

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA  
mint felülvizsgálati bíróság  
Pfv.VI.21.001/2007/5.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Fórizs Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek I.r. és a dr. Kovács Dóra ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságnál 12.P.XIX.22.332/2004. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.634.341/2006/2. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a II.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 hatályon kívül helyezi és a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság 12.P.XIX.22 332/2004/36. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II.r. alperesnek 30 000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A fellebbezési és a felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2003. október 6. napján létrejött szerződéssel holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten 1 200 000 forint vételárért eladta az I.r. alperesnek a B.-i Z u. X. alatti társasházi öröklakását a közös tulajdonból hozzátartozó illetőséggel.

A szerződés megkötésekor az abban foglaltakkal ellentétben az I.r. alperes a vételárat a felperesnek nem fizette meg. Az I.r. alperes a 2003. december 1. napján létrejött szerződéssel az ingatlant a

felperes haszonélvezeti jogával terhelten 2 500 000 forint vételárért eladta a II.r. alperesnek.

Az adásvételi szerződést a felperes is aláírta azzal, hogy az abban foglaltakkal egyetért, a tulajdonjog változást nem ellenzi, de holtig tartó haszonélvezetéhez és lakáshasználatához ragaszkodik.

Az I.r. alperes a 2 500 000 forint vételárból a felperes részére 1 200 000 forintot átadott.

Az I.-II.r. alperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy közte és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Állítása szerint az I.r. alperes megtévesztéssel vette rá annak megkötésére, valamint a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a szerződés uzsorás és a jóerkölcshöz is ütközik. Kérte annak megállapítását is, hogy az I.-II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés is érvénytelen, mert a II.r. alperes nem tulajdonostól vásárolt.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között 2003. október 6. napján megkötött adásvételi szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdés és a Ptk. 202. §-ában foglalt okokból érvénytelen. Érvénytelen az alperesek között 2003. december 1. napján megkötött szerződés is, mert az I.r. alperes az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, így a II.r. alperessel sem köthetett olyan szerződést, amelynek alapján a II.r. alperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezte volna. Az eredeti állapot helyreállítása körében a felperest az I.r. alperesnek 1 200 000 forint és ezen összeg után 2003. december 1. napjától, az I.r. alperest a II.r. alperesnek 2 500 000 forint és ezen összeg 2003. december 1. napjától járó kamatainak a megfizetésére kötelezte. Megkereste a földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a vételár visszafizetésének igazolása után a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra eredeti állapot helyreállítása címén jegyezze vissza, egyben a II.r. alperes tulajdonjogát, valamint az I.r. alperes közbenső tulajdonjogát ugyanezen a jogcímen törölje, valamint törölje a felperes nevére bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot is. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Megállapítása szerint az eredeti állapot helyreállítása körében a felperesnek vissza kell fizetnie az I.r. alperestől felvett vételárat annak kamataival együtt és ennek teljesítésétől függően az eredeti ingatlan-nyilvántartási helyzet visszaállítása szükséges. A kifizetett vételárak visszafizetését követően van lehetőség az eredeti tulajdoni állapot visszaállítására.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és mellőzte a vételár visszafizetéséhez, mint feltételhez kötött ingatlan-nyilvántartási rendezést. Megállapítása szerint a vételár visszafizetése megtörténtének igazolása nem feltétele a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzéséhez. A szerződéskötés előtt fennállott helyzetet a bíróság úgy állítja vissza, mintha az érvénytelen szerződés megkötésére nem került volna sor. A felperes a perbeli ingatlan tulajdonosa, az érvénytelen szerződések következtében a tulajdonjoga nem szűnt meg, ezért nem lehet feltételhez kötni az át nem ruházott, de az ingatlan-nyilvántartásból érvénytelen szerződés alapján törölt tulajdonjog visszajegyzését.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályában tartása érdekében - a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a másodfokú bíróság nem tett eleget a Ptk. 237. §-ában előírt azon követelménynek, hogy az eredeti állapotot kell helyreállítani akkor, amikor mellőzte a vételár visszafizetéséhez, mint feltételhez kötött ingatlan-nyilvántartási rendezést. Ez a felperest olyan helyzetbe hozza, hogy ingatlanát ismételten értékesítse, de a vételárral ne kelljen elszámolnia.

Hivatkozott arra is, hogy a II.r. alperes vonatkozásában a szerződés nem tekinthető uzsorás szerződésnek. A másodfokú ítélet az egyidejű teljesítés mellőzésével a II.r. alperest hátrányos helyzetbe hozta, mert így módon semmi esélye nincs arra, hogy pénzét visszakapja.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Álláspontja szerint a felperes tulajdonszerzése nem köthető feltételhez és méltánytalan volna, ha az őt megillető tulajdonjog visszajegyzése egy olyan körülménytől, az I.r. alperes teljesítésétől válna függővé, amelyre semmilyen ráhatása nincs.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet úgy kell visszaállítani, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen ügyletet meg sem kötik (PK. 32. számú állásfoglalás). Tévedett azonban akkor, amikor arra hivatkozott, hogy az érvénytelen szerződések következtében a felperes tulajdonjoga nem szűnt meg, ezért nem lehet feltételhez kötni az át nem ruházott, de az ingatlan-nyilvántartásból az érvénytelen szerződés alapján törölt tulajdonjog visszajegyzését.

A Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján ugyanis a felperesnek vissza kell kapnia az ingatlan tulajdonjogát, az I.r. alperesnek pedig a vételárat. A felperes ingatlana tulajdonjogát akkor kaphatja vissza, amikor az I.r. alperesnek a vételárat visszafizeti. Az I.r. alperes tulajdonjoga pedig akkor törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, amikor a vételárat megkapja. Ebből következően a Ptk. 280. § (1) bekezdésének a/ pontja alkalmazásával a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, melyből az következik, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba akkor jegyezhető vissza, ha az I.r. alperes részére az általa felvett vételárat visszafizeti.

Helytállóan döntött tehát az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében akkor, amikor a vételár visszafizetésének igazolásától tette függővé a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését.

Az elsőfokú bíróság ítéletében azonban két vételár visszafizetéséről, a felperesnek az I.r. alperes javára, az I.r. alperesnek pedig a II.r. alperes javára járó vételárak visszafizetéséről döntött. Ítéletének indokolása nem egyértelmű abban a kérdésben, hogy a felperes tulajdonjogának a bejegyzése mindkét vételár, vagy csak a felperes által az I.r. alperes javára visszafizetendő vételár visszafizetésétől függ-e (az elsőfokú ítélet 10. oldalának 5., 10. és 11. bekezdése).

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzése azonban nem tehető függővé az I.r. alperes teljesítésétől a II.r. alperes javára. A felperes és a II.r. alperes között szerződéses jogviszony nem áll fenn, ezért a felperes a II.r. alperessel szembeni követelését nem alapíthatja a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra. Önmagában az a körülmény, hogy a felperes az alperesek között létrejött adásvételi szerződést aláírta, a felperes és a II.r. alperes között szerződéses jogviszonyt nem hozott létre. A felperes haszonélvezeti joga ugyanis a szerződésben való részvétele, a szerződés aláírása nélkül is fennmaradt volna.

A felperes követelésének jogcíme tehát a II.r. alperessel szemben a felperes tulajdonjogán alapul. Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdés és 202. §-ában foglalt okokból nem semmis. Az I.r. alperes azonban nem szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, ezért azt a II.r. alperesre átruházni sem tudta. A közöttük létrejött adásvételi szerződés, a célzott joghatás kiváltására alkalmatlan, mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés a Ptk. 227. §-ának (2) bekezdésében foglalt okból semmis (BH.2006/9. 283.)

A felperes tehát az I.r. alperessel szemben az érvénytelen szerződés alapján, a II.r. alperessel szemben pedig tulajdonjoga alapján léphet fel. Ebből következően az I.r. alperes teljesítésétől valóban nem tehető függővé a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzése. A felperes javára az ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba akkor lesz bejegyezhető, ha az I.r. alperesnek az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott vételár összegét és annak kamatait megfizeti.

Miután az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében vételárat és nem vételárakat rögzített, a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti indokolásbeli kiegészítéssel, illetve módosítással a Pp. 253. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelme részben eredményre vezetett, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a II.r. alperes felülvizsgálati eljárás során felmerült költségének a részbeni megtérítésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a személyes költségmentességben részesült felperes eredménytelenül fellebbezett, a szintén személyes költségmentes II.r. alperes felülvizsgálati kérelme pedig részben eredményre vezetett, ezért a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a fellebbezési és a felülvizsgálati illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Budapest, 2007. október 30.

Dr. Baranyai János sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

*A kiadmány hitelével:*

*bíróági írnok*