

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Sándor Gyula ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Fábry György ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Pásztói Városi Bíróságnál P.20.233/2007. számon folytatott perében, a Nógrád Megyei Bíróság 2.Pf.20.050/2008/4. számú közbenső ítélete ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

közbenső ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati költséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Indokolás:

A P., F. utcában található, négy bérlakást magába foglaló lakóház az 1991. évben, jogutódlás címén került az alperes önkormányzat tulajdonába. Az egyik lakás bérlői, F.J. és F. J-né az 1992. december 22. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolták az alperestől az ingatlan 2/8 tulajdoni hányadát (amely az általuk bérelt lakásnak felelt meg), majd 1994. január 28. napján eladták illetőségüket a felperes édesanyjának, P.J-nének, aki 1999. június 30. napján az ingatlan további 2/8 részét is megvette az alperestől. P.J-né 2001. októberében elhunyt, örököse a felperes. A felperes a 2002. március 25. napján megkötött adásvételi szerződéssel az ingatlan további 2/8 hányadát is megvásárolta az alperestől. A földhivatal a tulajdonszerzéseket átvezette, az ingatlan-nyilvántartás szerint a jelen per megindulásának időpontjában az ingatlan a felperes 6/8 és az alperes 2/8 arányú közös tulajdonát képezte.

A felperes által - az alperes tulajdonában maradt 2/8 ingatlan-illetőséggel kapcsolatban - indított jelen perben az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben az 1999. június 30. és a 2002. március 25. napján megkötött adásvételi szerződések semmisségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, mégpedig a két szerződéssel érintett 4/8 illetőségre tulajdonjogának visszajegyzését kérte (5. sorszámú, 2007. november 12. napján benyújtott beadvány 2. oldalának utolsó bekezdése és 3. oldalának első bekezdése). A felperes érdemi ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a viszontkereset jogalapjáról közbenső ítéletben határozott és megállapította, hogy az 1999. június 30. és a 2002. március 25. napján létrejött adásvételi szerződések semmisek. Indokolása szerint az említett szerződések az 1994. január 1. napjától hatályos, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 51.§ (1) bekezdésébe ütköztek, amely rendelkezés (az egy lakásos és az egy helyiségcsoportból álló épületek kivételével) az adásvételi szerződés megkötésének feltételeként az ingatlan társasházzá alakítását írta elő, „az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően”.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét, és elutasította a viszontkeresetet. Döntését azzal indokolta, hogy nincsen lehetőség az Ltv.51.§ (3) bekezdésének alkalmazására, mert az ingatlan az Ltv. hatályba lépését megelőzően nem állt kizárólagos önkormányzati tulajdonban, hiszen az 1992. december 22. napján megkötött adásvételi szerződéssel az alperes 2/8 illetőséget már eladott F.J-nak és F.J-nénak. A közös tulajdonban álló ingatlanok tulajdoni hányadának elidegenítésére az Ltv.88.§-ának megfelelően a Ptk. szabályai vonatkoztak.

A másodfokú bíróság határozata ellen - viszontkeresetének helyt adás és költségeinek megtérítése végett - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú bíróságra 2007. november 9. napján benyújtott viszontkeresetében valamennyi adásvételi szerződés, így az 1992. december 22. napján létrejött szerződés semmisségére is hivatkozott, azonban a másodfokú bíróság elmulasztotta ennek vizsgálatát. Az 1992. évben megkötött szerződés az akkor hatályos 32/1969.(IX.30.) Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdésébe ütközött, figyelemmel arra is, hogy az ingatlan a mai napig sem alakult társasházzá.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a másodfokú bíróság határozatának hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az események előbbi részletezéséből kitűnik, hogy az alperes viszontkeresetében nem támadta az 1992. december 22. napján megkötött adásvételi szerződést. Az elsőfokú bírósághoz 5. sorszámon, 2007. november 12. napján benyújtott beadványa kizárólag az abban említett két szerződéssel (mégpedig az 1999. június 30. és a 2002. március 25. napján megkötött szerződésekkel) érintett összesen 4/8 illetőségre vonatkozott, ezért tartalma alapján sem értelmezhető akként, hogy az alperes a megjelölteken kívül további szerződés semmisségének megállapítását is kérte volna. Az alperes viszontkeresetét utóbb nem módosította, így mind az első-, mind pedig a másodfokú bíróság a Pp.215.§-ának megfelelően - a viszontkeresetnek megfelelően, annak keretein belül - járt el, amikor kizárólag az 1999. június 30-i és 2002. március 25-i szerződések érvénytelenségét vizsgálta.

Mivel a 1992. december 22. napján létrejött szerződést - érvényesnek kell tekinteni, a másodfokú bíróság jogi álláspontja a helytálló abban, hogy az ingatlan az 1992. december 22-i szerződés megkötését követően közös tulajdonban állt, ezért a viszontkeresettel támadott 1999. és 2002. évi szerződések megkötésére nem a Ltv.51.§ (3) bekezdése, hanem 88.§-a, s ennek folytán a Ptk. rendelkezései voltak irányadóak.

Mindezekre tekintettel a jogerős határozat nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelem kapcsán felmerült költségeket a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint az alperes viseli azzal, hogy személyes illetékmentessége miatt utólag sem köteles a le nem rótt felülvizsgálati eljárás megfizetésére.

Budapest, 2009. február 23.

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