

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mécs László ügyvéd (címe) által képviselt I. rendű felperes neve I. rendű és II. rendű felperes neve II. rendű (mindkettő címe) felpereseknek, a dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd (címe) által képviselt I. rendű alperes neve I. rendű és II. rendű alperes neve II. rendű (mindkettő címe), a személyesen eljáró III. rendű alperes neve (címe) III. rendű, IV. rendű alperes neve IV. rendű és V. rendű alperes neve V. rendű (mindkettő címe), a VI. rendű alperes neve (címe) VI. rendű alperesek ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2007. november 9. napján meghozott, 16.P.24.305/2006/27. számú ítélete ellen, az I-II. rendű felperes részéről 28. és 32. sorszámkok alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek 15 napon belül 120.000 (százhuszezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az „A” helyrajzi számú, természetben „A” szám alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa néhai Gy.O.Á. - a felperesek édesapja - volt, aki e jogát elbirtoklás jogcímén szerezte. Ezután az ingatlanon házastársával - a felperesek édesanyjával - lakóházat épített. Házastársa 2000-ben elhalálozott, örökösei a felperesek lettek. Mivel a „A” szám alatti ingatlant a földhivatal teljes egészében néhai Gy.O.Á. nevén tartotta nyilván, az anyai hagyatékhöz ingatlan nem tartozott, ezért ezzel kapcsolatban hagyatéki eljárás nem folyt. A „B” helyrajzi számú, természetben „B” szám alatti ingatlan 1/2-ed részben az I. rendű alperes tulajdonában állt, a további 1/2-ed rész tulajdonosai a III-IV-V. rendű alperesek. E

házas-ingatlan két önálló lakrészből álló lakóépületet foglal magába. Néhai **Gy.O.Á.**, valamint az I-II. rendű alperesek között, 2002. július 5. napján, adásvétellel vegyes csereszerződés jött létre, amellyel a néhai a **'A'** szám alatti ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperesre ruházta, míg az I. rendű alperes javára, ugyanerre az ingatlanra vonatkozó, holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. Ennek ellenében az I. rendű alperes néhai **Gy.O.Á.**-ra ruházta a **'B'** szám alatti ingatlan 1/2-ed hányadrészét és a II. rendű alperessel együtt megfizetett a néhainak 5.500.000 forint értékkülönböt. Az említett jogokat a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Ezután a 2002. szeptember 2. napján előterjesztett keresetlevéllel néhai **Gy.O.Á.** a 2002. július 5. napján létrejött adásvétellel vegyes csereszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárást kezdeményezett a Monori Városi Bíróságon 4.P.21.075/2002. szám alatt. Ennek során az I-II. rendű alperesek az általuk megszerzett ingatlan kiürítése és birtokba adása iránt viszontkeresetet támasztottak. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a viszontkeresetnek pedig helyt adott. Határozatát a Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság a 4.Pf.20.618/2004/17. számú ítéletével helybenhagyta. A jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.E.20.858/2005/2. számú végzésével elutasította. Néhai **Gy.O.Á.** 2005. október 12-én hunyt el, örökösei a felperesek.

A felperesek keresetükben az adásvétellel vegyes csereszerződés érvénytelenségének megállapítását kérték. Követelésüket arra alapították, hogy álláspontjuk szerint az **'A'** helyrajzi számú ingatlan néhai **Gy.O.Á.** és felesége házastársi vagyontöredékéhez tartozott, ezért annak az édesanyjuk 57/126-od részében ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt. Ebből olyan következtetés levonását kérték, miszerint e tulajdoni hányaddal az adásvétellel vegyes csereszerződésben néhai **Gy.O.Á.** érvényesen nem rendelkezhetett. Tekintettel arra, hogy az érvénytelen rész nélkül a jogügylet megkötésére nem került volna sor, álláspontjuk szerint a hivatkozott érvénytelenség az egész szerződésre kihat.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Azzal védekeztek, hogy a tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezték, ezért az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (5) bekezdése értelmében három év eltelte után a tulajdonjoguk nem törölhető.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A döntését a következőkkel indokolta: Az I-II. rendű alperesek jóhiszeműek voltak a szerződés megkötésekor. A felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az I-II. rendű alperesek tudták: az ő édesanyjuk az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt az apjuk által az I-II. rendű alperesekre átruházott ingatlan keresetben megjelölt tulajdoni illetőségének. A felperesek ezt bizonyítani nem tudták. Ők saját maguk sem tudtak arról 2005-ig, hogy anyjuk részben tulajdonosa volt az ingatlannak, így a 2002. évi szerződéskötéskor az I-II. rendű alpereseket a tulajdonigényükre nem figyelmeztethették. Az Inytv. 5. § (5) bekezdését az Alkotmánybíróság 80/2006. (XII 20.) AB határozatával 2007. június 30-i hatállyal semmisítette meg. Ezért a 2002.

július 5-én kelt jogszerzésre ez a jogszabály még alkalmazható volt. Az Inyvtv. 5. § (5) bekezdése szerint a bejegyzés alapján jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetve feljegyzett tény a ranghely idejére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból már nem törölhető.

Az I. rendű alperes haszonélvezete és a II. rendű alperes tulajdonjogát 2002. június 15-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek ettől számított három és fél év elteltével, 2006. januárjában nyújtották be a keresetlevüket a bírósághoz. A felperesek a tulajdonjoguknak ezért az Inyvtv. 5. § (5) bekezdésének rendelkezése folytán akkor sem szerezhettek érvényt, ha anyjuk ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt és apjuk rendelkezési jogának korlátozott volta miatt a szerződés érvénytelen lenne. Az elsőfokú bíróság e jogi álláspontja mellett kifejtette még, hogy a Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében, ha az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonjogát nem érvényesítheti azzal a személlyel szemben, aki az ingatlanra jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból alapvetően helyes jogi következtetéseket vont le.

A Fővárosi Ítéltábla azonban az elsőfokú bíróság által másodlagosan kifejtett jogi indokolást elsődlegessé emeli az alábbiak szerint:

Az Inyvtv. 5. § (5) bekezdése kimondja, hogy ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében jogot szerzett.

A Ptk. 116. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. § (3) bekezdése értelmében a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek - a keresetükben állított, öröklés útján szerzett ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoguknak - a Ptk. 116. § (1) bekezdésére hivatkozással nem szerezhettek érvényt az I-II. rendű

alpereseknek az ingatlan-nyilvántartásba jegyzett tulajdonjogával, illetőleg haszonélvezeti jogával szemben. Az I-II. rendű alperesek ugyanis jogaikat az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezték.

Az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése a közhitelesség elvét szem előtt tartva, a forgalom biztonsága érdekében az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonnal szemben a jóhiszemű és visszterhes szerző jogait részesíti előnyben. A közhitelesség elvét az elbirtoklásról szóló szabályok között a Polgári Törvénykönyv is előnyben részesíti a Ptk. 121. § (5) bekezdésében, mely szerint, ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésére nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot. Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésének és a Ptk. 121. § (5) bekezdésének egybevetésével a Fővárosi Ítéltábla arra a következtetésre jutott, miszerint a közhitelesség elve nem csak az elbirtoklóval szemben, hanem valamennyi ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben, így a házassági vagyoni jogi és az öröklési igényekkel szemben is védi a jóhiszeműen és visszterhesen szerző jogait.

Az I-II. rendű alperesek jóhiszeműségéhez kétség nem férhet. Saját jogi helyzetüket ugyanis elsősorban maguknak a felpereseknek kellett ismerniük. Az I. rendű felperes a keresettel támadott adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésének teljes folyamatában részt vett, ennek ellenére a keresettel érvényesített tulajdoni igényéről az I-II. rendű alpereseknek említést sem tett. Ebből olyan következtetés vonható le, hogy ebben az időben, saját jogát vagy nem ismerte, vagy azzal nem kívánt élni. Ezekben az esetekben viszont nem várható el az I-II. rendű alperesektől, hogy ismerjenek és tekintettel legyenek egy olyan felperesi érdekkörbe tartozó körülményre amelyet akkor maguk a felperesek sem ismertek. Ebben a jogi helyzetben pedig az I-II. rendű alperesek az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésének alkalmazása szempontjából nem tekinthetők rosszhiszeműnek. Ugyanakkor a felperesek részéről a tisztességes és jóhiszemű joggyakorlásnak Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt alapelvi követelményébe ütközik az I-II. rendű alperesek rosszhiszeműségének állítása. Az I-II. rendű alpereseknek nem kellett ugyanis jobban ismerniük a felperesek jogait, mint maguknak a felpereseknek.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén, akinek nyilvántartott jogát sérti a bejegyzés.

Feleslegesen vizsgálódott és tévesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, amikor azt elemezte, hogy kihatott-e a kereset teljesítési lehetőségére az Alkotmánybíróságnak az Inyvtv. 5. § (5) bekezdését hatályon kívül helyező ítélete. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásának ugyanis előfeltétele, hogy a keresettel fellépő nyilvántartott jogának sérelme érdekében lép fel. A felperesek ugyanis nem állították, hogy maguk, vagy jogelődeik, az eladott ingatlan tekintetében, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal rendelkeztek volna. Sőt ellenkezőleg, keresetükben éppen édesanyjuk ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett jogát kívánták érvényesíteni. Ez viszont tartalmilag magába foglalja a törvényben

megkívánt bejegyzett jog hiányát, mely az Alkotmánybíróság döntése nélkül is kizárja az erre alapított kérelem teljesíthetőségét.

Téves az a jogi álláspont, hogy az adásvételi szerződést érvénytelenné teszi az a körülmény, ha az eladó a szerződéskötéskor az adásvétel tárgyának nem tulajdonosa. Az adásvételi szerződés ugyanis ilyen esetben sem irányul lehetetlen szolgáltatásra. Az eladó a dolog tulajdonjogának későbbi megszerzésével ugyanis olyan helyzetbe kerülhet, hogy a tulajdon átruházási kötelezettségét teljesíteni tudja. Ha a tulajdon átruházási kötelezettségének az adásvételi szerződés megkötésekor még nem tulajdonos eladó, nem tesz eleget, vele szemben szerződésszegés és nem a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Az ítélet tábla mindezért az érdemben helyes első fokú ítéletet, indokainak részbeni módosításával és kiegészítésével, a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperesek a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az I-II. rendű alperesek fellebbezési perköltségét is megfizetni. A III-V. rendű alpereseknek a fellebbezési eljárásban megtérítendő költsége nem keletkezett.

A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. szeptember 24.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró