

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.409/2017/6.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: Dr. Kurucz György ügyvéd

Az I. rendű alperes: I.rendű alperes neve

A II. rendű alperes: II.rendű alperes neve

Az I. és II. rendű alperes képviselője: Dr. Mester Csaba ügyvéd (fél címe 4)

A III. rendű alperes: egyéb érdekelt (III.rendű alperes címe)

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. és II. rendű alperes (13. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
72.Pf.634.217/2016/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság
3.P.XV.21.979/2015/10.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az I. és II. rendű alperest, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felperesnek 22.225 (huszonnézezer-kétszázhuszonöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [1] A felperes 2014. szeptember 24. napján előterjesztett, majd módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. és II. rendű alperest a szám alatti ingatlan ingóságaikkal együtt történő kiürítésére. A III. rendű alperest ennek türéseire kérte kötelezni. Előadta, hogy a megjelölt ingatlannak a III. rendű alperes a tulajdonosa, a felperes pedig a haszonélvezője. Az ingatlant az I. és II. rendű alperes használja anélkül, hogy akár a tulajdonossal, akár a felperessel megállapodtak volna, és használati díjat sem fizetnek. Az ingatlanba az I. rendű alperes be sem engedte. Jogi képviselője felszólította az I. és II. rendű alperest az ingatlan kiürítésére, de a felszólítás eredménytelen maradt. Haszonélvezeti jogánál fogva jogosult az ingatlan birtoklására, használatára, hasznosítására, hasznai szedésére, de ebben az I. és II. rendű alperes jogellenesen megakadályozza.
- [2] Az alperesi ellenkérelemre előadta, hogy a tárgyalás felfüggesztése alapjául szolgáló per nem azt a szerződést érinti, amiben a III. rendű alperes tulajdonjogot, a felperes haszonélvezeti jogot szerzett.

A semmisségre történő alperesi hivatkozás kapcsán rámutatott, hogy a szerződés egyik alanya nem áll perben, másrészt az I. és II. rendű alperesnek nincs perbeli legitimációja a szerződés semmisségét kérni.

- [3] Az I. és II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Előadták, hogy az ingatlant jogszerűen használják. A felperes az ingatlan tulajdonjogához egy érvénytelen kölcsönszerződés biztosítékként jutott, majd tovább értékesítette, haszonélvezeti joga fenntartása mellett. A kölcsönszerződést az I. rendű alperes megtámadta, és e tárgyban a Ráckevei Járásbíróság előtt a per folyamatban van, és mert jelen ügyben releváns olyan kérdésről van szó, ami előzetes kérdésnek minősül, kérték a tárgyalás felfüggesztését. A per tárgya az, hogy az ingatlan tulajdonjogának, majd haszonélvezeti jogának megszerzése egy semmis, színlelt szerződés útján, csalárd módon történt. Az ingatlant egyébként a korábbi tulajdonos által biztosított szívességi lakáshasználat alapján használják. Az általuk támadott szerződéssel került a felperes abba a helyzetbe, hogy megvonhatja a szívességi használatot. A felperes tulajdonszerzését megalapozó, 2009. október 16. napján létrejött kölcsönszerződés, és az ennek módosításaként megkötött 2010. január 18-i szerződés semmisségére hivatkoztak színleltség okán. A színleltséget amiatt állították, hogy a szerződés alapján átadott összeg nem 30.000.000 forint volt, hanem kevesebb. A szerződésben részes Egyesült Államokban bejegyzett nevű társaság kapcsán előadták, hogy a felfüggesztés alapjául szolgáló perben a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasítása azon alapult, hogy ez cég nem jogképes, így perben sem állhat.
- [4] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] A Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 2016. március 25. napján meghozott 3.P.XV.21.979/2015/10. számú ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül az szám alatti ingatlant ürítsék ki és bocsássák a felperes kizárólagos rendelkezésére. A III. rendű alperest ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 25.000 forint perköltséget. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 21.000 forint kereseti illetékről akként rendelkezett, hogy azt az I. és II. rendű alperes köteles egyetemlegesen az adóhatóság felhívására megfizetni.
- [6] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy valamennyi előzményi ügyet megvizsgálta abból a szempontból, hogy van-e pergátló akadály, amely a perfüggőség vagy a res iudicata miatt a per megszüntetését eredményezhetné. Ilyet nem talált.
- [7] A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:147 § (1) bekezdése alapján a haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti. A felperes igazolta az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogát, amelynél fogva tehát jogosult az ingatlan birtoklására. A Ptk. 5:9. § (1) bekezdése szerint aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. Az I. és II. rendű alpereseknek nincs érvényes jogcímük a birtoklásra, a korábbi tulajdonostól származó szívességi használati engedély ilyenek nem minősülhet, így az elsőfokú bíróság az ingatlan kiürítésére kötelezte őket. Megjegyezte, hogy érdemben ugyanez a döntés lenne a régi Ptk. alapján is, hiszen a régi Ptk. 157. § (1) és 193. § (1) bekezdése ugyanígy rendelkezett.
- [8] Az I. és II. rendű alperes semmisségi hivatkozásait nem vette figyelembe. E körben viszont a régi Ptk. rendelkezéseit alkalmazta, mert mind a két általuk támadott szerződés a régi Ptk. hatálya alatt keletkezett. Elsőként vizsgálta, hogy az alperesek hivatkozhatnak-e semmisségre figyelemmel a régi Ptk. 234. § (1) bekezdésére. A semmisségre való hivatkozási lehetőség nem jelent korlátozás nélküli, általános perindítási jogosultságot. Elvi éllel szögezte le a Legfelsőbb Bíróság BH

1991.107. számú döntésében, hogy a semmis szerződésekkel kapcsolatos perindítási lehetőséget vagy a jogi érdekelttség (jogviszony) vagy perlési jogosultságot biztosító törvényi (jogsabályi) felhatalmazás alapozza meg. Az elsőfokú bíróság elfogadta mindkét alperesi hivatkozási lehetőséget, hiszen a szerződések érvénytelenné nyilvánítása esetén megszűnne a felperes joga, hogy tőlük az ingatlan kiürítését követelhesse, igazolható jogi érdekük fűződik mindkettőjüknek a szerződés érvénytelenné nyilvánításához. A viszontkereseti forma hiányát illetően rámutatott, hogy a régi Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Általános jelleggel helytálló az alperesi képviselő hivatkozása, miszerint nem kell viszontkereset a semmisség bíróság általi észleléséhez, elegendő az erre történő hivatkozás.

- [9] Az I. és II. rendű alperes által hivatkozott színleltesség semmisségi ok, azonban az elsőfokú bíróság két egymástól független, egy eljárásjogi és egy érdemi, anyagi jogi ok miatt sem tartotta alaposnak az alperesek hivatkozását. Az eljárási ok az volt, hogy valamennyi szerződő félnek perben kell állnia ahhoz, hogy a bíróság bármilyen perben szerződést semmissé nyilváníthasson. Nem áll azonban perben az a társaság, amelyik az I. és II. rendű alperes szívésségi lakáshasználatát biztosította. Az I. és II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy ez a cég megszűnt, és nincs jogutóda. Ezen állítás valóságtartalma azonban nem volt megállapítható, nemcsak azért, mert az I. és II. rendű alperes semmivel sem igazolta, hogy az Egyesült Államokban a cég működésének felfüggesztése jogutód nélküli megszűnést eredményezne, és mert erre nézve hivatalos iratot nem csatoltak. Nem kérhetik tehát, hogy perben állása nélkül a bíróság vizsgálja annak a szerződésnek a semmisségét, aminek alanya a...Az I. és II. rendű alperes által a legutolsó tárgyaláson csatolt 2016. március 22. napjával keltezett, fénymásolt aláírású dokumentumot, mint bizonyítékot az elsőfokú bíróság mellőzte. Ez az irat olyan alapvető formai hibákban szenved, amire semmilyen távolság vagy sürgető idő nem adhat magyarázatot, hiszen az amerikai ügyvédeknek szokott lenni címük, illetve szárazbélyegzőjük, amelyek az általuk szerkesztett okiratokon szerepelnek. Ezek a kérdéses iratról nem állapíthatók meg. Az elsőfokú bíróság szerint a szerződések semmisségére vonatkozó alperesi hivatkozások akkor sem eredményeznék a kereset alaptalanságát, ha perben állna a , illetve akkor sem, ha jogutód nélküli megszűnése folytán a perben állására nem volna szükség. Az I. és II. rendű alperesi hivatkozások ténybeli valóság alapjának hipotetikus elfogadása esetén sem eredményezhetné a kereset alaptalanságát. A hivatkozás szerint a 2009. október 16. napján létrejött kölcsönszerződés és a 2010. január 18. napján létrejött szerződés azért színlelt, mert a kölcsönként megállapított és átadott összeg nem 30.000.000 forint, hanem kevesebb volt. Az 1/2010. PK vélemény szerint nem kell nyilatkozni az érvénytelenség jogkövetkezményéről az érvénytelenségi hivatkozás esetén, színlelt szerződés alperesek által jelzett esetében azonban a törvény szab jogkövetkezményt. A régi Ptk. 207. § (5) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződés leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Az alperesi hivatkozás sikeressége is csak azt eredményezheti, hogy nem 30.000.000 forint, hanem kevesebb lenne a kölcsön összege, amit a vételi jog biztosított, ez azonban a vételi jog gyakorlásának jogszerűségét nem érinti. A leplezett szerződés alacsonyabb összegű kölcsönt és annak biztosítására vételi díjat jelent, vagyis ez esetben ilyen tartalommal lenne érvényes. Hogy bármilyen összeget az I. rendű alperes részére fizettek meg, nem érinti a szerződés érvényességét, illetve színlelt voltát, ez a szerződés teljesítése során felmerülő kérdés, és nem érvénytelenségi ok.
- [10] Az elsőfokú bíróság mellőzte az alperesi indítványban megjelölt tanú meghallgatását, minthogy az alperesek a tanú címét meg sem jelölték.
- [11] A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59. § (1) bekezdése, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (4) bekezdése alapján határozott.
- [12] Az ítélet ellen az I. és II. rendű alperes fellebbezett elsődlegesen megváltoztatás, a kereset elutasítása, másodlagosan hatályon kívül helyezés és új eljárásra utasítás érdekében.

- [13] A Fővárosi Törvényszék 2016. december 14. napján meghozott 72.Pf.634.217/2016/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül fizessenek meg a felperesnek 6.350 forint másodfokú perköltséget.
- [14] Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt szükséges-e a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése. Rögzítette, a bizonyítás mellőzése önmagában nem valósít meg eljárási szabálysértést csak akkor, ha a bíróság az ügy érdemi eldöntése szempontjából releváns bizonyítást nem folytatja le, és ezáltal ítélete megalapozatlan. A bíróság mellőzheti a bizonyítás elrendelését, ha annak lefolytatása mérlegelése alapján a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. Az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, az ügy jogi megítéléséhez szükséges terjedelemben a tényeket feltárta, ezért az I. és II. rendű alperes bizonyítási indítványának teljesítését jogszerűen mellőzte.
- [15] Helyesnek tekintette, hogy elsődlegesen a keresettel érvényesített jog megalapozottságát kellett vizsgálni, és ezt követően azt, hogy az érdemi védekezésben előadottak alkalmasak-e arra, hogy a kereset elutasítását eredményezzék. A felperes mint haszonélvező jogosult a perbeli ingatlan birtoklására, használatára, hasznosítására, hasznai szedésére (Ptk. 5:147. § (1) bekezdés). Ahhoz, hogy a felperesnek a perbeli ingatlanon fennálló haszonélvezeti joga megszűnjön, és használati jogát elveszítse, a Ptk. 5:154. § (2) bekezdése szerint szükséges a haszonélvezeti jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése. Az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, miszerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg, míg az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény nem áll fenn. Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen, a Ptk. 5:183. és 5:184. §-ai értelmében a bejegyzés törlése iránt lehet pert indítani. Ha fennállnak a törlési per feltételei, és a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségét a bíróság megállapítja, az ezt tartalmazó jogerős határozat alapján történhet meg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlése és ezáltal a haszonélvezeti jog megszűnése.
- [16] A jogerős ítélet szerint tehát tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az I. és II. rendű alperesek érvelését helytállónak találta a tekintetben, hogy érdemi védekezésükben foglaltak vizsgálatához nincs szükség viszontkeresetre. A semmisségi kifogás csak abban az esetben lett volna alkalmas a keresettel érvényesített használati jog megszűnésének bizonyítására, ha azzal egyidejűleg a haszonélvezeti jog törlése iránti viszontkeresetet is előterjesztenek. Viszontkereset hiányában az I. és II. rendű alperesek által előadottak nem alkalmasak arra, hogy a kereset elutasítását eredményezzék. A másodfokú bíróság erre alapozva az elsőfokú ítéletnek az I. és II. rendű alperesek ellenkérelmére vonatkozó indokolását, valamint a másodfokú eljárásban előterjesztett tanúbizonyítási indítványt mellőzte.
- [17] A fellebbezésben előadottak nem voltak alkalmasak arra, hogy a keresettel érvényesített jog megszűnését eredményezzék. A semmisségi kifogás csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló kötelmi jogviszony érvénytelenségének megállapításához vezethet, ami törlési kereset vagy viszontkereset hiányában nem szünteti meg a keresettel érvényesített jogot, a haszonélvezeti jogot.
- [18] Az I. és II. rendű alperesek a használati jogukat az ingatlan korábbi tulajdonosától származtatott szívésségi lakáshasználatban jelölték meg, amelynek megszűnését nem vitatták. Így viszont jogalap nélkül vannak az ingatlan birtokában, ezért a Ptk. 5:9. §-a alapján jogalap nélküli birtokosnak minősülnek, és mint jogcím nélküli lakáshasználók kötelesek az ingatlant a felperes birtokába adni. Ezen indok alapján a másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.
- [19] A perköltség tárgyában a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) bekezdése, 4/A. §-a alapján döntött.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] Az I. és II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalával a kereset teljes körű elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását kérte. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 234. § (1), 239/A. § (1) és 207. § (6) bekezdését, továbbá a Pp. 3. § (4), 163. § (1) és 252. § (2) bekezdését jelölték meg. Előadták, hogy az eljárás során végig akként nyilatkoztak, miszerint a perbeli kölcsönszerződés, tartozáselismerés és kölcsönszerződés-módosítás színlelt, mivel a valóságban a szerződés tárgya nem 30.000.000, hanem csak 16.000.000 forint rendelkezésre bocsátása volt, mely összegből az I. rendű alperes csupán 6.000.000 forintot kapott, ugyanis a felperes több kölcsönadójának már nem tudta időben visszafizetni a pénzét, ezért a szerződés létrejöttének az volt az oka, hogy a felperes pénzhez jusson. Ezért volt, hogy 16.000.000 forint helyett az I. rendű alperes csupán 6.000.000 forintot kapott, míg a kölcsön összeg többi részét a felperes nem adta át; a valóságban a pénzt nem a szerződésben szereplő adósnak, hanem az I. rendű alperesnek kellett átadni. E mellett a perbeli szerződések sajnálatosan erős fenyegetés hatása alatt keletkeztek. A régi Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. PK vélemény kimondja, hogy az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Ez az a jogkövetkezmény, amelyet semmisség esetén a bíróságnak hivatalból kell alkalmazni, illetve amelyre - ha törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A bíróság nem mérlegelheti az észlelt semmisségi ok bejelentését, mert semmisség esetén maga a törvény ítéli az érdeksérelmet olyan súlyúnak, hogy megtagadja a célzott joghatás elérését. A semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettség. Mindezek alapján megállapítható, hogy mind az első-, mind a másodfokú bíróság megsértette a régi Ptk. 234. § (1), 239/A. § (1) és 207. § (6) bekezdését. Annak ellenére, hogy a bíróságoknak kötelessége volt a semmisség hivatalbóli észlelése és az érvénytelenség általános jogkövetkezményének alkalmazása, továbbá annak ellenére, hogy az alperesek érvénytelenségi kifogást terjesztettek elő, a bíróságok ezt nem vizsgálták, sőt figyelembe sem vették. A bíróságoknak az érvénytelenségi kifogást attól függetlenül, hogy álláspontjuk szerint az érvénytelenség megállapítása nem eredményezheti a kereset elutasítását, akkor is vizsgálniuk kellett volna, mely kötelezettségüket jogszabályi rendelkezésekkel ellentétesen elmulasztottak. A jogalkotónak nem lehetett célja, hogy amennyiben egy szerződés érvénytelensége felmerül, úgy azt a bíróságok a jogszabályi rendelkezésekkel ellentétben, különféle indokokkal, de elmulasztassák vizsgálni, az érvénytelenségi kifogást teljes mértékben figyelmen kívül hagyassák a döntésük során. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. és II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmében előadott semmisségi kifogás csak abban az esetben lett volna alkalmas a keresettel érvényesített használati jog megszűnésének bizonyítására, ha azzal egyidejűleg a haszonélvezeti jog törlése iránt viszontkeresetet is előterjesztenek. Amennyiben a bíróságok az alperesek szerződés semmisségére való hivatkozását kötelezettségüknek megfelelően vizsgálják, végkövetkeztetésként arra kellett volna jutniuk, hogy a felperes az érvénytelen szerződés alapján az ingatlanon tulajdonjogot nem is szerezhetett volna. Ha a másodfokú bíróság ezen állásponttal ellentétesen akként vélekedik, hogy jelen peres eljárásban tévedett az elsőfokú bíróság, ugyanis az érdemi ellenkérelemben foglaltak vizsgálatához és ekként a kereset elutasításához, az érvénytelenség megállapítása és törlés iránti viszontkereset előterjesztésének lett volna helye, úgy figyelemmel az elsőfokú bíróság lényeges jogszabálysértésére, az elsőfokú ítéletet a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül kellett volna helyezni, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kellett volna utasítani. A bíróságoknak a Pp. 163. § (1) bekezdése alapján a szerződés érvénytelensége körében a bizonyítást le kellett volna folytatniuk, mivel ez az ügy érdemi eldöntése szempontjából

rendkívül releváns lett volna. Téves a másodfokú bíróság álláspontja, miszerint az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, és az ügy megítéléséhez szükséges terjedelemben a tényeket feltárta. A bíróságok akkor jártak volna el a jogszabályoknak megfelelően, ha az érvénytelenség vizsgálata körében bizonyítást rendeltek volna el, ekként elengedhetetlen lett volna a jogképeségének megállapítása és tanúként történő meghallgatása.

- [21] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az I. és II. rendű alperes hivatkozása ellenére az ellenkérelem szerinti színleltséget, mint érvénytelenségi okot a bíróságok nem vizsgálták. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód. A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.
- [23] A régi Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. A bírói gyakorlat a „bárki” fogalmát szűkítve értelmezi, a semmis szerződéssel kapcsolatos perindítási lehetőséget csak jogi érdekeltség (jogviszony), vagy perindítási jogosultságot kifejezetten biztosító jogszabályi felhatalmazás alapozhat meg. Magában a kölcsönszerződésben az alperesek nem voltak részes felek, a kölcsönszerződés módosításában vállalt az I. rendű alperes készfizető kezességet. A perrel érintett ingatlanra vételi jogot az a szerződés alapított, amelyben az I. rendű alperes nem volt szerződő fél. Mindez annyit jelent, hogy az alperesek olyan szerződés vonatkozásában hivatkoztak semmisségre, amely tőlük különböző harmadik személyek között jött létre. Az alperesek okirattal nem dokumentált szívességi használati jogosultságot szereztek a perrel érintett ingatlanra. Ez a korábbi tulajdonostól származó használati jogosultság túl közvetett ok arra, hogy a korábbi tulajdonos és a felperes közötti szerződés érvényességét vitathassák, mégpedig pusztán hivatkozással.
- [24] A felperes a per tárgyát képező ingatlanra vételi jog gyakorlásával tulajdonjogot szerzett, majd az ingatlant eladta a III. rendű alperesnek saját magának haszonélvezeti jogot fenntartva. A felperes holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, így dologi jogi hatályú jogosultsága keletkezett.
- [25] Az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdés). A Ptk. 5:170. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Mivel a felperest megillető holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert, csak abból lehet kiindulni, hogy őt illeti meg az ingatlan birtoklásának, használatának, hasznosításának és hasznai szedésének a joga. Amíg őt ez a jog megilleti, más használati jogosultságot csak a felperestől eredeztetetten gyakorolhat. És mert a felperes haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, ezért a jogerős ítélet jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes jogszerzését megalapozó szerződés (szerződési láncolat) semmisségére a pusztán hivatkozás elégtelen, e tárgyban az alpereseknek viszontkeresetet kellett volna előterjeszteniük, még pedig olyan tartalommal, ami elvezethet a bejegyzett jog törléséig. Ezért a jogerős ítélet nem sértette a régi Ptk. 234. § (1), 239/A. § (1), 207. § (6) bekezdését.
- [26] Egy szerződés semmisségének, az adott esetben színleltségének pusztán állítása nem eredményezhette, hogy a bíróság olyan megállapításra jusson, miszerint egy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultját nem illeti meg a bejegyzett joga. És mert az ingatlan

bejegyzett haszonélvezője a felperes, őt illetik meg az ingatlan birtoklásához fűződő jogosultságok. Az alperesek ezzel szemben semmilyen az ingatlan birtoklására, használatára vonatkozó jogosultságot nem tudtak bizonyítani, ezért kötelesek azt a felperes birtokába adni.

- [27] Nem történt eljárási szabálysértés (Pp. 3. § (4), 163. § (1) bekezdés), amikor az elsőfokú bíróság az alperesek által kért tanúbizonyítást nem folytatta le, olyan személy ugyanis tanúként nem hallgatható ki, akinek az idézhetőségi helyét a bizonyítási indítványt előterjesztő fél nem jelenti be.

Záró rész

- [28] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A perköltségről szóló rendelkezés a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésén alapult.
- [29] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. április 25.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró