlan-nyilvántartás teljessége mellett vélelmet állít fel (5. §. (2) bekezdés), mely kiterjed a törölt jogokra is, azokról - ellenkező bizonyításáig - azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn. A törölt jogra vonatkozó sikeres ellenbizonyítás esetén az Inytv. közbizalmi hatállyal ruházza fel a jóhiszemű jogszerző javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot, kimondva, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog, vagy tény jogosultja megszerzett jogát nem érvényesítheti a bejegyzett, avagy a rangsorban őt megelőző jogosulttal szemben. (5. §. (4) bekezdés)

Az utóbb említett „közbizalmi erő” csak a jóhiszemű, közvetett (harmadik, negyedik, stb.) szerzők javára érvényesül, akik az eredetileg érvénytelen bejegyzéstől számított 3 év elteltével - függetlenül a közvetlen szerzés érvénytelenségétől - „telekkönyvi elbirtoklás”, „jogszerző elévülés” útján tulajdonosai lesznek annak az ingatlannak, amely az ingatlan-nyilvántartási első tulajdonából akár akarata nélkül (Ptk. 205. §. (1) bekezdés), akár más érvénytelen jogcímen került ki. (Inytv. 63. §. (2) bek.)

Az említett határidő elteltét követően a felperes eredménnyel törlési keresetet nem indíthatott, tulajdonjoga az ingatlanon megszűnt, ez a jogosultság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szerzőt illeti meg.

A felperestől a nem létező szerződéssel elvont ingatlanra utólagosan vált irreverzibilissé a felperesi tulajdonjog visszaállítása, az eredeti állapot helyreállítása jogi okból vált lehetetlenné. Az ingatlan természetben nem szolgáltatható vissza, ezért a felperesnek igénye van annak pénzbeli egyenértéke visszaszolgáltatására. (EBH 2005/1225., Legfelsőbb Bíróság Pf.VI.26.599/2000/3.) Az I.r. alperes jogcím nélkül gazdagodott a megszerzett ingatlanilletőség forgalmi értékével (Ptk. 361. §. (1) bekezdés), így - az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint - a felperesnek igénye van a gazdagodás megtérítésére. Ez az igény viszont - a már kifejtettek folytán is - csak kötelmi természetű igény, nem pedig el nem

évülő dologi jogi igény, ezért arra az általános elévülési határidő (Ptk. 324. §. (1) bekezdés) az irányadó.

Az elsőfokú bíróság a felperes gazdagodás megtérítése iránti igénye elévülése, valamint az elévülés - felperes által állított - megszakadása kérdésében is helytállóan határozott. Az elsőfokú bíróság az elévülés kezdő időpontját (Ptk. 326. §. (1) bekezdés) helyesen határozta meg a kapcsolódó büntetőügyben hozott határozat kihirdetésének napjában (1999. február 4.), viszont a felperesi gazdagodási (kötelmi) igény keresettel történő érvényesítésének időpontját indokolatlanul jelölte meg az eredeti kereset benyújtásának napjában (2004. december 1.), ugyanis ebben a keresetében a felperes még kötelmi igényt nem támasztott. Erre csupán a 2006. május 5. napján előterjesztett módosított keresetben került sor. Természetesen eddig az időpontig az elévülési határidő (Ptk. 324. §. (1) bekezdés) szintűgy eltelt, mint az eredeti kereset benyújtásáig.

A követelés bírósági úton való érvényesítése - csak úgy, mint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás - akkor alkalmas az elévülés megszakítására (Ptk. 327. §. (1) bekezdés), amennyiben olyan adatokat tartalmaz, amely alapján perbe vont kötelezett a vele szemben támasztott követelést kétségen kívül azonosítani tudja, illetve amelyből a követelés érvényesítésének szándéka kitűnik. (Gkt. 72/1973., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.516/2007/7.) A felperes nagyszülője által 1999. október 7. napján P.22.620/1999. szám alatt a Győri Városi Bíróság előtt előterjesztett keresetleveléből nem a felperes, hanem a nagyszülő követelése tűnik ki. Másfelől pedig a nagyszülő keresetlevelét a helyi bíróság idézés kibocsátása nélkül utasította el, ezért e perindítás a kötelmi jogi követelés megszakítására ezért sem volt alkalmas. (BH 2007/229.)

Megjegyzi az ítéletábla, hogy a felperes a törlési kereset folyamatban lévő elbírálására - mint a gazdagodás megtérítése iránti kötelmi igénye elévülése nyugvását (Ptk. 326. §. (2) bekezdés) eredményező eljárásra - akkor hivatkozhatna, amennyiben a dologi jogi törlési kereset elutasításáig nem évült volna el a kötelmi igénye. Jelen esetben azonban a felperes a gazdagodás megtérítése iránti keresetét a törlési kereset elbírálásáig előterjesztette, azonban az nem volt érvényesíthető az elévülés folytán (Ptk. 325. §. (1) bekezdés).

Ezekre figyelemmel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítélete megfellebbezett rendelkezését a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a felperes a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján viselni tartozik az I.r. alperes másodfokú eljárásban felmerült - ügyvédi munkadíjból álló - perköltségét. Ennek összegét az ítéletábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2), (5)-(6) bekezdései alapján az ÁFA-val növelt 36.000,-Ft-ban határozta meg. A felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Győr, 2008. március 20. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Ferenczy Tamás sk.. Világi Erzsébet sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: