

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tóth Klára ügyvéd és a dr. Pakai András ügyvéd (által képviselt I.r. és a dr. Pakai András ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek a dr. Ollé György ügyvéd által képviselt I.r. és a Pintér és Társa Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Szabó Tamás ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróságnál 22.P.21 499/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20 405/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. évi szeptember hó 9. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. felperesnek 200 000 (kettőszázezer) forint, a II.r. felperesnek szintén 200 000 (kettőszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperesek 2005. július 25. napján eladták az I.r. alperesnek a közös tulajdonukban álló lakást, valamint a hozzátartozó garázst 18 000 000 forint vételárért. Az I.r. alperes a vételárat részletekben vállalta megfizetni akként, hogy abból 6 000 000 forintot a szerződés aláírásától számított harminc napon belül, 8 000 000 forintot 2005. december 15-éig, 4 000 000 forintot pedig 2006. január 31-éig fizet meg. A felperesek elállási jogot kötöttek ki arra az esetre, ha az I.r. alperes a teljes vételárat az utolsó részletre megszabott határidőig nem fizeti meg. A felperesek tulajdonjogukról lemondtak és hozzájárultak a tulajdonjognak az I.r. alperes javára történő bejegyzéshez az ingatlan-

nyilvántartásba a szerződéskötéssel egyidejűleg. A birtokbaadást a teljes vételár kiegyenlítésének napjában határozták meg. A szerződés azt is tartalmazza, hogy az I.r. alperes az ingatlant továbbértékesítés céljából vásárolta meg. 2005. július 27-én a szerződést annyiban egészítették ki, hogy az első vételárrészletből 2 000 000 forintot foglalónak tekintenek. Az I.r. alperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, az erről szóló határozatot azonban csak az I.r. alperesnek kézbesítette.

A perben nem álló **D. Kft.** 2005. szeptember 5-én hitelszerződést kötött a II.r. alperessel 7 630 000 forint összegre, amelynek biztosítékeként az I.r. alperes a perbeli ingatlanra jelzálogjog bejegyzését engedélyezte a kölcsönösszeg és járulékai erejéig. Az I.r. alperes képviseletében ekkor is és a szerződés megkötésekor is jelen volt dr. **N. P.** és **M. Z.** az I.r. alperes képviseletére jogosult tagjai.

Az I.r. alperes a vételárból semmit nem fizetett meg a felperesek részére, ezért a felek 2005. október 17. napján a szerződést felbontották és a felperesek kérték a földhivatalnál az eredeti állapot helyreállítását. A felbontás okát az I.r. alperes érdekmúlásában határozták meg. Az I.r. alperes a szerződés felbontásáról készült szerződés keltétől számított hatvan napon belül vállalta az ingatlan tehermentesítését cserefedezet felajánlásával, vállalta továbbá, hogy ugyanezen határidő alatt 1 500 000 forint foglalót is megfizet a felpereseknek. Az adásvételi szerződés felbontásáról 2005. október 27-én közjegyzői okirat is készült, amelyben a felek nyilatkoztak a szerződéskötésről, a szerződés módosításáról és a felbontás tényéről, valamint az I.r. alperes kötelezettség-vállalásáról.

Az I.r. alperes sem a szerződésben, sem a közjegyzői okiratban vállalt kötelezettségének nem tett eleget. A felperesek utóbb tudomást szereztek arról, hogy az I.r. alperes az ingatlanukat értékesíteni kívánja, emiatt feljelentést tettek csalás bűntette miatt. Az eljárás során dr. **N. P.** és **M. Z.** teljeskörű beismerő vallomást tettek. Dr. **N. P.** azt adta elő, hogy a szerződéskötés idejében nehéz anyagi helyzetbe került, a korábban kölcsönvett összegek után kamatokat kellett volna fizetnie. A perbeli ingatlant csak azért kívánta megszerezni, hogy arra hitelt tudjon felvenni. Az ingatlant nem kívánta tovább értékesíteni, mert az biztos és gyors tőkét biztosított.

Az I.r. alperes 2006. július 14. napjától felszámolás alatt állt.

A felperesek módosított keresetükben az eredeti állapot helyreállítását kérték. Elsődlegesen a szerződés felbontására

alapítottnak, másodlagosan a szerződés jóerkölcshöz ütközésére hivatkoztak. Harmadsorban megtévesztésre, tévedésre alapították igényüket. Állították, hogy a jelzálogszerződés is érvénytelen.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste a Körzeti Földhivatalt, hogy - helyesen - az I.r. alperes tulajdonjogát, valamint a II.r. alperes 7 630 000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogát a perbeli lakásingatlanról, valamint a hozzátartozó garázsingatlanról törölje, egyidejűleg a felperesek egyenlő arányú tulajdonjogát jegyezze vissza. Indokolása szerint a szerződés felbontásával csupán hatálytalanná, s nem érvénytelené válik, így ezen az alapon az eredeti állapot helyreállítására való jog a szerződést felbontó feleket csupán egymással szemben illeti meg, de nem érintheti harmadik személynek a dolgon időközben szerzett jogait. Ezért nem volt lehetőség a szerződés felbontása alapján az eredeti állapot teljes helyreállítására. Ugyanakkor a felbontástól függetlenül kérhetik a felperesek az érvénytelenség megállapítását, mert megalapozott kérelem esetén a szerződés nemcsak hatálytalanná, hanem érvénytelené is válik.

A felperesek által megjelölt érvénytelenségi okokkal kapcsolatban az volt az álláspontja, hogy a megtévesztésre alapított megtámadás alapos, mert a megtévesztés lényeges körülményre, a vevő teljesítőképességére és teljesítési szándékára vonatkozott, ami a felpereseket szerződéskötésükkor jelentősen befolyásolta. A felperesek a részükre nyitvaálló egy éves határidőben érvényesítették megtámadási jogukat. Az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot a földhivatal a felperesek részére nem kézbesítette, ezért a törlési keresetet is magában foglaló szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányuló igényt az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzésétől számított három év alatt érvényesíthették.

A jelzálogjogot létesítő szerződés keletkezésekor a bejegyzett tulajdonosa az ingatlan az I.r. alperes volt, az ő vonatkozásában tehát az ingatlan-nyilvántartási törvény 63. §-ának (1) bekezdése alkalmazandó, míg a II.r. alperes vonatkozásában a 63. § (2) bekezdése. Kifejtette, hogy a törvény a jóhiszemű szerzők védelme érdekében időbeli korlátot állít a törlési kereset megindítására azokban az esetekben, amikor a Ptk. szerint a szerződés érvénytelen. A határidőt az eredetileg érvénytelen szerződés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítéséhez, illetve a kézbesítés elmaradásához köti. A földhivatal átíratából kitűnően az I.r. alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló határozatot a felperesek részére nem kézbesítették, ezért a törlési per megindítására a felpereseknek három év állt rendelkezésükre.

Az elsőfokú ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében, az alperesek fellebbeztek. A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a helyesbítéssel hagyta helyben, hogy nem a III.r., hanem a II.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot törli és a visszajegyzés nem az alperesek, hanem az I.-II.r. felperesek tulajdonjogára vonatkozik. A másodfokú bíróság indoklásában egyetértett az elsőfokú bíróságnak a szerződés felbontásával kapcsolatban elfoglalt álláspontjával, amely szerint a szerződés felbontása nem akadályozza annak, hogy a felperesek arra hivatkozhatnak, hogy a szerződésük érvénytelen volt.

Megalapozottnak tartotta az érvénytelenséget eredményező megtámadást, mert az I.r. alperes a szerződési nyilatkozatok megtételénél lényeges körülményre vonatkozóan tévedésbe ejtette a felpereseket, amely körülmény abban állt, hogy az I.r. alperes már a szerződés megkötésének idején azzal a tudattal és szándékkal tett vételi jognyilatkozatot, hogy a vételár megfizetése a későbbiekben sem áll szándékában. Az I.r. alperes megtévesztő magatartását a büntetőeljárás során tett beismerő vallomása, valamint az a tény igazolja, hogy a felperesek részére a vételárból semmit nem fizetett meg.

Mivel az adásvételi szerződés érvénytelen volt, annak alapján az I.r. alperes nem szerezhette tulajdonjogot függetlenül attól, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ha pedig az I.r. alperes nem szerezhette tulajdonjogot, arra sem volt jogosult, hogy az ingatlant megterhelje, azon dologi adósként jelzálogjogot létesítsen. Hivatkozott a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésére, amely szerint az érvénytelen szerződésen alapuló további jogszerzőre is kihat az eredeti állapot helyreállítása.

Az ingatlan-nyilvántartási törvény 63. §-ának (2) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben úgy foglalt állást, hogy a perbeli esetben a II.r. alperessel szemben előterjesztett törlési kereset a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozott, ezért nem annak volt jelentősége, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzését elrendelő földhivatali határozatot a felperesek megkapták-e, hanem annak, hogy a II.r. alperes jelzálogjogának bejegyzéséről szóló határozatot kézbesítették-e részükre. Erre nyilvánvalóan nem került sor, hiszen a jelzálogjog bejegyzésekor az ingatlan tulajdonosa az I.r. alperes volt.

A jogerős ítélet ellen - elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és a felperesek keresetének teljes elutasítása, másodlagosan új eljárás elrendelése érdekében - a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy dr. **N. P.** büntetőeljárás során tett nyilatkozatát nem lehetett

volna a megtevesztés alapjául szolgáló magatartásként értékelni, mert ebben az ügyben az eljárás még folyamatban van. Nevezett változtathatja a nyilatkozatát (vallomását) és nem értékelte a bíróság azt sem, hogy dr. **N. P.** a büntetőeljárásban nem tanúvallomást tett, hanem gyanúsítottként hallgatták meg, amely körben nem terheli igazmondási kötelezettség. Kifogásolta a jelen eljárásban tanúkénti meghallgatásának mellőzését. Kifogásolta annak figyelmen kívül hagyását, hogy a szerződő felek számoltak azzal az eshetőséggel, hogy az I.r. alperes nem tudja megfizetni az ingatlan vételárát, így az I.r. alperes teljesítőképessége vonatkozásában nem téveszthette meg a felpereseket. Sérelmezte, hogy a bíróság nem értékelte a felperesek felróható magatartását a II.r. alperes vonatkozásában, ugyanis a felperesek saját magatartásukkal tették lehetővé az I.r. alperes tulajdonjogának megszerzését, ezért a II.r. alperessel mint az ingatlan-nyilvántartásba bízva ellenérték fejében dologi jogi hatályú jogot szerző jóhiszemű harmadik személlyel szemben nem hivatkozhatnak arra a körülményre, hogy tévedésben voltak. A felperesek tulajdonjogukról az adásvételi szerződés megkötésekor könnyelműen lemondtak és a szerződést módosító okiratban sem érintették a tulajdonjogról történő lemondásukat. Álláspontja szerint életszerűtlen, hogy továbbértékesítési célból eladott ingatlant anélkül ruházzák át, hogy a vételárát megkapnák.

Az ítélet indokolásával ellentétes az a megállapítás, hogy a földhivatal nem küldte meg az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzéséről szóló határozatot a felperesek részére. Ezzel szemben az a valós helyzet, hogy a földhivatal a felperesek részére hivatalos iratot küldött meg, amelyben közli, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre került, továbbá tájékoztatta a felpereseket arról, hogy kérelmük alapján tulajdonjoguk nem jegyezhető vissza. Jogszabálysértő ezért álláspontjuk szerint a jogerős ítélet, mert nem állapíthatta volna meg a hároméves keresetindítási határidőt a felperesek javára azon az alapon, hogy az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot nem kapták kézhez. Sérelmezte, hogy az ügyben eljáró bíróságok határozatai nem terjednek ki arra, hogy a hivatkozott földhivatali értesítés ellenére miért állnak fenn a felperesekkel szemben a törlési per feltételei. Utalt a Legfelsőbb Bíróság döntésében kifejtettekre, amely szerint, ha az eredeti állapot helyreállítása körében a természetben való visszaadás valamely okból lehetetlen, a dolog visszaadása helyett annak pénzbeli egyenértékét kell megfizetni. Ez áll összhangban álláspontjával és a PK. 32. számú állásfoglalásban kifejtettekkel.

A továbbiakban sérelmezte, hogy a bíróság megsértette a kereseti kérelemhez kötöttség elvét azzal, hogy a szerződés érvénytelenségére irányuló kérelem hiányában döntött erről a

kérdésről. A fentieket meghaladóan téves a jogerős ítélet azért is, mert a felperesek és az I.r. alperes között 2005. október 17. napján kelt adásvételi szerződést felbontó okirat a szerződés megerősítése, így a felperesek megtámadási joga a Ptk. 236. §-ának (4) bekezdése alapján megszűnt. Téves a jogerős ítélet, mert a szerződés megerősítését kizárólag a szerződés fenntartásában látta megvalósulni. Álláspontja szerint amennyiben a sérelmet szenvedő fél tudva megtámadási jogáról a szerződés felbontását választja, ezzel az említett jogszabályi rendelkezésben írtaknak eleget tesz, azaz a szerződés felbontása az eredeti szerződés megerősítését jelenti.

Az I.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelemnek nevezett beadványában a II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltak teljesítését kérte azzal, hogy beadványát tartalma szerint ellenkérelemnek kérte tekinteni.

A felperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében vitatta a tényállást, ezen belül dr. **N. P**-nek a büntetőeljárásban tett vallomása bizonyítékként történő értékelését.

A szabad bizonyítás elvét kifejezésre juttató, a Pp. 3. §-a (5) bekezdésének rendelkezése a bíróságra bízta, hogy milyen bizonyítékot használ fel a tényállás megállapítása során. Jogerős ítéletében a bíróság Dr. **N. P.** büntetőeljárás során tett vallomását helyesen vette figyelembe a tényállás megállapítása során, mert azt a tények alátámasztották; a későbbi felszámolás is azt bizonyítja, hogy a kft.-nek nem volt pénze a vételár kifizetésére és az ingatlan megterhelése is megtörtént.

Jogerős ítéletében a bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a szerződés felbontása nem akadályozza az érvénytelenségre történő hivatkozást. A szerződés felbontása nem minősíthető a Ptk. 236. § (4) bekezdése szerinti megtámadási jogról való lemondásnak. Éppen ellenkezőleg, a felperesnek az eredeti állapot helyreállítására irányuló szándékát juttatta kifejezésre.

A másodfokú bíróság ítéletében helytelenül állapította meg, hogy a II.r. alperessel szemben a törlési per megindításának határidejét nem az I.r. alperes tulajdonjogának, hanem a II.r. alperes zálogjogának a bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől kell

számítani. A Legfelsőbb Bíróság már több döntésében is kifejtette (pl. BH.2006. 251.), hogy az előző bejegyzés érvényességében bízó további jogszerzővel szemben is az eredetileg érvénytelen bejegyzésről - jelen esetben az I.r. alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről - szóló határozat kézbesítésétől számított hatvan napon belül indítható meg a törlési per, ha a kézbesítés megtörtént. Az I.r. alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló határozatot a felperesek részére nem kézbesítették, ezért az Inyvtv. már hivatkozott 63. § (2) bekezdése szerint a törlési pert három év alatt indíthatták meg a II.r. alperes zálogjogának a törlése érdekében is.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében tévesen hivatkozott arra, hogy a földhivatal hivatalos iratban közölte a felperesekkel az I.r. alperes tulajdonjogának a bejegyzését, ezért ezen irat kézbesítésétől számított hatvan nap - és nem három év - alatt indíthattak volna törlési pert. Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint a határozat kézbesítéséhez fűződik joghatály. A határozat kézbesítését sem a földhivatal közlése, sem a tudomásra jutás nem pótolja, a 63. § (2) bekezdés szerinti kézbesítés kiterjeszthetően nem értelmezhető.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint tehát a törlési per megindításának határidejét az eredeti jogszerző javára szóló bejegyzési határozatnak a kézbesítésétől kell számítani, mert a jogszabályi rendelkezés egyértelmű, kiterjesztően nem alkalmazható. A tudomásszerzés ezért nem lehet irányadó.

Mindezekre tekintettel az érdemben helytálló jogerős ítéletet a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesek részére külön-külön a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeiket megfizetni.

Budapest, 2008. szeptember 9.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
Tamáné dr. N. Erzsébet sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelél:

bíróági írnok