

A Magyar Köztársaság nevében!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Ruttner György ügyvéd (...) által képviselt **M. M. (...)** **felperesnek** a dr. Busch Judit ügyvéd (...) által képviselt **N. I. Kft. "f.a."** (...) **I.r.** és a dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd (...), valamint a dr. Sárvári István ügyvéd (...) által képviselt **S. H. R. Kft. (...)** **II.r. alperesek** ellen **eredeti állapot helyreállítása** iránt a Fővárosi Bíróság előtt 15.P.28.561/2005. számon indított és a Fővárosi Ítéltábla 2008. március 26-án kelt 3.Pf.20.133/2008/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II.r. alperes részéről 83. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. december 8-án tartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.133/2008/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.200.000 (Egymillió-kettőszázezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes és az I.r. alperes 2004.július 2-án adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint a felperes eladta a tulajdonában álló ... lakóházas ingatlanát. A felek a szerződésben rögzítették, hogy az ingatlanon egy romos, bontásra alkalmas állapotban lévő épület áll, melyet az I.r. alperes lebontani kíván, ezt követően pedig az ingatlanon

értékesítési célból 16 lakásos társasházat épít. A felek az ingatlan vételárát 27.500.000 Ft-ban, ezen belül a telek vételárát 15.500.000 Ft-ban, míg az építmény vételárát 12.000.000 Ft-ban állapították meg. A szerződés 3.) pontja szerint a felek megállapodtak abban, hogy az eladó a 4.) pontban megjelölt és részletesen leírt öröklakásoknak a részére történő tulajdonba adását elfogadja a vételár teljesítéseként oly módon, hogy az öröklakások megállapított értékét a vételárba beszámítja.

A szerződés 4.) pontja a következőket tartalmazza: "Szerződő felek egybehangzóan adják elő, hogy a vételár megfizetésének alábbi feltételeiben állapodnak meg: Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetése beszámítással történik, azaz a vevő társaság a vételár megfizetése helyett az eladó részére felépít 2 db egyenként 54-55 m² területű öröklakás ingatlant, négyzetméterenként 250.000 Ft/m² vételár elszámolással, melyet az engedélyezési tervdokumentáció tervezet alapján az eladó választ ki. Vevő társaság kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a tervdokumentáció alapján a társasház felépítéséhez építési engedélyt szerez be, azt mint beruházó felépíti, társasház alapító okiratot készíttet, az ingatlanra használatbavételi engedélyt szerez be és a fentiekben megjelölt két társasházi lakásingatlant a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletben, (ami nem készült) részletezett készültségi fokban, kulcsrakész műszaki állapotban adja át a jelen szerződésben megjelölt eladó tulajdonába, az épület használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 15 napon belül, legkésőbb az adás-vételi szerződés megkötésétől számított egy éven belül. Szerződő felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy amikor az 1.) pontban megjelölt ingatlanra a jelen pontban meghatározottak szerinti vevő társaság általi teljesítés megtörténik, azaz a 16 lakásos társasház, mint felépítmény ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörténik, akkor szerződő felek a jogerős bejegyzéstől számított 15 napon belül végleges adásvételi szerződést írnak alá a jelen szerződésben meghatározott feltételek kikötésével, mely szerint jelen szerződés eladója tehermentes tulajdonjogot szerez a vevő társaság által felépített, fentiekben meghatározott 2 db lakásingatlanra".

A szerződés 7.) pontja szerint a szerződő felek megállapodtak abban, hogy ha a vevő társaság a teljesítéssel késedelembe esik, azaz nem építi fel az ingatlant és nem adja határidőben birtokba, illetőleg tulajdonba az eladó részére, akkor a 4.) pontban meghatározott határnaptól számított 30 napon belül a 2.) pontban kikötött vételár másfélszeresét készpénzben köteles az eladó részére megfizetni. Amennyiben 30 napon belül a késedelembe esés miatt kikötött másfélszeres vételárát a vevő nem fizeti meg, akkor köteles a mindenkorli jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatot fizetni.

Az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatal előtti eljárásban való képviselettel megbízott ügyvéd,

a felperes és az I.r. alperes a szerződéskötés napján külön okiratban tényvázlatot foglaltak írásba, mely szerint a felek tudomásul vették, hogy az adásvételi szerződés alapján az eladó a vevő társaság által megépítésre kerülő társasházban lévő 2 db lakásingatlanra tulajdonjogot akként szerez, hogy a szerződés 4.) pontjában meghatározottak szerint a használatbavételi engedély jogerőssé válásától számított 15 napon belül egymással adásvételi szerződést kötnek. Az ügyvéd kioktatta a felperest arról, hogy amennyiben az alperes a szerződésben vállalt határidő lejártáig az ingatlant nem építi fel, és nem köt vele végleges szerződést, akkor a felperes kifejezett akarata szerint a szerződés 2.) pontjában meghatározott vételár másfélszeresét, tehát 41.250.000 Ft-ot kell megfizetnie, valamint ennek késedelmi kamatait 2005. július 2-tól számítottan. Az ügyvéd tájékoztatta a felperest arról is, hogy a szerződésben lehetősége lenne biztosíték kérésére, illetőleg egyéb jogkövetkezmények kikötésére, azonban a felperes kifejezett akarata szerint a felek nem kötötték ki a vevő nem szerződés szerinti teljesítésének esetére az eredeti állapot helyreállítását, illetőleg a vevő nem ajánlott fel biztosítékként egy, a tulajdonában lévő azonos értékű ingatlanra vonatkozó opciós jogot. A felperes tudomásul vette, hogy a szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát átruházza. A szerződésben meghatározott 2 db lakásingatlanra azonban csak annak megvalósulása esetén és újabb adás-vételi szerződés aláírásával fog tulajdonjogot szerezni.

A Fővárosi Kerületek Földhivatala az adás-vételi szerződés alapján ... számú határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba az I.r. alperes tulajdonjogát vétel jogcímén. A felperes 2004. december 20-án vette át a földhivatali határozatot.

A felperes jogi képviselője útján 2005. február 7-i keltezéssel felszólító levelet intézett az I.r. alpereshez, melyhez csatolta az ügyvédi meghatalmazását. A levélben a felperes felhívta az I.r. alperes figyelmét arra, hogy közöttük olyan megállapodások is létrejöttek, amelyeket nem foglaltak írásba, de kötelező erővel bírnak. Az I.r. alperes az ingatlan adásvételi szerződésben és az egyéb megállapodásokban foglalt kötelezettségeit nem teljesítette. Súlyos szerződésszegő magatartását bizonyítja, hogy a rendelkezésre bocsátott építési engedélyezési tervdokumentáció alapján nem 16, hanem 26 lakásos társasház felépítését tervezi. A felek között lezajlott tárgyalásokat, illetve egyeztetéseket követően létrejött (bár írásba nem foglalt) megállapodás szerinti kötelezettségeit sem teljesítette. Vállalta, hogy az ingatlan lakóit bérlakásban helyezi el, melynek bérleti díját folyamatosan fizeti. Ennek nem tett eleget. Megállapítható továbbá, hogy a szerződés 4.) pontjában meghatározott szerződéses kötelezettségét, amely a két öröklakás kulcsrakész átadásának határidejére vonatkozik, sem fogja tudni

teljesíteni, mert mindaddig az ingatlanon található lakóház lebontását sem kezdte meg. A felperes ezért arra szólította fel az I.r. alperest, hogy semmiféle bontási munkálatokat ne kezdjen el. Amennyiben pedig a szerződésben, illetve a megállapodásban vállalt kötelezettségeinek az alperes haladéktalanul nem tesz eleget, illetve a már elkövetett szerződésszegéseit nem orvosolja, úgy a felperes az ingatlan adásvételi szerződéstől a Ptk. 306. §-a alapján el fog állni. A levél postai kézbesítése sikertelen volt. A felperes jogi képviselője útján ezt követően a 2005. március 8-án kelt levelében közölte, hogy a 2005. februári felszólító levélben már részletesen kifejtett indokokra tekintettel az adásvételi szerződéstől eláll. A vevő szerződésszegő magatartását bizonyítja, hogy a rendelkezésre bocsátott építési tervdokumentáció alapján nem 16, hanem 26 lakásnak helytadó társasház felépítését tervezi. A két öröklakás kulcsrakész átadásának határidejét sem fogja teljesíteni, tekintettel arra, hogy az ingatlanon található lakóház lebontását sem kezdte még meg. Ez indokok alapján kérte a szerződéstől való felperesi elállás tudomásul vételét. Ezt a levelet az I.r. alperes ügyvezetője 2005. március 30-án átvette. Ezt követően a felperes és az I.r. alperes jogi képviselő közreműködésével tárgyaltak egymással az adásvételi szerződés módosításáról, szerződésmódosítás azonban közöttük nem jött létre.

Az I.r. alperes a 2005. június 30-án kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant a II.r. alperes részére eladta. Az okiratba foglalták, hogy az eladó a tehermentes tulajdonjogát hiteles tulajdoni lap másolattal és bontási engedéllyel igazolta. A felek a vételárat 47.250.000 Ft-ban állapították meg, melyből a vevő 15.000.000 Ft-ot 2005. július 1-ig, további 5.000.000 Ft-ot 2005. július 22-ig, míg a fennmaradó 27.250.000 Ft-ot november 16-ig volt köteles teljesíteni. A felek megállapodtak abban is, hogy a szerződés akkor hatályosul, ha az első vételár-részt a vevő megfizeti. Az eladó a szerződés aláírásával - a hatályosulás feltételével - hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. Az adás-vételi szerződés megkötését követően a II.r. alperes az ingatlant birtokba vette, a 15.000.000 Ft vételár-részt 2005. július 1-én megfizette, továbbá megfizetett 2005. július 29-én és augusztus 10-én 2.500.000 - 2.500.000 Ft-ot, 2005. július 4-én pedig már kérte a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A felperes 2005. július 25-én kérte a földhivaltaltól a tulajdonjog bejegyzés iránt indított eljárás felfüggesztését. A földhivatal azonban 2005. szeptember 19-én a II.r. alperes javára bejegyezte a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes keresetében az alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a földhivatal törölje a II.r. alperes tulajdonjogát

az ingatlan-nyilvántartásból a ... ingatlan tekintetében és az ingatlanra jegyezze be a felperes tulajdonjogát, továbbá kötelezze a II.r. alperest az ingatlannak a felperes birtokába bocsátására. Keresetét az I.r. alperessel szemben eredetileg a Ptk. 320. § /1/, 319. § /3/ és a 300. § /2/ bekezdésére alapította. Utóbb az elállás ténybeli és jogi alapja tekintetében hivatkozott az I.r. alperes hibás teljesítésére, s a Ptk. 306. § /1/ bekezdés b) pontjára, majd arra, hogy az elállása a Ptk. 313. §-a alapján is jogszerű, mivel az I.r. alperes a bérleti díj fizetését minden jogos indok nélkül megtagadta.

Az I. és a II.r. alperes által kötött adás-vételi szerződés tekintetében arra hivatkozott, hogy azt már az I.r. alperessel közölt elállás után kötötték meg, s az ingatlan továbbadásakor az I.r. alperes már nem volt tulajdonos. Ezért az alperesek által kötött adásvételi szerződés a Ptk. 117. § /1/ bekezdésbe ütközik, s a Ptk. 200. § /2/ bekezdése alapján semmis. A Ptk. 237. § /1/ bekezdése alapján a szerződéskötés előtti helyzetet kell visszaállítani. A II.r. alperessel szembeni törlési per megindításának feltételei fennállnak, miután a pert az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 63. § /1/ bekezdésében foglalt határidőben indította meg és a szerződés semmisségére határidő nélkül hivatkozhat.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Védekezésükben arra hivatkoztak, hogy a felperesnek nem volt joga elállni a szerződéstől, mert abban az elállás jogát kizárták, s az elállása az általa hivatkozott jogszabályoknak sem felelt meg.

Az elsőfokú bíróság a 15.P.29.646/2005/73. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 400.000, a II.r. alperesnek 700.000 Ft perköltséget, az államnak pedig - külön felhívásra - 900.000 Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Döntésének indokolásában megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között a Ptk. 365. § /1/ bekezdésében szabályozott ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amely megfelel a Ptk. 365. § /3/ bekezdésében és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú PED-ben foglalt feltételeknek.

A felek előadásából és a felperes megbízásából tárgyalásokat folytató K. J. tanúvallomásából az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem bizonyította a bérleti díjban való megállapodást, valamint azt, hogy a bérleti díj az ellenszolgáltatás része lett volna, s hogy az az adásvételi szerződéssel szoros egységet alkotna. E megállapodás

érvényességéhez is a szerződés írásba foglalására lett volna szükség, amely nem történt meg.

Az elsőfokú bíróság arra a jogi álláspontra helyezkedett (a Ptk. 320. § /1/ - /3/ bekezdéseire, a Ptk. 319. § /3/ bekezdésére, a Ptk. 117. § /1/ bekezdésére, a Ptk. 227. § /2/ bekezdésére és 237. § /1/ bekezdésére, valamint a BH. 1997. évi 448. jogesetére hivatkozással), hogy a felperes akkor kérhetné az eredeti állapot helyreállítását, ha a szerződéstől való elállása jogszerű lenne és arra a második adás-vételi szerződés megkötése előtt került volna sor. Utalt e körben az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § /1/ bekezdésének b) pontjára.

Megállapította a posta igazolása alapján, hogy a felperes elállást tartalmazó levelének az I.r. alperes részére történő kézbesítése megtörtént, így a Ptk. 214. § /1/ bekezdése alapján a felperes szerződéstől való elállása hatályosult.

Megítélése szerint a szerződéstől való elállás visszavonását nem bizonyította önmagában a felek közötti tárgyalás, abból inkább a nyilatkozat jogszerűségének elismert hiányára lehet következtetni.

Az elsőfokú bíróság a szerződésnek a Ptk. 207. § /1/ bekezdése szerinti értelmezésével megállapította, hogy az I.r. alperes szerződéses kötelezettsége beszámítással való vételár fizetés volt. E szolgáltatás nem teljesítésének következményeként a vételár másfélszeresének és kamatainak a megfizetését kötötték ki a felek és szerződéses akaratuk nem irányult az eredeti állapot helyreállítására. Megítélése szerint a felperes nem hivatkozhat hibás teljesítésre, mert az I.r. alperesnek nem állt fenn építési kötelezettsége a szerződés alapján. A felperes a Ptk. 298. § a) pontja és 300. §-a alapján állhatott volna el a szerződéstől akkor, ha az I.r. alperes a vételár másfélszeresét nem fizette volna meg. Mindezekből az elsőfokú bíróság arra a jogi következtetésre jutott, hogy a felperes által kért eredeti állapot helyreállításának nincs helye, mert a felperes szerződéstől való elállása nem volt jogszerű.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést annak megváltoztatása és keresetének való helytadás iránt. Másodlagosan kérte az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását.

A másodfokú bíróság a 4. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a ... ingatlanra a felperes és az I.r. alperes között 2004. július 2-án kötött szerződés - a felperes elállása folytán - a szerződéskötés időpontjára visszaható hatállyal megszűnt, ennek következtében az I.r. alperes és a II.r. alperes között 2005. július 30-án kötött szerződés érvénytelen.

Ehhez képest a bíróság kötelezte az I-II.r. alperest, tűrjék, hogy a fent megjelölt ingatlanra a II.r. alperes tulajdonjogát töröljék, s a felperes tulajdonjogát jegyezzék vissza az I.r. alperes közbenső megszerzésére utalással, eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

Kötelezte a másodfokú bíróság a II.r. alperest, hogy 15 napon belül adja a felperes birtokába az ítéletben megjelölt ingatlant.

Megkereste a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap II/8. pontja alatti bejegyzést törölje, s a tulajdonjogot a II/6. pont szerint jegyezze vissza, valamint a III/3. szám alatti perfeljegyzést törölje.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy 1.500.000 Ft-ot, az I. és II.r. alperest pedig, hogy egyetemlegesen 3.000.000 Ft-ot fizessenek meg együttes első és fellebbezési eljárási költségként a felperes részére 15 nap alatt.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 Ft kereseti és 900.000 Ft fellebbezési illeték viseléséről úgy rendelkezett, hogy abból 900.000 Ft-ot az I.r. alperes, míg 900.000 Ft-ot az I. és II.r. alperesek egyetemlegesen kötelesek az államnak, külön felhívásra megfizetni.

A másodfokú bíróság a fellebbezést alaposnak találta az alábbiak szerint:

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével a tényállást lényegében helyesen állapította meg. Azt a másodfokú bíróság azzal egészítette ki, hogy 2005. március 8-ig az I.r. alperes a 16 lakásos társasház építését meg sem kezdte, építési engedélyezési tervdokumentációval sem rendelkezett. Az I.r. alperes csupán az ingatlanon lévő épületet bontotta le, egyéb szerződésben foglalt kötelezettségének azonban nem tett eleget, hanem a felperessel kötött szerződés, illetve a felperesnek a szerződéstől való elállása ellenére továbbértékesítette az ingatlant.

A másodfokú bíróság megítélése szerint az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a felperes és az I.r. alperes szerződését adásvételi szerződésnek, ugyanis a felek megállapodása a Ptk. 365. § /1/ bekezdésében foglalt adás-vételi elemeken kívül a Ptk. 402. § /1/ bekezdése szerinti építési szerződés elemeit is tartalmazza. A megállapodásnak az a része, amellyel az I.r. alperes vállalta, hogy az ingatlanon 16 lakásos társasházat épít, és abban a felperes által kiválasztott 2 lakást a felperes számára építi meg, s a 2 lakást a felperes birtokába adja, tipikusan a Ptk. 402. § /1/ bekezdésében szabályozott építési szerződés elemeinek felel meg. A másodfokú bíróság megítélése szerint a jogviszony minősítésén nem változtat az a tény sem, hogy a felek a szerződésben kikötötték, a felperes a 2 lakáson újabb adás-vételi szerződés megkötésével fog

tulajdonjogot szerezni. Erre azért volt szükség, mert a felperes a 2004. július 2-i szerződés szerint hozzájárult az I.r. alperes tulajdonjogának azonnali ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. A felperes által eladott ingatlan ellenértéke nem vételár, hanem az I.r. alperes által építendő 2 db lakás volt. A szerződés 7.) pontjában foglalt kikötést nem lehet a szerződéstől való elállási jog kizárásának, illetve jogról való lemondásnak tekinteni. A Ptk. 207. § /4/ bekezdése értelmében, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. Az a körülmény, hogy a szerződés 7.) pontjában a felek a késedelembe esés jogkövetkezményeként a vételár másfélszeresének megfizetését kötötték ki, nem jelenti azt, hogy a felperes a szerződéstől való elállási jogáról lemondott volna. Ugyanerre a következtetésre lehet jutni a Ptk. 314. § /2/ bekezdésében foglalt abból a szabályból, hogy a szerződésszegésért való felelősséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - nem lehet kizárni és korlátozni, kivéve, ha az ezzel járó hátrányt az ellenszolgáltatás megfelelő csökkentése, vagy egyéb előny kiegyenlíti. Az I.r. alperes ezért a késedelemből eredő következmények alól a szerződés 7.) pontja felhívásával nem mentesülhet, mert a felelősség kizárását, vagy korlátozását a szerződés szerint semmilyen előny nem ellentételezi. A tényvázlatlatnak az a kitétele, hogy a felek a felperes kifejezett akarata szerint nem kötötték ki a szerződésben az eredeti állapot helyreállítását, szintén nem jelenti azt, hogy a felperes a jogszabályban foglalt szerződéstől való elállási jogát ne gyakorolhatná.

A másodfokú bíróság megítélése szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes 2005. március 8-i nyilatkozata a szerződéstől való elállásnak minősül, s az a Ptk. 214. § /1/ bekezdése alapján 2005. március 30-án hatályosult. Nem róható a felperes terhére, hogy a 2005. február 7-i levelet az I.r. alperes a székhelyén nem vette át és az I.r. alperes küldeményeinek átvételéről székhelyén nem gondoskodott. A felperes igazolta azt is, hogy az I.r. alperes jogi képviselője részére, annak kérésére 2005. április 1-jén faxon megküldte a 2005. február 7-i levelet, így az I.r. alperes legkésőbb 2005. április 1-én tudomást szerzett a szerződéstől való elállás okairól is.

Miután egyértelműen megállapítható, hogy az I.r. alperes a szerződésben foglalt 16 lakással szemben 26 lakásos társasházat kívánt építtetni, s erre vonatkozó tervdokumentációt készíttetett, a felperes alappal vont le olyan következtetést, hogy a teljesítés nem felel meg a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, vagyis hibás lesz. Miután az I.r. alperes 2005. februárjáig az építkezést meg sem kezdte, sőt eddig az időpontig még a régi házat sem bontotta le, a felperes arra is alappal következtetett, hogy 2005. július 2-ig a 16 lakásos társasház nem építhető fel. Mindezekből

pedig arra vonható következtetés, hogy a felperes 2005. március 8-i szerződéstől való elállása a Ptk. 395. § /3/ és /4/ bekezdése alapján is jogszerű, figyelemmel arra is, hogy a szerződés 7.) pontja nem zárja ki a felperesnek a jogszabály szerinti szerződéstől való elállási joga gyakorlását.

A szerződés felbontása (Ptk. 320. § /1/ bekezdése) folytán a szerződés 2004. július 2-re visszamenő hatállyal megszűnt. Ennél fogva az I.r. alperes 2005. június 30-án nem gyakorolhatta volna a tulajdonjogból fakadó rendelkezés jogát, nem értékesíthette volna az ingatlant a II.r. alperesnek. Így az alperesek által 2005. június 30-án kötött adásvételi szerződés érvénytelen, melynek jogkövetkezménye, hogy a II.r. alperes a Ptk. 227. § /2/ bekezdése és 117. § /1/ bekezdése értelmében nem szerezhetsen tulajdonjogot az ingatlanon, hanem a Ptk. 237. § /1/ bekezdése szerint a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállításának van helye.

A felperes az eredeti állapot helyreállítását az Inyvtv. 62. § /1/ bekezdés b) pontja, valamint 62. § /1/ bekezdésének a) pontja alapján is alappal kérhette.

A II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére 2005. szeptember 19-én került sor, mely határozatot a felperes részére nem kézbesítették, így az Inyvt. 63.§ /2/ bekezdése értelmében a felperes a bejegyzéstől számított 3 éven belül kérhette a II.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését. A felperes a II.r. alperesre 2006. január 25-én terjesztette ki a keresetét, mely időpontig a törlési kereset indítására nyitva álló 3 év még nem telt el.

Az Inyvtv. 5. § /4/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az Inyvtv. 5. § /3/ bekezdése értelmében ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróságnak az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéséről szóló II/2005. számú polgári kollégiumi véleménye (BH.2005/9.) figyelembevételével, az alperesek közötti szerződés tartalma, B. A. tanúvallomása együttes mérlegelése eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a II.r. alperest nem lehet jóhiszemű jogszerzőnek tekinteni, ezért a Ptk. 319. § /3/ bekezdése, valamint a 237. § /1/ bekezdése értelmében a szerződéskötéseket megelőző állapot visszaállításának van helye.

Megítélése szerint a kellő körültekintés körében az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismeréséhez elengedhetetlenül szükséges a tulajdoni lapnak, az ingatlan-nyilvántartási térképnek, szükség esetén - különösen, ha a tulajdoni lapon széljegy szerepel - az okirattárnak - továbbá (ha valamelyik bejegyzés aggályos) a

törölt bejegyzések jegyzékének a megtekintése is. Értékelni kell azt is, hogy a visszterhes jogszerzőt a Ptk. is több rendelkezéssel védi a forgalom biztonsága érdekében, az Inyvtv. pedig az ellenérték fejében való szerzést a jóhiszeműség fogalmi elemévé teszi.

A perbeli ingatlan tulajdoni lapján a II.r. alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét megelőzően széljegyként társasház alapítás szerepelt. Elvárható lett volna, hogy arról, annak feltételeiről, így az azt megelőző, a felperes és az I.r. alperes közötti szerződésről a II.r. alperes tájékozódjon. Ez annál is inkább elvárható volt, mert B. A. tanúvallomása alapján az is megállapítható, hogy az I.r. alperes olyan tájékoztatást adott, miszerint van építési engedélyezési tervdokumentáció és a vételár kikötésénél erre is figyelemmel voltak, majd bebizonyosodott, hogy építési engedélyezési tervdokumentáció nincs. A széljegy léte és az építési engedélyezési tervdokumentációval kapcsolatos adott tájékoztatás következtében, a kellő körültekintés körében a II.r. alperestől elvárható lett volna a tulajdoni lapon kívül az okirattárnak, illetve a törölt bejegyzések jegyzékének a megtekintése is, hiszen a II.r. alperes ingatlan beruházásával üzletszerűen foglalkozó gazdasági társaság. E körben a másodfokú bíróság arra is figyelemmel volt, hogy egyrészt a felek 2004. július 2-án az ingatlan vételárát 27.500.000 Ft-ban, egy évvel később pedig 47.250.000 Ft-ban határozták meg. E vételár között még arra figyelemmel is jelentős a különbség, hogy a romos épületet az I.r. alperes lebontotta a második adás-vételi szerződés megkötése idejéig. Másrészt a szerződésben kikötött vételárral szemben az I.r. alperes a tulajdonjogot már 15.000.000 Ft ellenében átruházta a II.r. alperesre anélkül, hogy tulajdonjogát fenntartotta volna a teljes vételár kiegyenlítéséig. Figyelembe vette a másodfokú bíróság B. A. tanúvallomásának azt a részét is, miszerint az I.r. alperes a II.r. alperes által kifizetett 20.000.000 Ft vételár részen felüli vételáron a II.r. alperes érdekeltségi körébe tartozó másik társaság által építendő, de még fel nem épült K. utcai lakóingatlanon szerzett volna tulajdonjogot. Ez a konstrukció a 2005. június 30-i szerződésben nem szerepel, ott teljes egészében készpénzfizetésről van szó, ami a teljesítési határidőig, 2005. november 16-ig nem történt meg, s ugyancsak nem történt meg a K. utcai lakóingatlan átruházása sem. Mindebből a másodfokú bíróság azt a jogi következtetést vonta le, hogy a 2005. június 30-i szerződés az ellenszolgáltatás tekintetében színlelt is, ami a szerződés semmisségét eredményezi a Ptk. 207. § /6/ bekezdése alapján.

A jogerős ítélet ellen a II.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezésével az első fokú ítélet helybenhagyását kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a másodfokú bíróságot kérte új eljárásra és új határozat hozatalára utasítani. Kérte továbbá a

felperes kötelezését a perrel kapcsolatban felmerült költségek megfizetésére.

A jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy a jogerős ítélet tévesen minősítette a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződést adásvételi szerződéssel vegyes építési szerződésnek. A Ptk. 402-405. §-ában meghatározott építési szerződés esetén a felperes megrendelői, az I.r. alperes pedig vállalkozói minőségben állna egymással jogviszonyban. A jelen esetben az építési szerződés egyetlen lényeges eleme sem valósult meg, ezen túlmenően a díjfizetés vonatkozásában sincsen semmilyen megállapodás. A felperes és az I.r. alperes a perbeli ingatlan adás-vétel jogcímén történő átruházásában állapodtak meg a vételárnak az ott megállapított jövőbeli eseményektől függő feltételekkel, beszámítással történő teljesítésével. Ennek hiányában megállapodtak a beszámítandó két lakás négyzetméter ára alapján számított vételár másfélszeres összegének megfelelő vételár kifizetésében. A beszámítani tervezett két lakás adás-vételére a felek között még előszerződés sem jött létre. A felperesnek az I.r. alperes így a felemelt vételár megfizetésével tartozik.

A jogerős ítélet jogszabálysértően értelmezte a Ptk. 389. §-át és 402. § /1/ bekezdését akként, hogy a jelen esetben az építési szerződés fogalmi elemei a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződésben benne lennének.

Sérti a jogerős ítélet a Ptk. 314. § /2/ bekezdését is, mert a felek a szerződésszegésért való felelősséget nem zárták ki és nem korlátozták, csak a jogkövetkezményben tértek el a jogszabályi rendelkezéstől. A késedelem esetén a felperes a vételár másfélszeresének és kamatának követelésére vált jogosulttá, így van olyan előny, amely az elállás hiányát kiküszöbölheti.

Jogszabálysértőnek állította e körben a Ptk. 207. § /4/ bekezdésének a felhívását, mert az egyoldalú címzett jognyilatkozatra vonatkozik és nem alkalmazható a felek szerződési viszonyára, ennek alapján a felek szerződési akarata nem értelmezhető.

Álláspontja szerint a Ptk. 200. § /1/ bekezdésének megsértésével jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződés nem érinti a felperes elállási joga gyakorlásának módját. Fenntartotta azt a jogi álláspontját, hogy a szerződésben a felek egyező akarattal eltértek a késedelemnek a Ptk-ban meghatározott jogkövetkezményétől, így késedelem esetén nem alkalmazható azonnal az elállás, hanem a felperes a vételár másfélszeresére tarthat igényt. Amennyiben a megadott határidőn belül a vételár kiegyenlítése nem történik meg, ezt követően válhat a felperes jogosulttá az elállás gyakorlására. A felperes tehát késedelem esetén a szerződés rendelkezéseire tekintettel 2008. március 8-i nyilatkozatával még nem gyakorolhatta az elállási jogát. Nem tartotta helytállónak a II.r. alperes a

jogerős ítéletnek azt a megállapítását sem, mely szerint nem róható a felperes terhére, hogy a 2007. február 7-i levelet nem lehetett kézbesíteni az I.r. alperes részére. A Ptk. 4. § /1/ bekezdésében meghatározott jóhiszemű eljárás elvéből következően a felperesnek meg kellett volna kísérelni a képviselő részére történő kézbesítést is, tehát maga a felperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Hivatkozott arra, hogy a felszólító levél tartalmáról az I.r. alperes az elálló nyilatkozat megtételekor, kézbesítés hiányában, nem tudott, így az abban foglaltak az elállást nem tehatték jogszerűvé, azt maga a felperes sem tekintette ilyennek, amelyet bizonyít, hogy az I.r. alperessel tárgyalásokat kezdett és nem intézkedett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséről.

A felperesnek az adásvételi szerződéstől való elállásra nem volt semmilyen joga, így az elállása nem jogszerű, azt a jogerős ítélet jogszabálysértően tekintette jogszerűnek, ezzel megsértette a Ptk. 320. § /1/ bekezdését.

A jogerős ítélet a Pp. 123 §-ának megsértésével állapította meg az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Erre a felperes keresete nem terjedt ki, ezzel a bíróság a Pp. 215. § /1/ bekezdését is megsértette.

A jogerős ítélet a II.r. alperes tulajdonjogának törölhetősége kapcsán megsértette a Pp. 164. § /1/ bekezdését, 206. § /1/ bekezdését és az Inyvtv. 5. § /3/ és /4/ bekezdéseit. Hivatkozott arra, hogy a szerződéskötéskor az elvárható körülményekkel járt el. Nyilvánvalóan nem tudott és nem is tudhatott a felperesnek a szerződéstől való elállásáról. A tulajdoni lapon feltüntetett jogokkal szemben aggálya nem lehetett. A széljegy tartalmát ismerte, amely semmilyen kételetet nem ébresztett benne. Ilyen körülmények között jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva és valós ellenértékért kötött szerződést az I.r. alperessel.

A másodfokú bíróság semmivel sem indokolta, hogy a két adásvételi szerződés közötti vételár különbség, valamint a vételár teljes összegének kiegyenlítése előtt a II.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése miként alapozzák meg a II.r. alperes jó, vagy rosszhiszeműségét.

A másodfokú bíróság a jogerős ítéletében jogszabálysértéssel minősítette az alperesek közötti szerződést az ellenszolgáltatás tekintetében színleltnek és ezáltal a szerződést semmisnek, és tévesen vont le olyan jogi következtetést ebből, hogy a II.r. alperes nem jóhiszemű. A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú PED-ből az következik, hogy a vételárnak a megállapodás valódi tartalmától eltérő feltüntetése a szerződés érvényességét nem érinti, annak esetlegesen illetékjogi és büntetőjogi következményei lehetnek.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását és a II.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárás költségeiben marasztalását kérte.

Fenntartotta az eljárás során kifejtett jogi álláspontját.

Az I. r. alperes a tárgyalás berekesztéséig nem tett nyilatkozatot.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A jogerős ítélet a döntés érdemére kihatóan nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi és eljárási jogszabályokat.

A másodfokú bíróság a Ptk. 365. § /1/ bekezdése, 389. §-a és 402. §-a alapján helyesen minősítette a felperes és az I.r. alperes szerződését olyan atipikus szerződésnek, amely részben az adásvétel elemeit tartalmazza, de ezen kívül az építési szerződésnek, mint a vállalkozási szerződés egy fajtájának elemeit is. A felperes és az I.r. alperes a szerződésben az eladott ingatlan ellenértékét 2 db,- az I.r. alperes által felépítendő - 16 lakásos társasházban lévő, 54-55 m² alapterületű lakásban jelölték meg. Ekként az I.r. alperes a szerződésben meghatározott eredmény előállítására is kötelezettséget vállalt. E főkötelezettség teljesítése érdekében az I.r. alperesnek a szerződés 4.) pontjában meghatározott kötelezettségeket is teljesítenie kellett. A szerződéskötéstől számított egy éves teljesítési határidőre is tekintettel a felperes előtt I.r. alperes magatartásából - nevezetesen abból, hogy az ingatlanon lévő régi felépítményt még nem bontotta el és a felperes rendelkezésére bocsátott építési tervdokumentáció alapján nem 16, hanem 26 lakásos társasház felépítését tervezte - 2005. február elején már nyilvánvalóvá vált, hogy az I.r. alperes nem tudja és nem is akarja teljesíteni a 16 lakásos társasház felépítése és az abban lévő két lakás szolgáltatására vonatkozó szerződéses kötelezettségét. Emiatt a szerződésben ki nem zárt, a Ptk. 395. § /3/ bekezdése alapuló általános elállási jogát gyakorolva, jogszerűen állt el a szerződéstől. A szerződés 7.) pontjában kikötött másfélszeres vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettség a szerződés szerinti teljesítés késedelmének jogkövetkezményét rendezi. Nem alkalmazható azonban arra az esetre, ha az I.r. alperes már nem is akarja a szerződésnek megfelelően felépíteni a társasházat, illetve biztosítani a 2 db lakást a felperes részére. Helytálló a másodfokú bíróságnak az az érvelése is, hogy miután egyértelműen megállapítható volt, hogy az I.r. alperes a szerződésben foglalt 16 lakásos társasházzal szemben 26 lakásos társasházat kívánt építeni, hiszen erre vonatkozó tervdokumentációt készített, a felperes alappal vont le olyan következtetést, hogy a teljesítés nem felel meg a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, vagyis hibás lesz, ezért jogszerűen élhetett a

Ptk. 395. § /4/ bekezdésén alapuló elállási jogával. A felülvizsgálati bíróság a jogerős ítélet e körben kifejtett indokaival egyetért. A felperes 2005. március 8-án kelt és 2005. március 30-án hatályosult nyilatkozata folytán a felperes és az I.r. alperes közötti szerződés a Ptk. 320. § /1/ bekezdése és a 319. § /3/ bekezdése értelmében a megkötésének időpontjára, azaz 2004. július 2-ára visszamenő hatállyal megszűnt. Ennél fogva az I.r. alperes 2005. június 30-án már nem minősült az ingatlan tulajdonosának, ezért nem gyakorolhatta volna a tulajdonjogból fakadó rendelkezési jogát, azaz az ingatlant nem értékesíthette volna a II.r. alperesnek. A Ptk. 117. § /1/ bekezdése értelmében átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni, s miután az I.r. alperes tulajdonjoga már korábban megszűnt, így az alperesek által a 2005. június 30-án kötött adásvételi szerződés érvénytelen. A Ptk. 237. § /1/ bekezdése értelmében a szerződéskötést megelőző állapot visszaállításának van helye, ahogy azt a jogerős ítélet helytállónan kifejtette.

Helytálló a másodfokú bíróságnak az ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása körében kifejtett jogi álláspontja is. Az Inyvtv. 62. § /1/ bekezdés b) pontja, illetve 62. § /1/ bekezdés a) pontja alapján a felperes, mint ingatlan-nyilvántartásba korábban bejegyzett tulajdonos jogszerűen kérhette a II.r. alperes bejegyzett jogának a törlését az előző jogszerző I.r. alperes tulajdonjogának a törlésével együtt és az eredeti állapot helyreállítása körében saját tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Helytállónan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy mivel a II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó határozatot a felperes részére nem kézbesítették, a felperes a törlési, illetve az eredeti állapot helyreállítására irányuló keresetét a törvényben megkívánt 3 éves határidőben terjesztette elő, mert a bejegyzéstől (2005. szeptember 19.) számított 3 év a II.r. alperessel szembeni törlési kereset megindításig (2006. január 25-ig) nem telt el.

A másodfokú bíróság a bizonyítékoknak a Pp. 206. § /1/ bekezdése szerinti okszerű mérlegelésével helytállónan következtetett arra, hogy az Inyvtv. 5. § /3/ bekezdésének alkalmazása körében II.r. alperes nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek. Abból a tényből, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapján, a II.r. alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét megelőzően, széljegyként társasház alapítás szerepelt, másrészt, hogy az I.r. alperes a perbeli ingatlan építési engedélyezési tervdokumentációjának léteire vonatkozóan utóbb tévesnek bizonyult tájékoztatást adott, a másodfokú bíróság helytállónan vonta le azt a következtetést, hogy a II.r. alperesnek az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról a tőle elvárható kellő körültekintés tanúsítása esetén lehetősége

lett volna meggyőződni. Ha a II.r. alperest olyan kötelezettség nem is terhelte, hogy a felperes és az I.r. alperes közötti szerződés tartalmát megismerje, az említett körülmények, továbbá a korábbi bejegyzések óta eltelt rövid idő elegendőek annak megállapításához, hogy a II.r. alperesnek - mint ingatlanforgalmazással üzletszerűen foglalkozó cégnek - a szerződés-kötéskor az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról kellő körültekintés esetén tudnia kellett. A bizonyítékok okszerű értékelésével helytállóan következtetett a másodfokú bíróság az alperesek által megkötött szerződésben szereplő vételár és fizetési feltételek, valamint az attól részben eltérő teljesítés alapján arra, hogy a szerződés az ellenszolgáltatás tekintetében színelt volt, s a II.r. alperes emiatt sem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek. E körben a Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy B. A-nak, a II.r. alperes projekt menedzserének a tanúvallomásai nem igazolják a II.r. alperesnek azt az állítását, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az alperesek a K. utcai ingatlanra vonatkozó szerződést is megkötötték, a "hiányzó" vételárat ezzel ellentételezték. B. A. ugyanis a rendőrhatalóság előtt, a büntető eljárásban tett tanúvallomásában (23/8. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal /5/ bekezdés) úgy nyilatkozott: "Abban nem állapodtunk meg, hogy hol lenne ez az ingatlan, azt a későbbiekben beszéltük volna meg". Másrészt B. A-nak a jelen perben a 65. sorszámú jegyzőkönyvben tett tanúvallomásából az állapítható meg, hogy az I.r. alperestől a II.r. alperes érdekeltségi körébe tartozó cég a K. utcai ingatlan vételárának a megfizetését kérte. Végül ennek meg nem fizetése miatt az I.r. alperes részére a szerződésben megjelölt lakásingatlan szolgáltatására nem került sor. A szerződésben a tényleges vételártól eltérő vételár megjelölése önmagában valóban nem eredményezi a szerződés semmisségét, a másodfokú bíróság azonban ebből a tényből is alappal és okszerűen következtetett a II.r. alperes rosszhiszemű és nem megfelelő ellenérték fejében történő jogszerzésére.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében arra azonban helytállóan hivatkozott, hogy a vételárnak a felek valóságos szerződési akaratától eltérő megjelölése a szerződést nem teszi semmissé (XXV. számú Polgári Elvi Döntés V. pontja). A Legfelsőbb Bíróság ezért a másodfokú ítéletből a szerződés ez okból való semmisségére vonatkozó megállapítást mellőzi.

Miután a jogerős ítélet az ügy érdemi elbírálása körében a jogszabályoknak megfelel, azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § /1/ bekezdése értelmében megfelelően alkalmazott Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján a sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II.r. alperest kötelezte a felperes részére a pertárgy értékéhez, valamint a kifejtett ügyvédi munkához igazodó felülvizsgálati perköltség megfizetésére. Ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § /2/ bekezdés b) pontja, /5/ és /6/ bekezdései figyelembevételével határozta meg, melyhez hozzászámította a 4/A. § /1/ bekezdésében meghatározott ÁFA-t is.

Budapest, 2008. december 10.

Dr.Török Judit sk. a tanács elnöke
Váradi Károlyné dr. sk. előadó-bíró
Dr.Murányi Katalin sk. bíró