

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kurucz Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. rendű, a Dr. Kiss Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss Gábor ügyvéd) által képviselt II. rendű valamint a Czeglédi és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Gyollai János ügyvéd) által képviselt III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Pest Megyei Bíróság előtt 17.P.21.716/2005. szám alatt folytatott és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.474/2008/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a II. rendű alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 48.000 (Negyvennyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Indokolás:

Az I. rendű alperes az 1989. október 11-i keltezésű adásvételi szerződés szerint 20 millió forintért megvásárolta a felperestől a perbeli ingatlant; az 1989. november 27-i keltezésű nyilatkozat szerint pedig a felperes hozzájárult az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez. A földhivatal az 1989. november 28-án meghozott határozatával bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát, az ugyanazon nap kelt további határozatával pedig az I. rendű alperes által felvenni kívánt 10 millió forint bankkölcsön biztosítására jelzálogjogot, továbbá elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be. A rendelkezésre álló iratok alapján nem állapítható meg, hogy a felperes átvette volna a földhivatal tulajdonjogot bejegyző határozatát.

A F.B. 1992. szeptember 28. napján kihirdetett ítéletével az I. rendű alperest sikkasztás és csalás büntette miatt végrehajtandó

szabadságvesztésre ítélte. Az ítélet indokolása szerint az I. rendű alperes az 1989. november 27-i okiraton meghamisította a felperes aláírását (25. oldal 2. bekezdése); a 10 millió forint bankkölcshet felvette, azonban a vételárat nem fizette ki a felperesnek (25. oldal utolsó bekezdése). A L.B. az 1994. április 6. napján kelt határozatával részben megváltoztatta az ítélet rendelkezéseit, azonban indokolásának az előbbiekben említett megállapításait nem érintette. A büntetőeljárás jogerős befejeződését követően az ingatlan-nyilvántartásban az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyezve maradt.

Az I. rendű alperes - a jelen perben, személyes meghallgatása során tett elismerő nyilatkozata szerint -nemcsak az 1989. november 27-i nyilatkozatot, hanem az 1989. október 11-i adásvételi szerződést is aláírta a felperes helyett.

Az I. rendű alperes az előbbiekben említett 10 millió forint bankkölcshet nem törlesztette. A bank engedményesének közvetítésével a perbeli ingatlant a 2004. március 1. napján megkötött adásvételi szerződéssel 6 millió forintért a II. rendű alperes vásárolta meg, aki a szerződés aláírása előtt, 2004. február 26-án - további okiratokkal együtt - átvette az engedményestől a büntetőbíróság elsőfokú ítéletét. Az adásvételi szerződés 2. pontja rögzíti, hogy az „eladó tájékoztatása szerint az ingatlant” a felperes és családtagjai lakják, „de jogcímük erre nincsen”; míg a szerződés 3. pontja szerint az ingatlan megvásárlása „a 2. pontban feltüntetett személyek által lakott állapotban” történt. A II. rendű alperes csupán kívülről tekintette meg az ingatlant, a felperessel nem került személyes kapcsolatba. A földhivatal 2004. március 24-én kelt határozatával bejegyezte a II. rendű alperes tulajdonjogát, a II. és III. rendű alperesek szerződése alapján pedig 40 millió forint erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be a III. rendű alperes javára.

A felperes pontosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1989. október 11-i adásvételi szerződés a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján semmis, a 2004. március 1. napján megkötött adásvételi szerződés pedig amiatt érvénytelen, mert az I. rendű alperes nem vált az ingatlan tulajdonosává. Állította, hogy a II. rendű alperes rosszhiszemű volt, tudott az előzményekről. Az eredeti állapot helyreállítása körében tulajdonjogának visszajegyzését és a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését kérte.

Az I. és a II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. rendű alperes álláspontja szerint azzal, hogy a vételárnak „csaknem a dupláját” megfizette és letöltötte a büntetését, tulajdonszerzése legalizálódott. A II.

rendű alperes arra hivatkozott, hogy a jóhiszemű jogszerző, ezért az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 63.§-ának (2) bekezdésébe foglalt hároméves objektív határidő leteltét követően vele szemben nem érvényesíthető tulajdoni igény. Viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan kiürítésére.

A III. rendű alperes elsődlegesen a kereset elutasítását kérte; abban az esetben nem ellenezte a kereset teljesítését, ha az nem érinti bejegyzett jelzálogjogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az 1989. október 11-i adásvételi szerződés semmis, intézkedett a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről, az ezt meghaladó keresetet valamint a viszontkeresetet elutasította, az alpereseket mindezek tűrésére kötelezte.

Az ítélet ellen - a vele szemben előterjesztett kereset elutasítása és viszontkeresetének helyt adás érdekében - a II. rendű alperes fellebbezett.

A másodfokon eljáró ítélőtábla helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit. Indokolásában kiemelte: az elsőfokú bíróság ítélete jogerőre emelkedett a felperes és az I. rendű alperes közti adásvételi szerződés semmisségére vonatkozóan, így abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a II. és a III. rendű alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogai az Inytv.62.§ (1) bekezdésének a) pontjára alapítottan törölhetők-e. Az Inytv.63.§ (2) bekezdésében előírt határidők a jóhiszemű jogszerzőt védik, a peradatok azonban megdöntötték a II. rendű alperes jóhiszeműsége mellett szóló törvényi vélelmet. A II. rendű alperes ugyanis - saját előadásából és a 2004. március 1-jei szerződésből megállapíthatóan - adásvételi szerződésének szerződéskötéskor tudta, hogy az ingatlanban a felperes és a családja lakik, ennek ellenére a szerződés aláírása előtt nem tárgyalt velük. A II. rendű alperesnek az átvett iratokból pontosan ismernie kellett a büntető ítéletbe foglalt tényállást, az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének körülményeit, ezért nem bízhatott az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokban, elvárható körütekintés mellett tudnia kellett, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot eltér a valóságtól. Megjegyezte az ítélőtábla: a II. rendű alperes jóhiszeműsége esetén kérdéses lenne, hogy mikor kezdődtek az Inytv.63.§ (2) bekezdésében említett határidők, ugyanis a 1995. február 28. napján a felperesnek kiadott hiteles tulajdoni lap a felperest tüntette fel az ingatlan tulajdonosának. Eszerint az I. rendű alperes tulajdonjogát törölték, majd visszajegyezték, azonban a visszajegyzés időpontjára nincsen adat, ezért az sem állapítható meg, hogy az említett

határidők mikor kezdődtek. További indokai szerint a viszontkereset a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése miatt teljesíthetetlen, azonban a törlés akadálya esetén se lett volna teljesíthető, hiszen a II. rendű alperes nem bizonyította a felperes birtokláshoz való jogcímének a megszűnését. Az ingatlan-nyilvántartás bejegyzésének változása nem járt ezzel az eredménnyel, így a II. rendű alperes - az adott körülmények között - az I. rendű alperessel szemben léphet fel birtokba adás iránti vagy jogszavatossági igénnyel.

A jogerős ítélet ellen - a keresetet vele szemben elutasító és viszontkeresetének helyt adó ítélet meghozatala, továbbá költségeinek megtérítése végett - a II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Állítása szerint 2004. március 1-jei adásvételi szerződés megkötésekor jóhiszemű volt: nem ismerte az I. rendű alperes tulajdonszerzésének körülményeit, ezekről az I. rendű alperes nem tájékoztatta. Az I. rendű alperes 15. éve szerepelt tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásban és nem merült fel olyan körülmény, amely tulajdonjogának fennállását kétségessé tette volna; ezzel szemben a felperesben kétséget ébreszthetett a jelzálogjog bejegyzéséről szóló határozat kézbesítése. A jogerős ítélet csupán feltételezéseket tartalmaz a tulajdonjog törléséről és visszajegyzéséről, evonatkozásban a tényállás felderítetlen. Mindemellett téves az ítélőtábla viszontkeresettel kapcsolatos álláspontja: a kereset alaptalansága esetén a felperes nem rendelkezik tulajdonjoggal, ennél fogva jogcímmel sem az ingatlan használatára.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos eljárásokban - ideértve a törlési pereket is - az minősül jóhiszeműnek, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” kifejezés azonban magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és arról nem is kell tudnia. Nem jóhiszemű az a szerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebbnek bizonyul az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése.

A másodfokon eljáró ítélőtábla a rendelkezésére álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörében - okszerűen jutott arra a következtetésére, hogy a II. rendű alperes nem tekinthető jóhiszeműnek. Súlyának megfelelően értékelte azt a körülményt, hogy a II. rendű alperes a 2004. március 1-jei szerződés megkötése előtt átvette a büntető ügyben

első fokon meghozott ítéletet, amelynek indokolása részletezte a felperes és az I. rendű alperes ügyletkötésének körülményeit is. Annak ellenére tehát, hogy az I. rendű alperestől nem kapott tájékoztatást, a II. rendű alperes a büntetőbírósi ítéletből tudomást szerzett az 1989. évi eseményekről, alapos kétségei merülhettek fel arról, hogy a valóságos állapot eltér az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől, ennek ellenére nem győződött meg a tényleges helyzetről: a szerződés aggályossága ellenére nem tekintette meg az ingatlant és nem tisztázta a felperes jogállását és bentlakásának jogcímét.

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 a mérlegeléssel kapcsolatos eljárási szabálysértés nem állapítható meg.

Abban helytálló a felülvizsgálati kérelem okfejtése, hogy nem állapítható meg tényállásszerűen a felperes tulajdonjogának törlése, majd - az 1995. február 28-i tulajdoni lap másolat kiállítását követően történt - visszajegyzése. Mindennek az Inyvtv.63.§ (2) bekezdésében előírt három éves határidő kezdete miatt lenne jelentősége, azonban a határidő kizárólag a jóhiszemű jogszerzőt védi, a II. rendű alperes pedig - az előbbiekben kifejtettek szerint - nem tekinthető jóhiszeműnek. Helytálló a jogerős ítélet indokolása abban is, hogy önmagában a II. rendű alperes tulajdonjogának a törlése kizárja a viszontkereset teljesíthetőségét.

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárás költségei az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó II. rendű alperest terhelik: viseli a saját költségét, köteles az illetékeljegyzési joga miatt le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték

megtérítésére. Mivel a felperesnek a felülvizsgálat kapcsán költsége nem merült fel, ennek viseléséről a Legfelsőbb Bíróság nem rendelkezett.

Budapest, 2009. április 16.

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