

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Hargittay és Jarovinszkij Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek- a Kamarás és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. alperes, a Dr. Szinyei László jogtanácsos (II.rendű alperes címe) által képviselt II.r. alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r. alperes ellen, eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. április 5. napján kelt, 23.P.24.381/2005/19. sorszámú ítélete ellen, az I.r. alperes által 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság végzése folytán a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.042/2008/4. sorszámú ítéletével elutasított 20.000 (azaz húszezer) Ft kártérítési igényt nem érinti, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a felperes és I.r. alperes között 2003. november 4-én létrejött „adásvétellel vegyes csereszerződés” címmel ellátott szerződést, valamint a .... szám alatti lakás bérbeadására a II.r. alperes, mint bérbeadó és az I.r. alperes, mint bérlő között 2004. január 16-án létrejött „lakásbérleti szerződés” érvénytelensége folytán az eredeti állapotot helyreállítja.

Ehhez képest a másodfokú bíróság felhívja az E. Körzeti Földhivatalt, hogy a H. hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján a II. rész 6. pontjában bejegyzett felperesi tulajdonjogot törölje, és az I.r. alperes B. Sz. (személyi adatok) tulajdonjogát jegyezze vissza szerződés érvénytelensége jogcímén.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre is kiterjedően helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I.r. alperest, hogy a felperesnek 15 nap alatt 300.000 (azaz háromszázezer) Ft fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget fizessen meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 369.600 (azaz háromszázhatvankilencezer-hatszáz) Ft felülvizsgálati illetéket az I.r. alperes köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között 2003. november 4. napján kelt adásvétellel vegyes csereszerződés címmel ellátott szerződéstől a felperes érvényesen állt el.

Felhívta a bíróság az E.K. Földhivatalt, hogy a ... hrsz. ingatlan tulajdoni lapján a II. rész 6. pontban bejegyzett felperesi tulajdonjogát törölje és az I.r. alperes tulajdonjogát jegyezze be elállás jogcímén.

Az elsőfokú bíróság a ... szám alatti lakás bérbeadására a II.r. alperes, mint bérbeadó és az I.r. alperes, mint bérlő között 2004. január 16-án létrejött lakásbérleti szerződés címmel ellátott szerződést felbontotta.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 Ft tőkét és 87.656 Ft perköltséget. A II.r. alperest mindezek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. alperesnek 306.568 Ft tőkét és rendelkezett az ezen összegek után, mely kezdő időponttól köteles a felperes az I.r. alperes részére késedelmi kamatot fizetni.

Rendelkezett az elsőfokú bíróság a felperes által le nem rótt illeték megfizetéséről is, akként, hogy abból a felperest 8.700 Ft-ot, míg az I.r. alperes 326.100 Ft-ot köteles az állam külön felhívására megfizetni.

Ezen ítélet ellen az I.r. alperes élt fellebbezéssel, s fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a felperes keresetének az elutasítását kérte, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és újabb határozathozatalra történő utasítását kérte.

Fellebbezésében az I.r. alperes lényegében azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy a felperes mindvégig tudomással bírt arról, hogy a bérleményében volt II.r. alperes tulajdonában lévő önkormányzati bérlakás cseréjeként felajánlott h-i ingatlan mindvégig lakott volt, a felperes az ingatlan birtoklási helyzetével tökéletes tisztában volt, s ennek ellenére ragaszkodott a csereszerződés jóváhagyásához.

A felperes a csereszerződésnek a megkötését követően, egészen a kereset benyújtásáig az I.r. alperestől nem kérte egyszer sem az ingatlan birtokba bocsátását. Ebből pedig megállapítható, hogy a felperes ténylegesen nem is kívánt a h-i ingatlan birtokába kerülni.

Azt vitássá nem tette, hogy az adásvétellel vegyes csereszerződésben kölcsönös birtokba bocsátás kitétel szerepelt, álláspontja azonban az volt, hogy vizsgálni kellett volna az elsőfokú bíróságnak, hogy mennyiben valós tartalmú a szerződés ezen kitétele és mennyiben akart a felperes a h-i ingatlan birtokába kerülni. A felperes ugyanis pontosan tudta, hogy az ingatlan lakott, hisz az önkormányzat elutasító határozata ellen személyesen járt el és érte el annak megváltoztatását.

A h-i ingatlan eredeti tulajdonosát a bíróság tanúként kihallgatta, akinek tanúvallomásából megállapítható, hogy az ügyben eljáró B.né dr. R. A. irodájában ugyan aláírtak vele valamit, de az biztos nem adásvételi szerződés volt, s ő az ingatlant soha nem akarta eladni, tőle soha nem kérte senki, hogy adja birtokba az ingatlant.

Erre tekintettel pedig álláspontja az, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének azon indokolása, hogy a birtokba bocsátás hiánya miatt a felperes jogosult volt elállni, nem alapos.

A birtokba bocsátással kapcsolatban álláspontja az volt, hogy a felperes mindvégig rosszhiszemű volt, mivel ténylegesen nem is akarta, hogy az ingatlan a birtokába kerüljön és tudta, hogy az nem is fog az ő birtokába kerülni.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében azt állapította meg, hogy a felperes elállási jogát az is megalapozza, hogy az I.r. alperes a fizetési kötelezettségét nem teljesítette. Az elsőfokú eljárásban előadottakhoz hasonlóan a fellebbezésben is előadott álláspontja az volt, hogy a megállapodásnak megfelelően a csereérték különbözetet letétbe helyezte. A letéti szerződés pedig az I.r. alperes, mint megbízó a B. Kft., mint megbízott és a felperes, mint jogosult között jött létre. Vagyis álláspontja az volt, hogy közösen bízták meg a letétkezelőt. A letett értékért való helytállási kötelezettség pedig a letétkezelőt terheli, aki személyesen felelős a letét jogszerű felhasználásáért, a ki-, illetve visszafizetéséért. Az a körülmény, hogy a letétkezelő a felperessel közös kérelmükre sem fizette ki a letét összegét, sem a letévőnek, sem a jogosultnak nem róható fel, további jogi eszköz nem állt rendelkezésre a kifizetés kikényszerítésére. Erre tekintettel az I.r. alperesnek további lehetősége nem volt a szerződés teljesítésére, mindent megtett annak érdekében, hogy a szerződés teljesedésbe menjen. A kötelezettségszegés nem őt, hanem a letétkezelőt terheli, így a felelőssége sem merülhet fel. Álláspontja az, hogy a felperes a letétkezelőtől követelheti a letett összeg kifizetését.

Ezen túlmenően az kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az I.r. alperes 8.000.000 Ft-ot helyezett letétbe a bérleti jog megszerzésének biztosítására, az

elsőfokú bíróságnak azonban az téves megállapítása volt, hogy abból B. G.nének 4.000.000 Ft-ot kellett volna kapnia. Ilyen kijelentés a per folyamán senki részéről nem hangzott el, B. G.né pedig egyértelműen leszögezte, hogy ő nem akarta az ingatlan tulajdonjogát eladni. Erre tekintettel álláspontja az volt, hogy az elsőfokú bíróság nem derítette fel a tényállást abban a kérdésben, hogy ténylegesen a felek a szerződés megkötésekor milyen közös akaratból cselekedtek. A felperes által megtámadott adásvétellel vegyes csereszerződés tartalmának vizsgálata nélkül a ügy nem bírálható el, illetve nem bírálható el annak tételes vizsgálata nélkül, hogy a felek tényleges akarata mire irányult, és ezen tényleges akaratának megfelelően akár a felperes, akár az I.r. alperes mindent megtett-e a szerződés teljesítése érdekében.

Ezen I.r. alperesi fellebbezés folytán a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.042/2008/4. sorszámú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részére nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes tulajdonjogának törlése, és az I.r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt az E. K. Földhivatalhoz intézett, az I., és a II.r. alperes 2004. január 16-án kötött lakásbérleti szerződését felbontó, a II.r. alperest ennek tűrésére kötelező és a felperest az I.r. alperes javára 306.568 Ft és járulékai megfizetésére kötelező rendelkezéseit hatályon kívül helyezte. Az I.r. alperest mentesítette az elsőfokú perköltség és az eljárási illeték fizetése alól. Kötelezte a felperest az I.r. alperes javára 180.000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére, illetőleg 451.200 Ft másodfokú perköltség megfizetésére, míg a le nem rótt 334.800 Ft elsőfokú eljárási illetéket teljes egészében a felperes köteles viselni és az adóhatóság felhívására az ott írt időben és módon megfizetni.

Ezen jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelemmel élt. A felülvizsgálati kérelem folytán a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, mint felülvizsgálati bíróság a Pfv.VIII.21.965/2008/5. sorszámú végzésével a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal érintette részében hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték összegét 369.600 Ft-ban a felperes és az I.r. alperes felülvizsgálati perköltségét 100.000-100.000 Ft - az áfát is magában foglaló - összegben állapította meg.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva, megállapította, hogy a felperes rendkívüli perorvoslati kérelme megalapozott.

Mindenekelőtt a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I.r. alperes terjesztett elő fellebbezést, de a jogorvoslati kérelmében a megállapítás iránti kereset előterjesztésének feltételeit nem hiányolta, a másodfokú bíróság ezt hivatalból vizsgálta, mely eljárást a Pp.253.§ (3) bekezdése nem zárt ki.

A Legfelsőbb Bíróság végzésében rámutatott, hogy a másodfokú bíróság a megállapítási kereset előterjesztésének törvényes feltételeit vizsgálta és azt állapította meg, hogy a felperes nem igazolta a megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelmének előterjesztését milyen együttesen fennálló feltételek indokolják. A megállapítás iránti keresetindításra való jogosultság igazolásának a Pp. 121.§ (1) bekezdése c) pontja értelmében már a keresetlevélben meg kell történnie.

A Pp. 3.§ (3) bekezdése értelmében pedig e körben a másodfokú bíróságot tájékoztatási kötelezettség nem terheli, mivel a megállapítási kereset előterjesztésére való jogosultság nem tény, hanem jogkérdés. Ezért a jogerős ítélet nem sértette meg a Pp-nek a fentiekben idézett szabályát, és a felülvizsgálati kérelemben ezekkel összefüggésben felsorolt további eljárási rendelkezéseket [Pp.2.§, 213.§, 215.§].

Ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a másodfokú bíróság nem észlelte, hogy a felperes keresete a megállapítás mellett marasztalásra is irányult, s ezáltal a Pp. 3.§-ának (2) bekezdését megsértette.

A felperes az elállása jogszerűsége tárgyában amiatt kérte a megállapítást, hogy az l.r. alperes szerződésszegése következtében a szerződéskötés előtti állapot helyreállítható legyen [Ptk.320.§ (1) bekezdése, és a Ptk. 319.§ (3) bekezdése]. Attól függetlenül tehát, hogy a felperesnek az elállás jogszerűségének megállapítása iránti keresete indokolatlan volt, az alperes szerződésszegése és ennek jogkövetkezményei levonása tárgyában a kereset előterjesztésének nem volt eljárásjogi akadálya. Ezért nincs indoka annak, hogy a másodfokú bíróság mellőzze az e tárgyban hozott elsőfokú döntés felülbírálatát. A jogszerű elállás törvényes következménye ugyanis szerződés felbontása, mint ahogy ilyen esetben a szerződés a törvény erejénél fogva a megkötésére visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően rendelkezett a felperes tulajdonjogának törlése és az l.r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése, valamint az alperesek által megkötött lakásbérleti szerződés felbontása és a bérleti díjak elszámolása kérdésében.

E döntést a másodfokú bíróság tehát jogszabálysértően minősítette kereseten túlterjeszkedőnek, ezért a Pp. 252.§ (2) bekezdése értelmében hivatalból hatályon kívül helyezendő elsőfokú rendelkezésnek.

A felülvizsgálat nem érintette a jogerős ítéletnek a felperes költözéssel összefüggő 20.000 Ft kártérítés iránti keresetét elutasító rendelkezését, mert a döntés ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet nem terjesztett elő.

Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal érintett körben helyezte hatályon kívül és ebben a keretben utasította a másodfokú bíróságot, hogy az alperes fellebbezése alapján az elsőfokú ítélet érdemi

felülbírálatában álló új eljárásra és új határozat hozatalára [Pp.275.§ (4) bekezdése].

A Legfelsőbb Bíróság fenti hatályon kívül helyező végzése folytán a Fővárosi Ítéltábla az alperes fellebbezését érdemben vizsgálva azt állapította meg, hogy a fellebbezés az alábbiak szerint alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, jogi okfejtése azonban téves volt, és így döntése sem volt teljes egészében megalapozott.

Az elsőfokú bíróság tényállásában helytállóan állapította meg, hogy a felperes és az I.r. alperes 2003. november 4. napján adásvétellel vegyes csereszerződést kötöttek egymással, melyben úgy rendelkeztek, hogy az I.r. alperes tulajdonát képező 3.000.000 Ft értékű h-i ingatlan és a felperes bérleményét képező ... szám alatti ingatlant elcserélik egymással azzal, hogy az I.r. alperes a II.r. alperes önkormányzat jóváhagyásához és kölcsönös birtokbaadáshoz kötötten megfizet a felperesnek 3.000.000 Ft csereérték-különbözetet. A szerződés 8. pontja szerint a felek lakásaik kölcsönös birtokbaadására a csere jóváhagyását követő maximum 30 napot jelölték meg, amikor kiürítve rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban voltak kötelesek egymás birtokába adni lakásaikat azzal, hogy az I.r.alperes megfizeti a felperes részére az értékkülönbözetet.

Tényként volt megállapítható az is, hogy az I.r.alperes az adásvételi szerződésben foglalt vételárat a szerződésben foglaltakkal ellentétben nem fizette ki a felperesnek.

2003. október 21. napján ugyanis az I.r. alperes letéti szerződést kötött a B.né dr. R. A. által képviselt B. Kft-vel és a letéti szerződés alapján 7.500.000 Ft készpénzt helyezett letétbe a pesti ingatlan felperest (jogosultat) megillető csere értékeként. A megbízó (letevő) utasítása az volt, hogy a jogosult részére a teljes letéti összeg a jogosult és a megbízó közötti ingatlanok cseréjének önkormányzat általi tulajdonosi jóváhagyásának kézhezvételét követő 48 órán belül a birtokbaadáshoz kötötten kerülhet kifizetésre.

Tényként volt megállapítható az is, hogy az I.r. alperes a letéti szerződésben szereplő összegen felül korábbi időpontban 500.000 Ft-ot is letétbe helyezett a felperes javára a B. Kft-nél.

A II.r. alperes 2000. január 14. napján hozzájárult a lakáscseréhez és az I.r. alperessel január 16-án bérleti szerződést kötött, míg a felperes tulajdonjoga a homrogdi ingatlanra bejegyzésre került.

Mivel a B. Kft-nél letétbe helyezett 8.000.000 Ft-ból sem felperes, sem B. G-né nem kapta meg az őt megillető összeget, a felperes 2004. szeptemberében visszaköltözött az eredeti bérlakásába. A fenti tényállás alapján téves volt az

elsőfokú bíróság jogi álláspontja akkor, amikor a felperes kereseti kérelmének helyt adva azt állapította meg, hogy a felperes jogszerűen állt el az I.r. alperessel kötött szerződéstől és ennek következményeként pedig rendezte a felek jogviszonyát akként, hogy rendelkezett a felperesnek a h-i ingatlanra bejegyzett tulajdonjoga törléséről, illetőleg az I., és a II.r. alperes között létrejött lakásbérleti szerződés felbontásáról.

A felperes kereseti kérelme kétségtelenül annak megállapítására irányult, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy jogszerűen állt el a szerződéstől, s kérte az eredeti állapot helyreállítását oly módon, hogy az önkormányzati lakás kerüljön vissza szerződés szerint is a bérleményébe, és kérte a F.-i Önkormányzatot, mint alperest az eredeti állapot helyreállításának során bérleti joga folytatásának a tudomásulvételére (17.P.91.544/2004. számú iratok 1. sorszámú keresetlevél, illetve 17.P.92.914/2004. számú iratok 1. sorszámú keresetlevél).

A Pp. 123.§ második fordulata szerint pedig megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítást a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy késedelmes teljesítés, illetve a teljesítés elmaradása miatt jogszerűen állt el az I.r. alperessel kötött szerződéstől, és ezért az eredeti állapot helyreállítását kérte.

Az ekként előterjesztett kereset szó szerinti megfogalmazásban valóban megállapítási és marasztalási kérelmet is tartalmaz.

A bíróság azonban a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat - így a keresetet is - nem alakoszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerinti veszi figyelembe a Pp. 3.§ (2) bekezdése alapján.

A felperes marasztalásra irányuló kereseti kérelmének alapjául jelölte meg a szerződéstől való elállást és kérte annak jogszerűségének a megállapítását. Vagyis a felperes marasztalásra irányuló kereseti kérelmének alapja a megállapításként kért jogszerű elállás kimondása.

Ebből következik, hogy a „megállapítási” kereset nem a Pp.123.§-a szerint minősül, hanem a Pp. 121.§ (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint az érvényesíteni kívánt jogot jelenti, és ennek alapján terjesztette elő az e) pontban előírt kérelmet az eredeti állapot helyreállítására.

Tehát nem két külön - megállapítási és marasztalási - keresetről van szó, hanem arról, hogy a döntésre irányuló kérelem, az eredeti állapot helyreállításának jogcímeiként jelölte meg a felperes az elállást.

Vagyis az igaz, hogy a felperes a Pp. 123.§-ára alapított megállapítási keresetet a fentebb kifejtettek szerint nem terjeszthetett elő, hiszen teljesítést is követelhetett és követelt is az eredeti állapot helyreállítását, azonban ezen „megállapítási” kérelme tartalma szerint a marasztalásra irányuló keresetének a jogcíme, és nem önálló kereseti kérelem.

Ugyanakkor téves volt az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a felperes jogszerűen állt el a szerződéstől. Az elsőfokú bíróság ugyanis nem észlelte, hogy a peres felek közötti úgynevezett adásvétellel vegyes csereszerződés színlelt szerződés. Mégpedig a felperest megillető bérleti jog „átjátszására” irányult. A felek szerződése ugyanis az önkormányzati ingatlan bérleti jogának az átruházását és az azért kikötött ellenérték megfizetését célozta, valós cserére irányuló szándék nélkül. A valós szándéka a feleknek az volt, hogy a felperes a bérleti joga fejében ellenértékhez jusson, míg az l.r. alperes az önkormányzati lakás bérleti jogát megszerezze. Önkormányzati lakás bérleti jogának „átruházására” pedig jogszabályi lehetőség nincs.

A szerződéskötéskor hatályos, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 3.§ (1) bekezdése szerint ugyanis a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás bérbeadásának a feltételeit.

A Fi Önkormányzat 2006-ban alkotta meg csupán a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokat. Ezt megelőzően a kerületi önkormányzatnak erre vonatkozó rendelete nem volt.

Ugyanakkor a Fi Önkormányzat Képviselőtestületének 7/2006.(III.10.) számú rendeletének preambuluma visszautal az 1993. évi LXXVIII. Törvényre, valamint a ... Közgyűlésének a 17/2006.(IV.14.) számú rendeletére.

Ebből megállapítható, hogy a helyi önkormányzat rendelete megalkotásakor a ...i Közgyűlés rendeleteit szem előtt tartva rendelkezett.

Ennek alapján, mivel a helyi Önkormányzatnak a perbeli időben a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó rendelete nem volt, irányadónak kell tekinteni a ... Közgyűlés e tárgykörben hozott akkor hatályos rendeleteit.

Az akkor hatályos, az 59/2002. (X. 18.) .... Közgyűlési Rendelettel módosított 19/1998. (IV.15.) ... Közgyűlés Rendeleti 4.§ rendelkezik az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímeiről.



E szerint pedig az önkormányzati lakásokat a) szolgálati jelleggel; b) nyugdíjasházi jelleggel; c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén; d) lakáscsere jogcímén; e) bérleti jogviszony folytatása jogcímén; f) bérlő kiválasztási jog jogcímén; g) elhelyezési kötelezettség jogcímén; h) volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználó részére díjhátralékkal rendezését követő bérbeadás jogcímén lehet bérbe adni.

E most ismertetett jogcímek között „a bérleti jog átruházása ellenérték fejében” jogcím nem szerepel. Ennek alapján tehát az I.r. alperes a felperes budapesti lakásának bérleti jogát nem szerezhette volna meg. Ezért az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei közül a most idézett rendelet által is elismert jogcímként a felek a lakáscsere megoldást választották. Ennek érdekében vásárolta meg - nem vitásan - az I.r. alperes a perben nem álló Bancsók Gézáné tulajdonát képező ...hrsz. alatti ingatlant 2003. október 20-án. Ezt követően kötött a felperes és az I.r. alperes 2003. november 4. napján adásvétellel vegyes csereszerződést, s mindkét szerződés alapján előbb az I.r. alperes, majd pedig a felperes tulajdonjoga a homroghi ingatlanra bejegyzésre is került.

Ugyanakkor a periratok között a 17.P.91.544/2004. sorszámú iratok között 1F5. alatt került csatolásra azon adásvételi szerződés, amelyet a felperes és a perben nem álló B. G.né is aláírt, bár ügyvédi ellenjegyzéssel nem látták el, és az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra sem került. Ezen adásvételi szerződés szerint a felperes eladja, a korábbi adásvételi szerződések tárgyát képező homroghi ingatlant B. G.nénak, vagyis a fenti adásvételi szerződések mögött valós tulajdonszerzési szándék a felperes részéről, illetőleg B. G.né részéről sem volt. Ezt B. G.né 2004. január 10-én tett írásbeli nyilatkozata és a 13. sorszámú jegyzőkönyvben tett vallomása kétséget kizáróan alátámasztja. Ezen adásvételi szerződés, mely bár teljesedésbe nem ment, de a felek szándékának bizonyítására alkalmas. Kétséget kizáróan megállapítható tehát, hogy a felperes nem kívánta a homroghi ingatlan tulajdonjogát megszerezni, hanem abban az eredeti tulajdonos B. G.né volt mindvégig birtokban, és ezen szerződéses láncolattal kívánták ismét nevezett tulajdonjogát visszajegyeztetni. Ezen szerződések teljesedése esetén pedig az I.r. alperes megszerezte volna az önkormányzat tulajdonát képező lakás bérleti jogát, a felperes ezen lakás bérleti jogának ellenértékét, míg B. G.né a homroghi ingatlan tulajdonosa visszakapta volna tulajdonát úgy, hogy ő mindvégig az ingatlan tulajdonában és birtokában volt, és maradt.

A Ptk.207.§ (6) bekezdése szerint pedig a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A fentebb kifejtettek szerint a feleknek valós tulajdonjog megszerzésére irányuló szándéka nem volt, a lakás bérleti jogának ellenérték fejében történő átruházására pedig jogszabályi lehetőség nincs, ezért a felperes és az I.r. alperes által 2003. november 4. napján megkötött, adásvétellel vegyes csereszerződés érvénytelen,

semmis, mivel a leplezett szerződés jogszabályba ütközik, illetve azok megkerülésével kötötték [PTK.200.§ (2) bekezdése].

A Ptk.234.§ (1) bekezdése szerint pedig a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség, az érvénytelenséget a semmisséget a bíróság hivatalból állapítja meg. A Ptk.237.§ (1) bekezdése szerint pedig érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. Az érvénytelenség ezen jogkövetkezményeinek alkalmazására azonban már kereseti kérelmet kell előterjeszteni. A felperes ilyen kereseti kérelmet előterjesztett, hiszen eredeti állapot helyreállítását kérte, csupán annak jogcímét jelölte meg tévesen. A jogcímhez pedig a bíróság ez esetben nincs kötve, a szerződés érvénytelenségét hivatalból kell észlelni, és a marasztalásra irányuló kérelem pedig ettől függetlenül változatlan.

Mivel a felperes kereseti kérelme eredeti állapot helyreállítására irányult, ezt a másodfokú bíróság érvénytelenség megállapítása okán megalapozottnak találta.

Ennek volt a következménye, hogy a másodfokú bíróság, mind a felperes és az I.r. alperes között 2003. november 4. napján létrejött adásvétellel vegyes csereszerződés, mind pedig a II.r. alperes és az I.r. alperes között 2004. január 16. napján létrejött lakásbérleti szerződés tekintetében megállapította annak érvénytelenségét, és az eredeti állapotot akként állította helyre, hogy megkereste az ... körzeti földhivatalt a h-i ingatlan vonatkozásában a felperesi tulajdonjog törlése, illetőleg az I.r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

A felperesnek a budapesti bérlemény birtokbaadásáról rendelkezni nem kellett, mert a felperes a fentebb tényállásban írtak szerint a bérleti lakásba visszaköltött.

Ugyanakkor az I.r. alperes tévesen sérelmezte fellebbezésében az elsőfokú bíróság letétrel kapcsolatos megállapítását is.

Ezzel kapcsolatban helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a letéti jogviszony alanyai a letevő és a letéteményes, vagyis a letéti szerződés az I.r. alperes és a B. Kft. között jött létre, attól függetlenül, hogy a felperes, mint jogosult nevét a szerződésben feltüntették, és hogy a felperes a letéti szerződést aláírta.

A Ptk. 462.§ (1) bekezdése szerint ugyanis a letéti szerződés a letevő és a letéteményes között jön létre, s ezen nem változtat az sem, ha a letéti szerződésben kikötik, hogy a letéteményes a szerződésben foglalt feltételek esetén a letett dolgot, nem letevő, hanem más jogosult részére tartozik kiadni és a szerződést a jogosult aláírja.

Ez a csak a letéteményes és a jogosult közti engedményezés (Ptk.328.§), de ezzel a jogosult nem válik a letéti szerződés alanyává.

Az engedményezés pedig absztrakt, a jogcímtől független juttatás, annak tárgya nem a jogviszony (a letéti szerződés) hanem az abból eredő meghatározott követelés. Vagyis a letéti szerződésből eredő jogok és kötelezettségek továbbra is a letéti szerződés alanyait terhelik. Vagyis az ellenérték kifizetésének elmaradását az I.r. alperes terhén kell értékelni, de miután a szerződés a fentebb kifejtettek szerint semmis, a felek jogvitájának elbírálásánál ennek jelentősége nincs, az I.r. alperes fordulhat a letéteményes felé.

Az I.r. alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a bérleti díj elszámolására vonatkozó rendelkezését nem sérelmezte, ezért a másodfokú bíróság ezt helybenhagyta.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a fentebb írtak szerint részben megváltoztatta és a rendelkező rész szerint határozott.

Mivel pedig az I.r. alperes fellebbezése alaptalan volt, ezért az I.r. alperes köteles a felperes javára a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárási költségek megfizetésére, amely magában foglalt a felülvizsgálati eljárás költségét is, valamint az áfát is.

Ugyancsak az I.r. alperes köteles a Pp. 78§ (1) bekezdése alapján - utalással a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésében foglaltakra - a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam külön felhívására megfizetni.

, 2009. május 13.

. Kovács László s.k.  
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.  
előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő