

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a 10. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bíró György ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Bajáky Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bajáky Gábor ügyvéd) által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, III. rendű és IV. rendű, valamint a Bajáky Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bajáky Gábor ügyvéd) által képviselt V. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Miskolci Városi Bíróságnál 40.P.21.627/2006. számon folytatott és másodfokon a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1.Pf.21.274/2008/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az I. és az V. rendű alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2009. március 25. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. és az V. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az I. rendű felperesnek 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 228.000 (Kétszázhuszonnyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen a végzés ellen nincs lehetőség további felülvizsgálatra.

Indokolás:

A perbeli nyolclakásos sorház 451/4 hrsz-ú, 82 m² alapterületű, „épület” megjelölésű egységének földszintjén és a tetőtérében - egybefüggően kialakított - lakás található, míg az alsó szintjén 18 m² pince (amely közlekedő, WC, mosdó és vegyiáru-raktár helyiségeket foglal magában), továbbá két, egyenként kb. 24 m² alapterületű, az utca felől bejárattal rendelkező üzlethelyiség.

Az I. rendű felperes 1991-ben jogutódlás címén szerezte meg a 451/4 hrsz-ú épület tulajdonjogát, az 1993. június 23. napján megkötött adásvételi szerződés 1. pontja szerint pedig a „82 m² nagyságú lakást” 1.164.000 forintért eladta a II. rendű alperesnek valamint G-né P. M-nak. A vevők a lakást és a pincét vették birtokba, az üzlethelyiségeket nem, tulajdonjogukat a 451/4 hrsz-ú ingatlan egészére 1993. július 14-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. G-né P.M. 1994. decemberében elhunyt, jogutódai a III. és IV. rendű alperesek.

Az I. rendű alperes az 1996. március 25. napján aláírt adásvételi szerződéssel 1,3 millió forintért megvásárolta az „82 m² térmértékű ... öröklakást”; tulajdonjogát 1996. április 3-án bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés 1. pontja szerint „a tulajdoni lap rögzíti a társasházon belüli tulajdoni arányt”, annak ellenére, hogy az ingatlant nem alakították társasházzá. Az V. rendű alperes az I. rendű alperes házastársa, aki nem vett részt az adásvételi szerződés megkötésében. Az I. és az V. rendű alperesek a szerződés megkötése előtt megtekintették a lakást és a pincét, ezek kulcsát a szomszédtól kapták meg. Ekkor az egyik üzlethelyiség üresen állt, a másokban fodrászüzlet működött.

Az I. rendű alperes 1996. szeptember 10-én megpályázta az üres üzlethelyiség bérleti jogát. Pályázata szerint az üzlethelyiség felett vásárolt lakást, így a munkahely is megoldódna a számára. Az I. rendű alperes az 1996. szeptember 27. napján megkötött bérleti szerződéssel 1996. október 1-től öt évre bérbe vette ezt az üzlethelyiséget, az évente emelkedő összegű bérleti díjat fizette.

A másik üzlethelyiség - szintén öt évre szóló - bérleti jogát az I. rendű alperes 2001. októberében át kívánta venni annak addigi bérlőjétől, F.L-nétől. A városgondnokság hozzájárult a bérleti jog átadásához, így az I. rendű alperes 2002. január 1-től bérleti díjat fizetett a másik üzlet után is, 2003. március 24. napján pedig (2003. április 1-től öt év időtartamra) bérleti szerződést kötött az „önkormányzati tulajdonú” üzlethelyiségre.

Az I. rendű alperes - aki minkét üzlethelyiségben élelmiszerboltot üzemeltet - 2003. májusában további vállalkozókkal együtt kérte az I. rendű felperes képviselőtestületét, hogy a bérleti szerződéseket határozatlan időtartamúvá módosítsák: vállalkozásaikat hosszabb távra tervezhessék, elvégezthessék a szükséges munkálatokat, és azok költségét a bérbe beszámíthassák. 2003. szeptember elején a városgondnokság felszólította az I. rendű alperest a 2003. május 1-től hátralékként felgyűlt bérleti díj megfizetésére, 2003. szeptemberében pedig a polgármester az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésére hívta fel az I. rendű alperest. Ezt követően az I. rendű alperes beszüntette a bérleti díj fizetését.

Az I. rendű felperes állította, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor a szerződő felek szándéka kizárólag a lakás és a pince eladására terjedt ki, az üzlethelyiségekre nem. Ezért 2003. októberében benyújtott, majd módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az említett szerződések „az akarategység hiánya miatt” részben érvénytelenek, azonban nem dőltek meg egészen: az I. és az V. rendű alpereseket 739/1000 tulajdoni hányad, ennek megfelelően a lakás és a pince használati joga illeti meg; míg az I. rendű felperes tulajdoni hányada 261/1000, amely a két üzlethelyiség használatára terjed ki. A ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése érdekében elsősorban a jelenlegi bejegyzés törlését, az említett tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartási átvezetését kérte, valamint az alperes kötelezését ennek tűrésére azzal, hogy az alperesek nem vették birtokba az üzlethelyiségeket, s mivel az I. és az V. rendű alperesek nem tekinthetők jóhiszemű szerzőknek, törlési igényének nincsen időbeli korlátja. Törlési igényének alaptalansága esetén másodsorban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítását igényelte. Végül joggal való visszaélésre alapítottan is kérte annak megállapítását, hogy a feleket az említett tulajdoni hányadok illetik meg; ebben az esetben is elsősorban ingatlan-nyilvántartási törlést, másodsorban kiigazítást kért.

A II. rendű felperes az önkormányzati tulajdon védelmében lépett perbe és az I. rendű felperessel egyező keresetet terjesztett elő.

Az I. és az V. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték; a II-III-IV. rendű alperesek a keresetet elismerték, teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság helyt adott az elsődleges keresetnek: ítéletével elrendelte az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának törlését és megállapította, hogy az I. rendű felperest az ingatlanból 261/1000 tulajdoni hányad illeti meg, használati és hasznosítási joga kizárólag az épület alsó szintjén lévő két üzlethelyiségre terjed ki, míg az I. rendű alperes tulajdoni hányada 739/1000, használati és hasznosítási joga a lakásra és a pincehelyiségre terjed ki. Megkereste a földhivatalt a tulajdonjognak az ítélet szerinti bejegyezése végett azzal, hogy az I. rendű felperes jogutódlás címén tulajdonos, míg az I. rendű alperes szerzési jogcíme adásvétel; az alpereseket e bejegyzés tűrésére kötelezte; ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság az ítélet fellebbezett részét azzal a kiegészítéssel és pontosítással hagyta helyben, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyezése a II. rendű alperesnek, a III-IV. rendű alperesek jogelődjének, illetve a III-IV. rendű alpereseknek a közbenső jogszerzésére utalással történjen, az

eredeti bejegyzések rangsorában és jogcíme mellett kizárólag a 739/1000 illetőséget érintően. A jogerős ítélet indokolása szerint a szerződő felek akarata mind az 1993. évben, mind pedig az 1996. évben kötött szerződéseknel kizárólag a lakásra és a pincére állt fenn, azonban ez az ingatlanrész önmagában forgalomképtelen, mert nem önálló ingatlan. Mivel a Ptk.113.§-a, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 11.§ (4) bekezdése értelmében nem lehet az egy egységként nyilvántartott ingatlan egyes helyiségeit átruházni. Ezért az említett szerződések jogszabályba ütköznek, s emiatt teljes egészében semmissék. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság: a szerződés semmisségét olyan okból is megállapíthatta, amelyre a felek nem hivatkoztak, a semmisségi ok fennállása pedig bizonyítás felvétele nélkül „bírói bizonyossággal” megállapítható volt. Mivel az I. rendű felperes (az elsőfokú eljárásban 41. sorszámon valamint a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatai szerint) az érvénytelenség orvoslását is kérte, mégpedig az ingatlan osztatlan közös tulajdonba adása útján, a másodfokú bíróság azt is vizsgálta, hogy ennek feltételei fennállnak-e. Evonatkozásban kiemelte, hogy a szerződések vevőinek jóhiszeműsége mellett szóló vélelem - az elsőfokú bíróság helyes indokainak megfelelően - megdőlt, vételi szándékuk kifejezetten a lakás megvásárlására irányult, az üzlethelyiségekre nem, így nem volt akadálya a bejegyzett tulajdonjog törlésének. Annak meghatározásakor, hogy az érvényessé nyilvánítás milyen módon történjen, figyelembe vette a szerződő felek akarátát, az aggálytalan szakvéleményt, és a Ptk.237.§ (2) bekezdésének körében rendelte el a közös tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzését azzal, hogy ezt követően nincsen akadálya a társasháztulajdon létesítésének. Megjegyezte a másodfokú bíróság, hogy a szerződés helyes tartalmának megállapítása akkor merülhetett volna fel, ha a felek szándéka közös tulajdon létrehozására irányult volna (azonban az adott esetben nem erről volt szó, hanem az ingatlan egy adott részére vonatkozó tulajdonszerzésről), ha pedig nem kerülhetett volna sor az érvényessé nyilvánításra, akkor - kifejezett tiltakozás hiányában - a hatályossá nyilvánítás „lett volna... a jogi megoldás”.

A jogerős ítélet ellen - mindkét fokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése, elsősorban a keresetet elutasító új határozat hozatala, másodsorban az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítása végett - az I. és az V. rendű alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. Érvelésük szerint téves az elsőfokú bíróság megállapítása arról, hogy nem voltak jóhiszeműek: az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában erre vonatkozóan ellentmondásos megállapításokat tett, és figyelmen kívül hagyta, hogy az üzlethelyiségek egységet képeznek a lakással. Megismételték, hogy bíztak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés helyességében, ugyanakkor az I. rendű felperes nem bizonyította, hogy a szerződés megkötésekor a valóságos állapotról - pontosabban:

az eltérésről - bárkitől tájékoztatást kaptak volna; jóhiszeműségük következményeként a törlési keresetet el kellett volna utasítani. Előadták, hogy a perbeli 2/7. és 2/8. számú lakásokkal kapcsolatban hasonló perben a Legfelsőbb Bíróság Pfv.E.21.139/2005/3. számon, a másodfokú bíróság pedig 1.Pf.22.261/2004/3. számon eltérő döntést hozott. További okfejtésük szerint a jogerős ítélet is törvénysértő, mert a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseten: a felperesek ugyanis nem hivatkoztak a másodfokú bíróság által alkalmazott érvénytelenségi okra és nem terjesztettek elő keresetet az érvénytelenség orvoslására, ilyen előadást csupán a másodfokú eljárásban tettek. Ezzel szemben az érvénytelenség jogkövetkezményeiről a bíróság csak kérelemre határozhat, hivatalból nem; ha semmisséget észlel, lehetőséget kell teremtenie arra, hogy a felek megtegyék az érvénytelenség megállapítására vonatkozó nyilatkozataikat, majd ezek keretében dönt; mindemellett a semmis szerződés jogkövetkezményeinek levonása az elévülési határidő alatt történhet meg. Hivatkoztak arra is, hogy az 1/2 ingatlanilletőségre törvénysértő a semmissé nyilvánítás amiatt is, mert elidegenítése gyámhatósági hozzájárulással történt.

Az I. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult.

Előre bocsátja a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp.275.§ (2) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet kizárólag a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem korlátai között vizsgálhatta felül. Mivel az I.r. alperes a jogerős ítéletnek csupán a rosszhiszemű jogszerzésével, valamint - az eljárási szabályok megsértésére korlátozódottan - a jogügylet érvénytelenségével kapcsolatos megállapításait és rendelkezéseit sérelmezték, a Legfelsőbb Bíróság nem foglalkozhatott olyan anyagi jogi kérdésekkel, amelyeket a másodfokú bíróság ítéletének indokolása tartalmazott, azonban a felülvizsgálati kérelem nem érintett.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az I. és V. rendű alperesek a perben eljáró bíróságok ítéletét elsősorban a jóhiszeműségük hiányával kapcsolatos álláspont miatt támadták. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörében - okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az adott körülmények között az I. és az V. rendű alperesek nem tekinthetők jóhiszeműeknek; evonatkozásban a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság indokaival. A Pp.270.§ (2) bekezdésének valamint a Pp.275.§ (3) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság

mérlegelése körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre. Az adott esetben mindezek nem állapíthatók meg.

A felülvizsgálati kérelem indokai kapcsán kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt határozatok egyike sem tartalmaz a jelen perre vonatkoztatható jogi álláspontot, így egyik sem hat ki a jelen per érdemi eldöntésére. A Legfelsőbb Bíróság a Pfv.E.21.139/2005/3. számú határozatában nem foglalt állást jogkérdésben: Pp. akkor hatályos rendelkezései alapján eljáró egyesbíró az előzetes vizsgálat során tartalmi hiány (mégpedig az elvi jelentőségű jogkérdés megjelölésének hiánya) miatt utasította el a felülvizsgálati kérelmet. A másodfokú bíróság 1.Pf.22.261/2004/3. számú határozatában - az e-i 451/2. és 451/3. számú ingatlanokkal kapcsolatban - amiatt utasította el a keresetet, mert a per felperese nem tett eleget bizonyítási kötelezettségének; a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság egyesbírája a bizonyítási eljárással és a bírói mérlegeléssel kapcsolatos eljárási szabálysértés hiánya miatt utasította el (Pfv.E.21.139/2005/3. számú végzés). Mivel a bizonyítandó és a bizonyított tények köre, valamint azok értékelése minden egyes ügyben eltérő, a jelen perben eljáró bíróságoknak az adott körülmények vizsgálata alapján kellett állást foglalniuk abban a kérdésben, hogy az I. és az V. rendű alperesek jóhiszeműnek tekinthetők-e.

Mindezekon túl az I. és az V. rendű alperesek a jogerős ítéletet azzal az indokkal támadták, hogy a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseten: erre irányuló kérelem hiányában állapította meg a szerződések semmisségét, illetve intézkedett az érvénytelenség orvoslásáról.

A Ptk.234.§ (1) bekezdésével kapcsolatos következetes bírói gyakorlat szerint a bíróságnak a szerződés semmisségét hivatalból kell észlelnie abban az esetben, ha az annak megállapításához szükséges minden tényállási elem a perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.251/2007/5. és Pfv.E.20.255/2005/4. számú eseti döntései). A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 32. számú

állásfoglalása - a Ptk.237.§-ában foglaltak kapcsán - a bíróság kötelezettségévé teszi annak vizsgálatát, hogy megvan-e a lehetősége a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításának azzal, hogy a lehetőség kizártsága esetén a Ptk.237.§ (2) bekezdése az irányadó.

Mindezek szerint nem sértett eljárási szabályt a másodfokú bíróság, amikor a részleges semmisség megállapítására irányuló keresettől eltérően - a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján - azt állapította meg, hogy a szerződések teljes egészében semmisek; illetve akkor sem, amikor azt vizsgálta, hogy az eredeti állapot helyreállítható-e, s mikor ezt nem találta lehetségesnek - figyelembe véve a felperesnek a jogerős ítélet indoklásában említett nyilatkozatait - állást foglalt az orvoslás lehetőségéről. Amennyiben a bíróság jogköre csupán arra terjedne ki, hogy a szerződés semmisségét megállapítsa, azonban ehhez kapcsolódóan nem orvosolhatná azt, az I. és az V. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmük eredményeként a jogerős ítéletben foglalttól kedvezőtlenebb helyzetbe kerülnének, hiszen - miként azt a másodfokú bíróság kihangsúlyozta - a tulajdoni hányadok megállapítása a semmisség orvoslásának körében történt.

A felülvizsgálati kérelem indokai kapcsán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az elévülés a semmis szerződés alapján tartozatlanul fizetett pénzösszeg visszafizetésének az esetén merült volna fel, azonban az eredeti állapot helyreállítására nem került sor; annak pedig, hogy a gyámhatóság az 1996. március 25. napján megkötött szerződés kapcsán hozzájáruló határozatot hozott - hiszen a III. és IV. rendű alperesek akkor még kiskorúak voltak - nincsen jogi relevanciája.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó I. és V. rendű alperes viselik.

Budapest, 2009. március 25.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. előadó bíró, Dr. Pilishegyi Mária s.k. bíró