

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.621/2019/7.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Koczka Judit pártfogó ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű
 III. rendű

Az I-II. rendű alperes képviselője:

Bencze és Ambrus Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Ambrus Zoltán ügyvéd

A III. rendű alperes képviselője:

. Prekopa Orsolya ügygondnok ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék
72.Pf.636.090/2018/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság
12.P.XIX.20.960/2017/33.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A felperes pártfogó ügyvédjének a felülvizsgálati eljárási díját a pervesztes felperes viseli.

- A 392.000 (háromszázkilencvenkétezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A B. 161406/9 hrsz.-ú ingatlan az R. utcai I. számú L. Szövetkezet tulajdona, a szövetkezeti törzslaphoz 161406/9/A/1-24. számú külön lapok tartoznak. A 161406/9/A/26 hrsz. alatt felvenni szándékozott földszinti 37 m² beépítetlen területre az L. Szövetkezet mint eladó által a felperessel mint vevővel 1994. április 25-én adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában elutasította. E területen a felperes építési engedéllyel fodrászat-kozmetika üzlethelyiséget létesített, arra 1997. március 11-én használatbavételi engedélyt kapott. A helyiséget 2003 áprilistól havi 70.000 forint bérleti díjért bérbe adta, majd arra 2011. augusztus 9-én adásvételi szerződést kötött a III. rendű alperessel. A III. rendű alperes a 7,5 millió forint vételárat nem fizette meg, a tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal elutasította. 2012. június 21-én ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként adásvételi szerződést kötött az I-II. rendű alperesekkel mint vevőkkel - az ingatlan jogi állapotára is tekintettel - 6 millió forint, szerződéskötéskor megfizetett vételáron. Az üzlethelyiséget az alperesek is bérbeadással hasznosították havi 70.000 forint bérleti díjért.
- [2] A felperesnek a III. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete folytán a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.236/2016/5. számú jogerős ítéletében megállapította, hogy a 2011. augusztus 9-én kötött adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul, érvénytelen, a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 227. § (2) bekezdése alapján semmis. Indokolása szerint a szerződés tárgya, a 161406/9/A/26 hrsz.-ú ingatlan nem létezik, az üzlethelyiség jogilag nem önálló ingatlan. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az üzlethelyiség birtokba bocsátására előterjesztett keresetet az I-II. rendű alperesek birtoklására hivatkozással elutasította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes a módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I-II. rendű alperesek és a III. rendű alperes 2012. június 21-én kötött adásvételi szerződése semmis; kérte az I-II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelezését birtokba adásra; 2012. július - 2017. június 30. közötti időszakra havi 70.000 forinttal számított 4.200.000 forint elmaradt jövedelem, mint kártérítés megfizetésére.
- [4] Az I-II. rendű alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy az alperesek üzlethelyiségre 2012. június 21-én kötött adásvételi szerződése érvénytelen; a felperes javára kötelezte az I-II. rendű alpereseket birtokba adásra; 280.000 forint egyetemleges megfizetésére; ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolása szerint az 1994. április 25-i adásvételi szerződéssel a L. Szövetkezettől megszerzett 37 m² ingatlanrészen a felperes saját költségen létesített üzlethelyiségre a felperes és a III. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés semmisségét a Fővárosi Ítéltábla már megállapította. A felperes az érvénytelenség jogkövetkezményeként az üzlethelyiség birtokának visszaadását az időközben birtokba lépett új vevő I-II. rendű alperesektől e perben kérhette az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett az érvénytelenség jogkövetkezményeként. A Ptk. 117. § (1) és (3), a 227. § (2) bekezdése felhívásával, az előzményi perben hozott jogerős ítéletre figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy semmis szerződés alapján a III. rendű alperes tulajdonjogot nem szerezhettek, az I-II. rendű alperesekkel 2012. június 21-én kötött adásvételi szerződés is lehetetlen szolgáltatásra irányul, semmis. Ezáltal az I-II. rendű alperesek az üzlethelyiség birtoklására sem szereztek érvényes jogcímet, jogalap nélkül vannak birtokban. A felperes a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján alappal kéri az üzlethelyiség birtokát a maga részére kiadni, 1994-ben a terület tulajdonosától a birtoklásra jogosultságot szerzett. Az I-II. rendű alperesek birtoklása 2017. márciustól rosszhiszemű, ekkor tudomást szereztek a felperes és a III. rendű alperes közötti szerződés semmisségét megállapító jogerős ítéletről, a felperes követeléséről. A felperest zárcserével elzárták a hasznosítástól, a kára a bevételkiesés mint elmaradt haszon. 2017. március-június hónapokra számolható elmaradt haszonként havi 70.000 forint alapulvételével 280.000 forint kár, az ezt meghaladó követelés a Ptk. 195. § (3) bekezdésre figyelemmel alaptalan.
- [6] A másodfokú bíróság a felperes kártérítési keresetét részben elutasító és az I-II. rendű alperesek a keresetnek részben helyt adó rendelkezésre korlátozott fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolása szerint az elsőfokú bíróságnak a helyesen megállapított tényállásból levont jogi következtetésével egyetértett. Kiemelte, hogy a felperes a megítélt 4 hónappal szemben az elsőfokú eljárásban érvényesített 60 hónapot meghaladóan - a Pp. 247. § (1) bekezdésbe ütköző módon - 72 hónapra kérte a havi 70.000 forint elmaradt haszna megállapítását. A mérlegelésre alapított döntés pedig megfelel a Pp. 206. § (1) bekezdésének.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a fellebbezési kérelmének helyt adó határozat hozatalát: az I-II. rendű alperes egyetemleges kötelezését 5.085.161 forint kártérítés megfizetésére. Megsértett jogszabályként a Ptk. 98. §, 195. § (2), 195. § (3) bekezdés, 193. §, Pp. 6. § (1), 206. § (1), 270. § (1) bekezdés, 275/A. § rendelkezését jelölte meg. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a bíróság az I-II. rendű alperesek jó-, illetve rosszhiszeműségének anélkül tulajdonított döntő jelentőséget, hogy a birtoklás jó, vagy rosszhiszeműségének alapjait feltárta volna, azaz nem megfelelő körülményeket mérlegelt. A bírói gyakorlat szerint [BH1993. 768., BH2016. 16., BH2005. 359.] a birtokos akkor tekinthető jóhiszeműnek, ha olyan tárgyalásban, egyezkedésben van a birtoklás felett rendelkezővel, amely alapján objektíven remélheti, hogy a birtoklási jogcíme rendezést fog nyerni, és a birtok „ura” nem kifogásolja az ő birtoklását. Amennyiben azonban valaki nincs semmilyen kapcsolatban azzal, aki a birtoklás tárgyában dönthet, ingatlan esetében alapvetően a bejegyzett tulajdonossal, akkor csak azért, mert a birtokot nem kéri vissza tőle senki, még nem minősül jóhiszeműnek. Az ilyen birtokos tudja ugyanis, hogy a birtoklását nem tudja származtatni senkitől, jogszerűen. Az I-II. rendű alperesek a jelen perben éppen így voltak. Tisztában voltak vele, hogy a tulajdonos, aki a birtoklás tárgyában jogszerűen rendelkezhet, nem biztosított, nem engedélyezett nekik semmit. A bíróságok téves körülményeket értékeltek, ugyanis nem voltak figyelemmel arra, hogy van-e, lehet-e megalapozott elképzelése az I-II. rendű alpereseknek, hogy a birtoklás tárgyában domináló személy jogszerűvé teszi a birtoklásukat, vagy egyértelmű volt, hogy vele nincsenek tárgyalási viszonyban, kapcsolatban, és addig használhatják a tárgyat, amíg nem lép fel. A perben nem merült fel olyan szerződéses jogcím, mely csak a birtoklásra vonatkozott volna, az alperesek reálisan csak a tulajdonostól várhattak engedélyt jogszerű birtoklásra.
- [8] Az I-II. rendű alperesek a felülvizsgálati ellenkérelemben kérték a jogerős ítélet hatályában való fenntartását. Kiemelték az okozati összefüggés hiányát, azt, hogy a felperes kárát nem ők okozták, ők maguk is károsultak, a vételár kifizetése ellenére az ingatlanon tulajdonjogot nem szereztek, a jogerős ítélet folytán a birtokot is elvesztették. Rosszhiszeműségük 2017. márciusig fel sem merülhetett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [10] A felülvizsgálati eljárásban az eldöntendő kérdés az volt, hogy az I-II. rendű alperesek mentesülhetnek-e az elsőfokú eljárásban 60 hónapra érvényesített, havi 70.000 forint bérleti díjnak megfelelő,

az elsőfokú bíróság által megítélt 280.000 forintot meghaladó 3.920.000 forint használati díj megfizetése alól. Ugyanis a felperes a felülvizsgálati kérelemben nem vitatta a jogerős ítéletet abban a kérdésben, hogy a fellebbezésében a Pp. 247. § (1) bekezdésbe ütköző módon érvényesítette további 12 hónapra az elmaradt hasznát.

[11] A perbeli jogvita sajátja, hogy a felperes harmadik személyként tette a per tárgyává az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét. A szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményét a szerződő felek között lehet levonni. A felperes és a vételárat a III. rendű alperesnek megfizető I-II. rendű alperesek között nem volt szerződéses kapcsolat, fel sem merül az egymás egyenértékű szolgáltatásainak a kölcsönös használata. Az I-II. rendű alperesek a felperes által III. rendű alperesnek érvénytelen adásvételi szerződéssel átengedett birtoknak „további szerzői”. A felperes birtok iránti keresete az általa, majd a vevő III. rendű alperes által kötött adásvételi szerződések érvénytelenségén, a tulajdonjog részeként az érvénytelen birtokátruházásokon alapul. Az már az előzményi és a jelen perben jogerős ítélettel elbírált tény, hogy a két érvénytelen adásvételi szerződés tárgyán birtoklásra csak a felperes jogosult: a földterületen az R. utcai I. számú L. Szövetkezet tulajdonostól az adásvételi szerződéssel 1994. április 25-én szerzett jogon, a felülépítményen a tulajdonos által az adásvételi szerződésben kifejezetten engedett ráépítéssel. Tény az is, hogy a felperes vételárat a III. rendű alperestől nem kapott, de a birtokot a perben hozott jogerős ítélet alapján visszakapta. A felperes és a III. rendű alperes közötti jogviszonyban az eredeti állapot helyreállt. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 9. pontja értelmében a használati díj az eredeti állapot helyreállítása körén kívül eső járulékos igény, amely a visszatérítendő pénz-, illetve dologszolgáltatás adott időtartamon keresztül történt birtoklásán és használatán, mint többlettényállási elem alapulnak. A Kúria álláspontja szerint az I-II. rendű alperesek - szerződéses viszony hiányában - a jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályok alapján - kötelesek helytállni az érvénytelen szerződések láncolatában szerzett, az érvénytelenség folytán jogalap nélkül történt birtoklásukért a birtoklásra jogosult felperessel szemben.

[12] A felperes a felülvizsgálati kérelmében nem releváns bírói gyakorlatra hivatkozik, a BH1993. 768. számú döntés lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos jogvitában született, a BH2005. 359. szám alatt közzétett eseti döntés sem érvénytelenségi tényálláson alapul, a BH2016. 16. számú döntésnek a használati díjfizetési kötelezettség nem volt tárgya. A jogerős ítélet megfelel a Kúria joggyakorlatának, az 1/2010. (VI. 28.) PK véleményben nyilvánított jogalkalmazási elveknek, a perbeli esetben is irányadónak tekintett 10. pontban kifejtett jogi álláspontnak. A használó I-II. rendű alperesek jogi helyzetére a jogalap nélküli birtoklás szabályait

kellett megfelelően alkalmazni [Ptk. 363. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 195. §]. A birtok visszaköveteléséig jóhiszemű jogalap nélküli birtokosoknak voltak tekintendők. Ezért, figyelemmel a jogerős ítéletben felhívott, a felperes által megsértett jogszabályhelyként megjelölt Ptk. 195. § (3) bekezdésre, további használati díj megfizetésére nem kötelesek.

- [13] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles az I-II. rendű alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. A Kúria a Pp. 87. § (2) bekezdés és a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény 62. § szerint csupán megjelölhette a pártfogó ügyvéd díjának viselésére köteles felet, a pervesztes felperest. A személyes költségmentes felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli.
- [15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [16] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2020. január 21.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző