

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Mécs László ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd által képviselt I.r. és II.r., a személyesen eljáró III.r., IV.r. és V.r., és VI.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Pest Megyei Bíróság előtt 16.P.24.305/2006. szám alatt folytatott és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.401/2008/10. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Indokolás:

A gy-i ingatlan bejegyzett ingatlan-nyilvántartási tulajdonosa a felperesek édesapja volt, aki ezt a jogát elbirtoklás jogcímén szerezte. A felperesek édesanyjával fennállott házastársi együttélése alatt az ingatlanon lakóház építésére került sor. Az édesanya házastársi közös szerzésre alapítottan a tulajdonosként bejegyzett házastársával szemben tulajdoni igényt nem érvényesített, így a 2000-ben bekövetkezett halála időpontjában a hagyatékához tartozó ingatlanvagyonnal nem rendelkezett.

A gy-i kétlakásos házasingatlan $\frac{1}{2}$ részben az I.r. alperes, míg $\frac{1}{2}$ részben a III-IV-V.r. alperesek tulajdonában állt. Az ingatlan használata a tulajdonostársak között mind a lakóépület, mind a kertterület tekintetében teljes egészében megosztott volt.

Néhai Gy.O.Á., valamint az I. és II.r. alperesek között 2002. június 5. napján adásvétellel vegyes csereszerződés jött létre,

amellyel Gy.O.Á. az ingatlanának tulajdonjogát a II.r. alperesre ruházta át úgy, hogy a szerződő felek egyidejűleg az I.r. alperes javára az ingatlan egészére vonatkozóan holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. Az átruházott ingatlan ellenértékeként az I.r. alperes Gy.O.Á-ra ruházta a J.M.u-i ingatlan tulajdonában álló ½ eszmei részét és a II.r. alperessel együtt megfizetett 5.000.000 forint értékkülönbötet. A szerződéssel érintett jogokat a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

2002. szeptember 2-án néhai Gy.O.Á. a közte és az I-II.r. alperes között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt terjesztett elő keresetet. Az alperesek viszontkeresetükben az ingatlan kiürítésére és birtokbaadására kérték felperes kötelezését.

A felperes keresetét elutasító és a viszontkeresetnek helyt adó másodfokon jogerőre emelkedett ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság Pfv.E.20.858/2005/2. számú végzésével elutasította.

Néhai Gy.O.Á. 2005. október 12. napján elhunyt. Törvényes örökösei a felperesek.

A felperesek a jelen keresetükben az édesapjuk által megkötött szerződés részleges érvénytelenségét állítva az egész szerződés megdőlésének megállapítását kérték. Előadásuk szerint az édesapjuk által értékesített ingatlannak - az apjuk tulajdonában volt üres telekre történő közös építkezéssel - az édesanyjuk házastársi közös szerzés jogcímén ingatlan-nyilvántartáson kívül 57/126 részben a tulajdonosává lett, így erről az eszmei hányadról az édesapjuk érvényesen nem rendelkezhetett. Figyelemmel arra, hogy a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem került volna megkötésre, így a részleges érvénytelenség az egész szerződésre kihat és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását teszi a teljes jogügylet tekintetében szükségessé és indokolttá.

Az elsőfokú bíróság annak előrebocsátása mellett, hogy a 82/2006. (XII.20.) AB határozat 2007. június 30-i hatállyal megsemmisítette ugyan az ingatlan-nyilvántartási törvény 5.§-ának (5) bekezdését, arra utalt, hogy a keresetlevél benyújtásakor ez a paragrafus még hatályban volt, így a bíróságnak ezt a rendelkezést kell alkalmaznia.

A kiindulási alaphoz képest rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy az I.r. alperes haszonélvezeti, a II.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2002. július 15. napján jegyezték be, így a 2006. januárjában benyújtott kereset az ingatlan-nyilvántartási

törvény 5.§ (5) bekezdése szerinti határidőn túl érkezett. Ehhez képest pedig a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetve feljegyzett tény a ranghely idejére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból már nem törölhető. Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény alapelvei szerint nem annak a jogát ismeri el a törvény, aki ex lege előbb szerzett az ingatlanra jogot (mint jelen esetben a felperesek édesanyjának ingatlan-nyilvántartáson kívül esetleg megszerzett házastársi közösvagyoni illetősége, illetve a felperesek öröklésen alapuló, a hagyaték megnyíltával bekövetkező szerzése), hanem azét, aki - ellentétben a korábban szerző, de e jogát fel nem tüntető felperesekkel - nem késlekedett a szerződésen alapuló tulajdonjoga bejegyeztetésével. Védelemben tehát az I. és a II.r. alperes részesítendő.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző jogát azonban csak a jóhiszemű jogszerző joga előzi meg, annak feltételével, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztette. A bíróságnak tehát azt kellett vizsgálnia, hogy az alperesek jóhiszemű jogszerzők voltak-e, lehetett-e, volt-e tudomásuk a szerződés megkötésekor arról, hogy az ingatlanon harmadik személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdona áll fenn. Ezt a kérdést az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése alapján akként döntötte el, hogy az I. és a II.r. alperes jóhiszemű jogszerzéséhez bizonyítottnak nem férhetett kétség. A felperesek keresetének elutasítása mindezek együttes figyelembevételén alapult.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. A megállapított tényállást teljes egészében helyesnek fogadta el, a jogi indokolást azonban úgy pontosította, hogy az elsőfokú bíróság által másodlagosan kifejtett jogi indokolást emelte elsődlegessé a következők szerint.

Párhuzamba állítva az Inyvtv. 5.§-ának (3) bekezdésében foglaltakat a Ptk. 121.§ (5) bekezdésének rendelkezéseivel arra a következtetésre jutott, hogy a közhitelesség elve nem csak az elbirtoklóval szemben, hanem valamennyi ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal - így a házassági vagyoni és az öröklési igényekkel - szemben is védi a jóhiszeműen és visszterhesen szerző jogait.

Az I-II.r. alperesek jóhiszeműsége a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem volt megkérdőjelezhető. Saját jogi helyzetüket ugyanis elsősorban maguknak a felpereseknek kellett ismerniük. Az I.r. felperes a keresettel támadott adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésének teljes folyamatában részt vett, ennek ellenére a keresettel érvényesített tulajdoni igényéről az I.-II.r. alpereseknek említést nem tett. Ebből olyan következtetés vonható

le, hogy ebben az időben saját jogát vagy nem ismerte, vagy azzal nem kívánt élni. Ezekben az esetben nem várható el az I-II.r. alperesektől, hogy ismerjenek egy olyan felperesi érdekkörbe tartozó körülményt és tekintettel legyenek arra, amelynek akkor maguk a felperesek sem tulajdonítottak jelentőséget. Ebben a jogi helyzetben pedig az I-II.r. alperesek az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdésének alkalmazása szempontjából nem tekinthetők rosszhiszeműnek.

Rámutatott a másodfokú bíróság arra, hogy a jelen esetben nem az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési per elbírálása volt a keresettel érvényesített jog, amelynek időbeli teljesíthetőségére kihathat az Alkotmánybíróságnak az Inyvtv.5.§-ának (5) bekezdését hatályon kívül helyező döntése. A törlési per alkalmazásának ugyanis előfeltétele, hogy a keresettel fellépő nyilvántartott jogának sérelme alapozza meg a kereset előterjesztését. A jelen esetben azonban a felperesek maguk sem állították, hogy ők vagy jogelődjük az ingatlan tekintetében ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal rendelkeztek volna, sőt a keresetük éppen az édesanyjuk ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett jogát kívánta a szerződés semmisségének megállapításához érvényesíteni. Ezt azonban az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésében foglalt rendelkezés kizárja. Utalt még arra a másodfokú bíróság, miszerint téves az a jogi álláspont, hogy az adásvételi szerződést érvénytelenné teszi az a körülmény, ha az eladó a szerződéskötéskor az adásvétel tárgyának nem tulajdonosa. Az eladó ugyanis a dolog tulajdonjogának későbbi megszerzésével olyan helyzetbe kerülhet, hogy a tulajdonjog átruházási kötelezettségét teljesíteni tudja. Ha azonban a szerződés megkötésekor nem tulajdonos eladó nem tesz eleget az átruházási kötelezettségének, akkor vele szemben a szerződésszegés és nem a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és a keresetük szerinti döntés meghozatala iránt. Döntően az alkalmazott jogszabályok nem megfelelő voltára, illetve téves értelmezésére utaltak és kifogásolták az alperesek jogszerzése jóhiszemű voltának megállapítását.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint felülvizsgálati kérelem előterjesztésének jogszabálysértés esetén van helye. Ez a jogszabálysértés megvalósulhat az anyagi jog megsértésében, avagy olyan eljárási szabálysértésben, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Az alkalmazandó jog kérdésében a Legfelsőbb Bíróság következőket emeli ki.

Arra helyesen utalt a másodfokú bíróság, hogy a per nem törlési per, mert az olyan, az ingatlan-nyilvántartásba korábban már bejegyzett jogot feltételez, amelyet az új bejegyzés sért és ez a sérelem alapozza meg a törlés iránti igényt és eredményezheti a korábbi nyilvántartási helyzet visszaállítását.

Az I-II.r. alperes bejegyzett joga az ingatlan-nyilvántartás szerint a perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonosaként feltüntetett személlyel megkötött adásvétellel vegyes csereszerződésen alapult. Ez azonban a felperesek édesanyjának el nem évülő házastársi közös szerzésen alapuló joga feltüntetésének nem feltétel nélküli akadályja. Az ingatlan-nyilvántartásban már bejegyzett, vagy rangsor szerint bejegyezhető jog az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése értelmében akkor zárja ki a korábbi jogszerző jogának feltüntetését, ha a későbbi jogszerzés jóhiszeműsége és visszterhessége megkérdőjelezhetetlen, és a közhitelesség elvéhez kapcsolódó vélelemmel szemben elegendő bizonyíték nem áll rendelkezésre a vélelem megdöntésére.

Abban, hogy az I-II.r. alperesek jóhiszemű jogszerzőknek minősültek-e, a bíróság a teljes bizonyítási anyag mérlegelésével állapította meg a tényállást és ugyancsak mérlegelés eredményeként foglalt állást a jóhiszeműségük mellett, amelyet igen részletesen okadatolva, logikai törés nélkül megindokolt.

A felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés - a megalapozatlanság esetét kivéve - nem vizsgálható, és nincs lehetőség a lefolytatott bizonyítás adatainak egymással szembeállítására, újabb összehasonlítására, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletben megállapított tényállást a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak tekintette. Az általa is elfogadott tényállás alapján helyesnek találta a bíróságnak a jogerős ítéletben felhívott jogszabályra (Inyvtv.5.§ (4) bekezdés és Ptk. 121.§ (5) bekezdés) alapított érdemi döntését is

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperesek költségmentessége folytán le nem rótt illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

, 2009. május 20.

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