

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.22.233/2009/12.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Papp Gábor Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Sztanó Judit ügyvéd által képviselt felperesnek a Bacskó Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Bacskó László ügyvéd által képviselt I. rendű, valamint a II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 20.P.631.065/2004. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.129/2009/7. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 300 000 (háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizesse meg az államnak az adóhatóság külön felhívására az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 788 320 (hétszáznyolcvannyolcezer-háromszázhusz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A B.-i ingatlanok 2/4 részben a II.r. alperes, 1/4 - 1/4 részben pedig a perben nem álló gazdasági társaságok voltak a tulajdonosai. A tulajdonosok társasház építésébe kezdtek és még azt megelőzően megkezdték a lakások értékesítését hogy az önálló ingatlanokként kialakítandó lakások tulajdoni külön lapjait a földhivatal megnyitotta volna.

Az I.r. alperes a II.r. alperesnél munkaviszonyban állt mint építésvezető. A vevők nagy részének a lakásokat az I.r. alperes

mutatta be és ő képviselte a II.r. alperest a műszaki átadás-átvételnél is. Így történt a perbeli lakás esetében is.

Az I.-II.r. alperesek egymással is kötöttek adásvételi szerződéseket különböző lakásokra. Így az I.r. alperes a 2001. november 15-én kelt adásvételi szerződéssel megvette a perbeli ingatlan A/49., A/98. és A/53. hrsz.-ú társasházi külön lapokra felveendő lakásait. Az I.r. alperes a vételárat összesen 30 millió Ft összegben 2001. november 15-én és 2002. február 16-án kifizette a II.r. alperes részére. Az alperesek megállapodása az volt, ha a II.r. alperes az I.r. alperes által kiválasztott lakásra más vevőt is talál, az I.r. alperes az újbóli eladáshoz hozzájárul és más lakásokat fognak számára újabb szerződésben a felbontott szerződésben megjelölt lakások helyett értékesíteni. A 2002. május 8-i okiratban az alperesek rögzítették, hogy az adásvételi szerződést már 2001. december 28-án felbontották, csak e megállapodás okiratba foglalása maradt el. A felbontó okirat tartalmazta, hogy egymással szemben követelésük nincs.

A szerződés felbontásának napján, 2002. május 8-án az I.-II.r. alperesek újabb szerződést kötöttek egymással. E szerződés szerint az I.r. alperes a perbeli ingatlan A/58., A/99. és A/53. hrsz.-ú lakásait vásárolta meg 30 millió forintért. A vételárból 29 800 000 forint felvételét a szerződésben a II.r. alperes elismerte, további 200 000 forintot pedig a lakások birtokbavételekor kellett volna az I.r. alperesnek megfizetnie. A tulajdonjog fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmet a földhivatal széljegyezte az ingatlan tulajdoni lapján a lakások tulajdoni külön lapjainak megnyitását megelőzően.

A II.r. alperes a perbeli ingatlan A/99. hrsz.-ú lakására, illetve a hozzátartozó közös tulajdoni illetőségre, valamint a külön hrsz.-on nyilvántartott tárolóra és az ahhoz tartozó közös tulajdoni illetőségre adásvételi előszerződést kötött a felperessel 2002. szeptember 5-én. A teljes vételárat 13 138 650 forintban határozták meg. A végleges adásvételi szerződés megkötésére 2002. szeptember 18-án került sor. A lakást a felperesnek az I.r. alperes, mint a II.r. alperes építésvezetője mutatta be, és ő képviselte a II.r. alperest a lakás 2002. november 15-i műszaki átadás-átvételénél is. A felperes 2002. december 20-án birtokba lépett. Az I.r. alperes a felperessel való tárgyalásai során egyszer sem utalt arra, hogy a perbeli lakásra vonatkozóan igénye van.

A II.r. alperes külön okiratban a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt a felperesnek kiadta. A felperes az ingatlan-nyilvántartás ismételt megtekintésekor észlelte, hogy az I.r. alperes javára a perbeli lakás tulajdoni lapjára széljegy került bejegyzésre.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2002. május 8-án a perbeli lakásra létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján, színleltség okából érvénytelen. Utalt arra, hogy az I.-II.r. alperesek között elszámolási vita áll fenn, amelynek fedezetére szolgált az adásvételi szerződés megkötése az I.-II.r. alperesek között. Másodlagosan, arra az esetre, ha a bíróság az alperesek között a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződést érvényesnek találná, a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján kérte a tulajdonjogának a megállapítását és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének elrendelését az I.r. alperes széljegye törlésének elrendelése mellett. Az alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni. Előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásban a külön tulajdoni lapok felfektetése még nem történt meg. Nem volt megállapítható, hogy az egyes széljegyek melyik lakásra vonatkoznak, így jóhiszeműen járt el a szerződéskötéskor, a vételárat a megállapodás szerint kifizette, és birtokba is lépett. Az ingatlan tulajdonjoga tehát, mint elsőként birtokba lépő jóhiszemű vevőt őt illeti meg. Utalt arra, hogy az I.r. alperes a 2002. május 8-i szerződésben foglaltak ellenére valójában vételárat nem fizetett, az összeg amelynek megfizetését igazolta a 2001. november 15-én kötött és közben már felbontott szerződéshez kapcsolódott, illetve az I.r. alperes más ingatlanokat is vásárolt. Harmadlagosan hivatkozott a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés semmisségére a Ptk. 200. § (2) bekezdésére és 112. § (1) bekezdésére alapítottnak. Az eredeti állapot helyreállítása körében 12 703 761 forint vételár és ennek 2002. november 15. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte a II.r. alperest kötelezni.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperes lakását a 2002. május 8-i adásvételi szerződéssel a felperest megelőzően megszerezte. Szóbeli megállapodása volt a II.r. alperes ügyvezetőjével arra vonatkozóan, hogy ha valamelyik vevő azt a lakást kívánja megvásárolni, amelyre ő is szerződést kötött, akkor a II.r. alperessel a közöttük lévő szerződést felbontják és más lakásra kötnek szerződést. A felperessel való szerződéskötést követően egyeztetett is a II.r. alperessel, de újabb adásvételi szerződés megkötésére a II.r. alperes nem volt hajlandó. A másodlagos keresetre ellenkérelmében előadta, hogy bár a felperes volt az, aki elsőként birtokba lépett, a felperes jóhiszeműsége vitatható, mert a felperes adásvételi szerződésének megkötésekor már az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként szerepelt az I.r. alperes igénye. Abban az esetben, ha a felperes gondosan jár el, a szerződéskötést megelőzően felismerhette volna, hogy az ingatlan eladása már megtörtént.

A II.r. alperes a felperesnek a szerződés színlelttségére vonatkozó kereseti kérelme teljesítését nem ellenezte. Előadta, hogy miután a korábban létrejött szerződésük felbontásra került, az I.r. alperessel nem kívánt újabb szerződést kötni, kifejezetten a felperesnek kívánta eladni a perbeli ingatlant. A felperes vagylagos kereseti kérelmével kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy a vételár visszafizetését nem ellenzi, de ezt meghaladóan vitatta a felperesi követelés jogalapját és összepszerűségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a II.r. alperes és a felperes között 2002. szeptember 5-én létrejött adásvételi előszerződés és a 2002. szeptember 18-án létrejött adásvételi szerződés a perbeli ingatlan tekintetében érvénytelen. Rendelkezett arról, hogy a II.r. alperes a felperesnek 13 970 797 forintot és annak törvényes kamatait köteles visszafizetni, valamint a II.r. alperest kötelezte a perköltség viselésére is. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az I.-II.r. alperesek között 2002. május 8-án létrejött adásvételi szerződés színlelttségére vonatkozóan a bizonyítás terhe a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesre hárult. Ennek bizonyítása nem vezetett eredményre. A korábban az alperesek között létrejött adásvételi szerződés valóban felbontásra került, azonban a perbeli ingatlant érintő adásvételi szerződést az I.-II.r. alperesek nem bontották fel. A perbeli tanúvallomások, valamint az I.r. alperes feljelentése nyomán indult büntetőeljárásban tett tanúvallomások ellentmondásosak. Tény, hogy az I.r. alperes befektetési céllal vásárolta meg a lakásokat, de ez nem teszi a szerződést színleltté, az I.r. alperes részéről a szerződési akarat mindenképp megállapítható.

A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglalt szabály a felperes javára nem alkalmazható. Az I.r. alperes csatolta a 2002. május 13-i tulajdoni lapot, amely még a közös tulajdonban álló ingatlanra vonatkozott, s ezen a tulajdoni lapon szerepel a 2002. május 8-i szerződés alapján az I.r. alperes tulajdonjog fenntartással történő vételére vonatkozó széljegy. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve, ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A felperes jóhiszeműsége tehát nem állapítható meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (1) bekezdésére figyelemmel, mert kellő körültekintés mellett tudhatott volna arról, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan őt megelőzően, más már adásvételi szerződést kötött.

Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak a felperesnek a Ptk. 112. § (1) bekezdésére alapított kérelmét sem. Ugyanakkor álláspontja szerint a Ptk. 227. § (2) bekezdésére tekintettel a felperes és a II.r. alperes közötti szerződés semmis és így a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet kell visszaállítani.

A felperes részéről előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta. A 2002. szeptember 5. napján, illetve a 2002. szeptember 18. napján létrejött adásvételi szerződések érvénytelenné nyilvánítását mellőzte, és ugyancsak mellőzte a felperesnek az I.r. alperes javára szóló marasztalását, a kereseti illeték megtérítése alól pedig mentesítette a felperest. Megállapította, hogy a felperes a perbeli társasházi lakást a hozzátartozó 96/10000 hányadrésszel együtt adásvétel jogcímén megszerezte. Megkereste a Földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében és rendelkezett a felmerült perköltség, illetve illeték viseléséről.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogi álláspontja helyes volt abban a kérdésben, hogy a Ptk. 112. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjog-fenntartással történő eladása esetén a rendelkezési jog az eladót továbbra is megilleti. Ha az eladó az ingatlanával ilyen esetben rendelkezik, ebből következően az újabb szerződés nem semmis és nem irányul lehetetlen szolgáltatásra. A tulajdonjog-fenntartással való eladás nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat. Az Inyvtv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely kizárja a tulajdonjog-fenntartással történt adásvétel bejegyzését követően további jogok és tények bejegyzését. Az I.r. alperes tulajdonjog bejegyzési engedélyt a II.r. alperestől nem kapott, és a tulajdonjog-fenntartással történt adásvétel bejegyzése iránti kérelmét is elutasította az ingatlan-nyilvántartási hatóság jogerős határozatával. A felperes és a II.r. alperes szerződése nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, mert a II.r. alperes rendelkezhetett az ingatlannal.

Azt, hogy melyik vevő szerezhette az adásvételi szerződése alapján tulajdonjogot, a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján kell eldönteni figyelemmel arra, hogy a II.r. alperes az ingatlanát több vevőnek adta el. A Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján az elsőként jóhiszeműen birtokba lépett vevőt illeti meg a tulajdonjog, ha pedig ilyen nincs a korábbi vevőt, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltak jóhiszemű vevők egymás közötti viszonyában alkalmazhatók a sorrend megállapítására. Az I.r. alperes azonban nem jóhiszemű személy, erre mutat az a tény, hogy a lakást a felperesnek maga mutatta be, azt birtokba adta és az átadás-átvételi jegyzőkönyvet is ő írta alá a II.r. alperes

képviselőjében. Ennek ellenére egy alkalommal sem tett említést arról, hogy az ingatlanra adásvételi szerződés alapján támasztható kötelmi igénye van. Az I.r. alperes magatartása ellentétes a Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt tisztességes és jóhiszemű joggyakorlás elvével. A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperest illeti meg a lakás tulajdonjoga.

A jogerős ítélettel szemben az I.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a Ptk. 114. § (3) bekezdésére alapítja a felülvizsgálati kérelmét. A másodfokú bíróság jogszabályba ütköző módon hozta meg ítéletét és tévesen alkalmazta az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó anyagi jogi jogszabályokat. Utalt arra, hogy a Ptk. 368. § (1) bekezdéséhez fűzött kommentár szerint a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye a tulajdoni lap harmadik részére bejegyezhető és ennek hatálya a bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom hatályával azonos. A tulajdonjog-fenntartás idején a vevő a dolgot nem idegenítheti el és nem terhelheti meg, ezen kívül a teljes rendelkezési jog már a vevőt illeti meg. A rendelkezési jog az adásvétel megtörténtével kikerül az eladó kezétől, a függő jogi helyzetben azonban a vevő sem rendelkezik azzal. Az eladó tehát nem értékesítheti jogszerűen a tulajdonjog-fenntartással eladott ingatlant más vevőnek. Nem érinti a tilalom felperessel szembeni hatályát az a körülmény, hogy a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének széljegyzését utóbb a földhivatal törölte a tulajdoni lapról.

A felperes és a II.r. alperes szerződésének érvényességét csak akkor nem érintené a létesített elidegenítési és terhelési tilalom, ha a felperes jóhiszeműen járt volna el. A tulajdonjog-fenntartás kikötésével történt eladás tényére azonban a tulajdoni lapon széljegy utalt, ez kizárja a felperes jóhiszeműségét. Nem az I.r. alperes jó- vagy rosszhiszeműségét kellett volna a bíróságnak vizsgálnia, hanem azt kell tisztáznia, hogy a felperes jóhiszemű vevőnek minősül-e.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

Nem volt vitás a perben, hogy az I.r. alperes a II.r. alperestől különböző ingatlanokat kívánt vásárolni és a II.r. alperes ezeket az ingatlanokat el kívánta adni a részére. Nincs jelentősége az ügy szempontjából annak, hogy az adásvételi szerződések kölcsön fedezetül szolgáltak-e vagy a feleket milyen, más rejtett indok

vagy fenntartás vezette. Kétségtelen, hogy a 2001. november 15-én kötött szerződést, amely az A/49., A/98. és A/53. számú lakásra vonatkozott a felek utólagosan írásba foglalva 2002. május 8-i nyilatkozatuk szerint már 2001. december 28-án felbontották azzal, hogy követelésük nincs egymással szemben.

Az I.r. alperes maga adta elő, hogy a II.r. alperes képviselőjével olyan szóbeli megállapodása volt, amely szerint, ha az általa kiválasztott lakások valamelyikére más vevő érkezik, akkor a lakást annak adják el és az alperesek a szerződésüket felbontva, új szerződést kötnek más lakásokra vonatkozóan. Maga az I.r. alperes hivatkozott arra is, hogy a felperesnek történő értékesítést követően újabb szerződés megkötését kezdeményezte a II.r. alperes képviselőjénél és amikor ez nem vezetett eredményre, csalás miatt feljelentést tett.

A kifejtettekből megállapítható, hogy az I.-II.r. alperesek a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésük hatályának megszűntét bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé tették. Bontófeltételt kötöttek ki a Ptk. 228. § (2) bekezdésének megfelelően, amely alapján a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnt. Erre mutat az a körülmény, hogy az I.-II.r. alperesek a 2001. november 15-én három lakásra kötött adásvételi szerződésüket is felbontottnak tekintették. A 2002. május 8-i szerződéskötéskor az volt a bizonytalan jövőbeni esemény, hogy a választott lakásra más vevő jelentkezik-e, ez bekövetkezett. Az I.r. alperesnek tudomása volt a felperessel történő szerződéskötésről. A peradatok szerint nem vitás az, hogy a lakást a felperesnek maga mutatta meg, illetve részt vett a műszaki átadás-átvételben anélkül, hogy a lakásra vonatkozó kötelmi jogi igényét jelezte volna. Ez is arra utal, hogy az I.r. alperes tudomásul vette a 2002. május 8-i szerződése hatályának megszűnését a perbeli lakást illetően a felperessel történő szerződéskötésre tekintettel. Az I.r. alperes nem is tette volna vitássá a felperes igényét, ha a II.r. alperes a még el nem adott lakások vonatkozásában újabb adásvételi szerződést köt vele. A Ptk. 218. § (3) bekezdése szerint a szerződésre megszabott írásbeli alak mellőzése nem teszi érvénytelenné a szerződés felbontását. Az I.-II.r. alperesek egyező akaratával az annak megfelelő állapot létrejött, melyet az bizonyít, hogy a lakás értékesítésében az I.r. alperes közreműködött. Az I.r. alperesnek nincs tehát olyan jogcíme, melynek alapján a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követelhetné.

A kifejtettek alapján nincs jelentősége az ügyben a felülvizsgálati kérelemben kifejtett jogkérdésnek, miszerint állt fenn elidegenítési és terhelési tilalom a perbeli ingatlan felperes részére történő értékesítésekor.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felperes tulajdonszerzése a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján is megállapítható lenne. A peradatok szerint a felperes szerződéskötésekor az egyes társasházi lakások külön tulajdoni lapja még nem volt megnyitva, az összes széljegy a teljes ingatlan tulajdoni lapjára volt bejegyezve. A kialakult bírói gyakorlat a vevő gondosságát abban a körben követeli meg, hogy az általa vásárolni kívánt konkrét ingatlan, albetét vonatkozásában győződjön meg arról, nincs-e másnak őt megelőző joga az ingatlanra. A jelen ügyben a felperest nem teszi rosszhiszeművé az a körülmény, hogy a teljes ingatlanra vonatkozó összes széljegy közül nem volt képes megállapítani, melyik az, amely az általa választott lakásra vonatkozik. A II.r. alperes képviselőjében az I.r. alperes a lakást bemutatta a felperesnek, a felperes ezt követően számos esetben tárgyalta az I.r. alperessel és a II.r. alperessel is arról, hogy az ingatlanban bizonyos munkákat maga kíván befejezni, az ingatlan vételárát a II.r. alperes elfogadta, és sem az I.r. alperes, sem a II.r. alperes nem utalt arra, hogy az ingatlanra vonatkozóan bárkinek őt megelőző joga lenne.

A kifejtettek alapján a felperes esetében a Ptk. 117. § (4) bekezdése alapján megállapítható, hogy ő az a személy, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, így többszöri eladás esetén ő követelheti a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet - bár indokolása némiképp eltér a Legfelsőbb Bíróság ítéletében kifejtett jogi állásponttól - nem tekinthető jogszabálysértőnek. Ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva hatályában fenntartotta.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az I.r. alperes pervesztes lett, erre tekintettel meg kell fizetnie az adóhatóság külön felhívására az államnak a személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

, 2010. június 8.

*Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Puskás Péter sk. bíró.*