

INGATLAN TÖBBSZÖRI ELADÁSÁNÁL A SPECIÁLIS JOGKÖVETKEZMÉNYEK FELTÉTELE ÉS TARTALMA

I. Az ingatlan többszöri eladására irányadó rendelkezésekre csupán olyan vevő alapíthat igényt, aki érvényes és hatályos adásvételi szerződéssel rendelkezik.

II. Az igény megalapozottsága esetén az elsőként jóhiszeműen birtokba lépő vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és a másik vevő már bejegyzett tulajdonjogának törléséhez nem a birtokba később – vagy egyáltalán nem – lépő vevő szerződésének érvénytelensége, hanem az irányadó jogszabályi rendelkezés teremt speciális anyagi jogi lehetőséget/Ptk.117.§ (4) bekezdés/.

A felperes keresetében kérte, hogy az I.r. alperessel kötött adásvételi szerződés alapján a bíróság rendelje el tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a z.-i 2324/2/A/51 hrsz-ú ingatlanra és kötelezze ennek tūrésére a IV.r. alperest. Egyúttal kérte annak megállapítását, hogy az I. és IV.r. alperesek között ugyanezen ingatlan tekintetében 2009. március 13-án létrejött adásvételi szerződés jó erkölcsbe ütközik, a Ptk. 200. §. (2) bekezdése alapján semmis. Álláspontja szerint erkölcstelen más tulajdonjogát úgy megvásárolni, hogy a felperes igényéről a vevőnek és az eladónak is tudomása van.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy a Cstv. rendelkezéseinek megfelelően járt el, amikor az ingatlan-nyilvántartás szerint az adós tulajdonaként feltüntetett ingatlant értékesítette. A felperes az igényét hitelezői igényként a felszámolási eljárásban érvényesítheti.

A IV.r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a felszámoló tájékoztatta a felperes igényéről, de az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az ingatlan az I.r. alperes tulajdonában állt. Az adásvételi szerződés sem a tárgyánál, sem a felek indítékainál és céljánál fogva nem minősülhet jó erkölcsbe ütközőnek.

A IV.r. alperes viszontkeresetében a Ptk. 193. §. (1) bekezdésére figyelemmel a felperest az ingatlan kiürítésére és birtokba adására, valamint - a Ptk. 99. §-ára figyelemmel - 2009. április 1-jétől havi 100.000,-Ft lakáshasználati díj megfizetésére kérte kötelezni.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként érvényes adásvételi szerződése van, a lakás vételárát a teljesítményigazolás szerint megfizette, ezért jogszerűen birtokolja azt.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy a z.-i 2324/2/A/51 hrsz-ú, , K. D. tér 4. B. lph. III. em. 1. számú lakásingatlant 30 napon belül adja kiürítve a IV.r. alperes birtokába.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a IV.r. alperesnek 15 napon belül 2009. július 1-jétől 2009. szeptember 30-ig terjedő időre havi 100.000,-Ft, összesen 300.000,-Ft hátralékos használati díjat és 2009. október 1-jétől kezdődően minden hónap 10. napjáig előre esedékesen a tényleges birtokba adásig havi 100.000,-Ft használati díjat. Ezt meghaladóan a viszontkereseti kérelmet elutasította.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a Z., K. D. tér 4. Társasház és az I.r. alperes 2005. augusztus 18-án adásvétellel vegyes vállalkozási szerződést kötött. Az I.r. alperes megvásárolta a társasház tetőterének tulajdonjogát, és vállalta, hogy további emeleti szintet, valamint tetőteret épít, a vételár fejében pedig a nevesített felújítási munkákat a társasház részére elvégzi.

Az I.r. alperes megbízottjaként mind a társasház, mind a hatóságok, mind a lakók, mind pedig a földhivatal felé a felperes járt el. Ezt az I.r. alperes az egyik lakás felperesi tulajdonba adásával kívánta honorálni. Ennek megfelelően a felperes és az I.r. alperes 2005. június 27-én írásbeli szerződést kötöttek, mely szerint a beruházás megvalósulása esetére a kialakítandó 2324/2/A/52 hrsz-ú lakás a felperes tulajdonába kerül. A szerződés 4. pontjában rögzítették a felek: tudomással bírnak arról a tényről, hogy a kivitelezéshez szükséges tőkét az I.r. alperes banki hitelből biztosítja.

A megállapodás 2006. január 12-i módosításában az I.r. alperes a 2324/2/A/51 hrsz-ú lakás felperesi tulajdonba adását vállalta. A felek megállapodtak abban, hogy a szerződésük tartalmát bizalmasan kezelik, azt harmadik személyekkel nem ismertetik meg.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az I.r. alperes 2005. december 5-én hitelszerződést és ingatlanopciós megállapodást kötött a R Bank Rt-vel.

A hitelszerződés tartalma szerint a bank azzal a feltétellel biztosított 265.000.000,-Ft-os hitelkeretet, hogy a felépítendő lakásingatlanokat az adós első ranghelyen jelzálogjoggal terheli meg és valamennyi lakóingatlan tekintetében a bank részére vételi jogot biztosít.

A szerződést 12.5. pontja szerint az I.r. alperes a finanszírozás időtartama alatt csak a bank előzetes írásbeli jóváhagyásával vehet fel hitelt, vagy vállalhat bármely fizetési kötelezettséget, adósságot, vagy kezességet keletkeztető jogviszonyt.

A 12.10. pont szerint mindaddig, amíg a bank javára a kölcsönösszeg teljes egészében visszafizetésre nem kerül, a bank előzetes hozzájárulása nélkül az alárendelt kötelezettséget az I.r. alperes nem terhelheti meg, a bank által megkívánttól eltérő módon nem értékesítheti, nem gyakorolhat beszámítást. A szerződés lényeges feltételeit nem változtathatja meg és nem tehet semmilyen lépést annak érdekében, hogy az alárendelt kötelezettség megszűnjön, vagy hátrányosan megváltozzon.

Az ítéleti tényállás szerint az I.r. alperes a 2006. április 25-én kötött szerződéssel a felperes birtokába adta a 2324/2/A/51 hrsz-ú, Kosztolányi tér 4/B. III/2. számú ingatlant, vállalva azt is, hogy az ingatlant a felperes tulajdonába adja. A felperes az ingatlanba beköltözött és azóta életvitelszerűen ott lakik.

Ekkor a perbeli lakásingatlan tulajdonosaként már az I.r. alperes volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve és bejegyzést nyert a bank jelzálogjoga, valamint a 2010. december 5-i lejáratral a vételi joga. Terhelte továbbá 73.000.000,-Ft követelés és járuléka erejéig végrehajtási jog a Z. Takarékszövetkezet javára.

A bíróság megállapította, hogy a felperes a megbízási szerződésben foglaltakat teljesítette, a tulajdonjog megszerzése azonban akadályba ütközött. A bank ugyanis a felperes és az I.r. alperes megállapodásáról nem tudott, ahhoz hozzájárulását nem adta. A bank és az I.r. alperes közötti hitelszerződés kizárta, hogy az I.r. alperes bárkinek beszámítással teljesítsen. Az I.r. alperes pedig a vételár kifizetésére a bank felé nem volt képes, helyette az I.r. alperes és a felperes 2008. április 10-én aláírtak egy adásvételi szerződést, ebben rögzítették - 18.000.000,-Ft-ban - a vételárat és azt, hogy a felperes azt beszámítással teljesítette. Az I.r. alperes a szerződésben hozzájárulását adta, hogy az ingatlanra a felperes adásvétel jogcímén a tulajdonjogot bejegyeztesse. Rögzítették azt is, hogy a felperes, mint vevő tudomással bír arról, hogy a tulajdonjog bejegyzésére csak a banknak a vételi jogról való lemondása után kerülhet sor. A szerződés tartalmazza, hogy az eljáró ügyvéd a feleket az ingatlan terhéről, azok jogi természetéről, a szerződés esetleges meghiúsulásáról tájékoztatta. Az ügyvéd a szerződésben felelősségét kizárta, végül a szerződést nem volt hajlandó ellenjegyezni.

Az irányadó tényállás szerint az I.r. alperes felszámolását a bíróság 2008. április 18-i kezdő időponttal rendelte el, ugyanakkor az I.r. alperes ügyvezetője 2008. április 20. napján bocsátott ki a felperes részére egy teljesítésigazolást a 2005. június 27. napján kelt megállapodásban foglaltak felperes általi teljesítéséről.

A felszámolási eljárás során az I.r. alperes felszámolója 2009. március 13-án a per tárgyát képező ingatlant az I.r. alperes többi ingatlanával együtt a IV.r. alperes részére értékesítette. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlant jogcím nélkül a felperes lakja, ezt a vevő tudomásul veszi, vállalva, hogy a felperest a saját költségére és kockázatára távolítja el a lakásból. A szerződés folytán a IV.r. alperes tulajdonjoga tehermentesen bejegyzésre került. A IV.r. alperes az ingatlan birtokbavételét megkísérelte, de ez nem járt eredménnyel, ezért 2009. június 11-én felszólította a felperest havi 100.000,-Ft használati díj megfizetésére, a felperes azonban az igényt elutasította.

A bíróság megállapítása szerint az I.r. alperesnek a bank felé fennálló 250.000.000,-Ft-ot meghaladó tartozásából csupán 79.500.000,-Ft térült meg, míg a felszámoló nyilatkozata szerint a többi hitelezői igény rendezésére nincs remény.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában mindenekelőtt kiemelte, hogy érvényes adásvételi szerződés önmagában nem keletkeztet tulajdonjogot, ehhez a Ptk. 117. §. (3) bekezdése értelmében az is szükséges, hogy a szerződés alapján a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az érvényes adásvételi szerződéssel rendelkező vevő nem telekkönyvön kívüli tulajdonos.

Mindemellett kifejtette, hogy a felperes és az I.r. alperes között létrejött első szerződés valójában egy megbízási szerződéssel vegyes adásvételi előszerződésnek tekinthető, melyben a felek adásvételi szerződés későbbi időpontban való megkötését vállalták, ugyanakkor nem került megjelölésre a felperes teljesítésének ellenértéke.

A megállapodás szerint a felperes tisztában volt azzal, hogy az adásvételi szerződést csak a bank hozzájáruló nyilatkozatával kötheti meg. Az adásvételi szerződés

létrejöttéhez tehát a Ptk. 215. §. (1) bekezdésére figyelemmel harmadik személy bejegyzésére lett volna szükség. A hozzájárulást azonban a felek nem kérték meg, így a megállapodás nem alkalmas a felperes által megkívánt joghatás kiváltására.

A 2008. április 10. napján létrejött szerződés a bíróság álláspontja szerint a XXV. PED szerinti feltételeknek inkább megfelel, ugyanakkor ezen megállapodásban már rögzítésre került, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez a jelzálogjog és vételi jog jogosultjának hozzájárulása szükséges. A harmadik személy hozzájárulásának hiánya a szerződés létre nem jöttét eredményezi, így a Ptk. 215. §. (3) bekezdése alapján az érvénytelenség jogkövetkezményét kell alkalmazni.

Erre figyelemmel nem lehet alapos a felperesnek a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat ítélettel való pótlása iránti igénye.

Rámutatott a bíróság, hogy a felperes a Ptk. 116. §. (1) bekezdésre alapítva sem kérheti a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, hisz az átruházással nem szerzett tulajdont, nem minősül ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak.

A felperes sem telekkönyvön kívüli tulajdonosnak nem tekintendő, sem pedig érvényes adásvételi szerződéssel nem rendelkezik, erre figyelemmel nincs kereshetőségi joga az I.r. és IV.r. alperesek közötti adásvételi szerződés semmisségre hivatkozással való támadásához. Utalt e tekintetben a Ptk. 234. §. (1) bekezdésére, amely szerint a semmis szerződés érvénytelenségére csupán az érdekeltnek minősülő felek hivatkozhatnak.

Kifejtette, hogy a birtokba adási szerződés sem nyújthat a felperesnek védelmet a IV.r. alperes tulajdonszerzésével szemben, mivel a lakásingatlan birtokba adásához is a bank jóváhagyására lett volna szükség, ennek hiányában ez a megállapodás is létre nem jötnék tekinthető.

A Cstv. 34. §. (2) bekezdése értelmében a felszámolási eljárás megindulását követően a vagyonra vonatkozó érvényes jognyilatkozatot az I.r. alperes nevében a cég törvényes képviselője már nem tehetett, csupán a felszámoló. Emiatt az ügyvezetőnek a felszámolás kezdő időpontját követően kiállított teljesítésigazolása nem alkalmas a felperes által megkívánt joghatás kiváltására.

A viszontkereset tekintetében a bíróság úgy foglalt állást, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével a IV.r. alperest a Ptk. 99. §. értelmében megilleti az ingatlan használata és hasznosítása, a felperesnek pedig nincs érvényes jogcíme a birtoklásra. Erre figyelemmel a felperest az ingatlan birtokba adására és az igényérvényesítéstől, 2009. július 1-től használati díj megfizetésére kötelezte. Ítéletében kitért arra is, hogy a Pp. 3. §. (3) bekezdése szerint a bíróság nyilatkoztatta a felperest arról, hogy vitatja-e a használati díj összegszerűségét, felhívta a szakértői bizonyítás lehetőségére is, azonban a felperes jogi képviselője a tájékoztatás ellenére szakértői bizonyítást nem kért, ezért a viszontkeresetben foglaltak szerint határozott a használati díj összegszerűsége tekintetében.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását és a IV.r. alperes viszontkeresetének elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Megítélése szerint a 2008. április 20-i igazolás egyértelműen bizonyítja, hogy a vállalt kötelezettségeit teljesítette. Az I.r. alperes és a bank közötti hitelszerződésről és egyéb kötelezettségekről, terhekről a 2006. január 12-i szerződésmódosításkor sem volt tudomása. A 2006. április 25-i birtokbaadási szerződés alapján beköltözött, azóta életvitelszerűen lakik az ingatlanban, mindez a jóhiszeműségét bizonyítja.

Kifogásolta, hogy a felszámolóbiztos nem értesítette őt a felszámolás 2008. április 18-i kezdő időpontjáról, holott ismerte a felperes tulajdonjogra irányuló igényét.

Fenntartotta azon jogi álláspontját, hogy az ingatlanra ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerzett, az ezzel ellentétes bírósági megállapítás pedig megalapozatlan.

A származékos jogszerzés több jogi tényen alapul, az átruházásra irányuló szerződésen és a dolog átadásán, ezek a felperes tekintetében pedig bekövetkeztek.

Kifogásolta az elsőfokú ítélet azon ténymegállapítását, hogy a felperes tudott volna a megállapodások megkötésekor arról, hogy a szerződés érvényes létrejöttéhez a bank hozzájárulására van szükség. Erre tekintettel téves az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 215. §. (3) bekezdésére alapított jogi álláspontja, tehát az érvénytelenség jogkövetkezményeit nem kell alkalmazni. A banki hozzájárulás beszerzése az eladó kötelessége lett volna, ennek elmulasztása a felperes terhére nem értékelhető.

Minden tényalapot nélkülözőnek minősítette azt az ítéleti megállapítást, hogy az I.r. és IV.r. alperes által kötött adásvételi szerződést a felperest 30 napon belül megtámadhatta volna, ugyanis az értékesítésről a felszámolóbiztos a felperest nem tájékoztatta.

Fenntartotta azon álláspontját, hogy az I. és IV.r. alperesek közötti szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik, így semmis. Megalapozatlan az az ítéleti megállapítás, hogy ezen kereseti kérelem tekintetében a felperes nem tekinthető érdekeltnek, és nincs keresetőségi joga.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a felperes által korábban már hivatkozottakkal szemben nem foglalkozott ítéletében azzal, hogy a perrel érintett ingatlan a felszámolás tárgyát képezi-e. Álláspontja szerint a perrel érintett lakás másik 11 lakással együtt a felszámolás előtt már értékesítésre került. Többek között ennek tisztázására nélkülözhetetlen a felszámolóbiztos személyes meghallgatása, erre azonban a felperes indítványával szemben nem került sor. Amennyiben a másodfokú eljárás a fenti körülmények tisztázására nem biztosít kereteket, úgy a felperes kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

A felperes a keresetének megalapozottságára hivatkozással kérte a viszontkereset elutasítását.

A fellebbezési eljárás során kiemelte, hogy az I.r. alperessel érvényes adásvételi szerződéssel vegyes megbízási szerződést kötött. A 2008. április 10-i szerződéskötéskor csak a jelzálogjog és a vételi jog természetéről kapott tájékoztatást, az I.r. alperes és a bank közti szerződés tartalmáról nem. Bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom hiányában a szerződés létrejöttéhez nem volt szükség a bank hozzájárulására.

A birtokbaadási szerződés alapján jóhiszeműen van az ingatlan a birtokában. Ezzel szemben a IV.r. alperes nem tekinthető jóhiszeműnek, hisz tudomással bírt a felperes kötelmi igényéről.

Keresetét pontosítva kifejtette, hogy a Ptk. 117. §. (4) bekezdése megalapozza keresetjogi jogát, ez alapján kéri tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és a IV.r. alperes tulajdonjogának törlését.

Utalt arra, hogy a bíróság keresete tartalmát helytelenül értelmezte, a Pp. 3. §. (2) bekezdése és a 215. §-a szerinti kereseti kérelemhez kötöttség nem az esetlegesen tévesen megjelölt jogcímhez kötöttséget jelenti, a bíróságnak az előadott tényekkel perbehozott jogviszonyt kell a jogszabályoknak megfelelő minősítéssel elbírálnia.

A IV.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezése az alábbiakra figyelemmel nem megalapozott.

A megyei bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást és a beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. Döntésével érdemben – de indokainak részbeni módosításával – az ítélet tábla egyetértett.

A Ptk.117.§.(3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Erre figyelemmel helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hiányában a vevő telekkönyvön kívül sem szerez tulajdonjogot, csupán kötelmi igénye keletkezik az eladó által vállalt szolgáltatás – a tulajdonjog átruházásának, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat megadásának – követelésére.

A Pp.3.§.(2) bekezdése szerint a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

A felperes módosított keresetét – az I. és IV.r. alperesek szerződéséről tudomást szereztve – tartalma, az előadott tények és az arra alapított kérelmek szerint a Ptk.117.§.(4) bekezdésére alapította, ugyanis arra hivatkozással kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és a IV.r. alperes tulajdonjogának törlését, hogy érvényes adásvételi szerződést kötött az I.r. alperessel és – még a IV.r. alperes által kötött szerződést megelőzően – jóhiszeműen birtokba lépett.

A felperes részéről ugyan a peradatok igazolják, hogy elsőként jóhiszeműen birtokba lépett, ez azonban önmagában nem, csupán érvényes és hatályos adásvételi szerződés esetén alapolhatná meg kereseti igényét.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a felperes és az I.r. alperes által 2005. június 27-én kötött és 2006. január 12-én módosított megállapodás a tartalmánál fogva nem tulajdon-átruházási szerződésnek, legfeljebb előszerződésnek minősíthető.

A 2008. április 10-én kötött szerződés ugyanakkor megfelel a Ptk.205.§.(2) bekezdésében és a 365.§.(3) bekezdésében foglalt feltételeknek, magában foglalja a

Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglalt alaki és tartalmi elemeket.

Mindemellett érdemben helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság atekintetben is, hogy a megállapodás az alábbiakra figyelemmel nem joghatályos.

Az I.r. alperes és a R.Bank Zrt. megállapodása az I.r. alperes rendelkezési jogát az ingatlanai tekintetében is korlátozta, de elidegenítési és terhelési tilalom nem került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre és az sem nyert bizonyítást, hogy az I.r. alperes és a bank megállapodásának tartalmáról a felperes tudomást szerzett volna. A felperes által kötött szerződés tehát a Ptk.114.§.(3) bekezdésébe nem ütközik.

A felperes tudomással bírt a szerződéskötéskor arról, hogy az ingatlant jelzálogjog és vételi jog terheli. Tájékoztatást kapott ezen terhek jogi természetéről, s arról hogy bizonyos körülmények esetén ezek a szerződés teljesítésének megghiúsulásához vezethetnek.

Ezek a terhek nem képezik jogi akadályát az ingatlan átruházásának, az ingatlan tulajdonjoga a jelzálogjog és a vételi jog jogosultjának hozzájárulása nélkül is átruházható. Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésükkel ugyanakkor ezen jogok dologi hatályúvá váltak, azaz a tulajdonjog átruházásától függetlenül fennmaradnak, biztosítva továbbra is a jogosult követelését, aki végső soron végrehajtás - és ennek során az ingatlan értékesítése – útján elégítheti ki követelését.

A fenti lehetséges joghatásokra utalnak a szerződés 8. pontjának rendelkezései.

A felperes a szerződés 5. pontjában ugyanakkor úgy nyilatkozott, hogy tudomással bír arról, hogy tulajdonjogát csak akkor jogosult bejegyeztetni, ha a R. Bank Zrt. a vételi jogáról lemond.

Ezen szerződéses rendelkezés Ptk.207.§.(1) bekezdés szerinti értelmezése alapján megállapítható, hogy a felek a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését egy, a Ptk.228.§.(1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltételhez kötötték. Ahhoz, hogy a vételi jog jogosultja jogáról lemondjon. Ezt az értelmezést támasztja alá a felperes másodfokú eljárásban tett nyilatkozata is, amelyből kitűnik, hogy a felperes tehermentesen kívánta megszerezni a tulajdonjogot, és abban bízott, hogy az eladó képviselője – ígéreteinek megfelelően – meg fogja teremteni ennek feltételeit.

Az I.r. alperes azonban az ingatlant nem tehermentesítette, a bank a vételi jogáról nem mondott le, a feltétel tehát nem következett be, ennek folytán a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló jog hatálya nem állt be.

A szerződés tehát nem alkalmas arra, hogy a felperes Ptk.117.§.(4) bekezdése szerinti igényét megalapozza.

A Ptk.117.§.(4) bekezdésére – az ingatlan többszöri eladására – alapított igény megalapozottsága esetén az elsőként jóhiszeműen birtokba lépő tulajdonjogának bejegyzésére, és a másik vevő már bejegyzett tulajdonjogának törlésére nem a birtokba később - vagy egyáltalán nem – lépő vevő szerződésének érvénytelensége ad alapot.

A fenti jogszabályi rendelkezés ugyanis e nélkül is speciális anyagi jogi lehetőséget teremt.

A többszöri eladás esetén a jogalkotó egyedi szabályozással rendezte a vevő igényérvényesítési lehetőségét. Többszöri eladás esetén az eladó és a vevők egymással szemben támasztott igényeit – a tulajdonjog bejegyzése, ingatlan birtokbaadása, használati díj megfizetése stb. – ezen speciális rendelkezés keretei között maradva kell elbírálni.

A Ptk.117.§.(4) bekezdésében foglalt rendelkezések az eladó és a vevők háromalanyú jogviszonyán belül maradva - nem pedig a semmisségnek a szerződés (és joghatásai) teljes annulálásával járó következményével – teszik lehetővé a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kereseti kérelem elbírálását.

Mindemellett a fentiek alapján az is megállapítható, hogy a felperes álláspontjával szemben önmagában nem alapozza meg a szerződés jó erkölcsbe ütközését az a körülmény, hogy valaki a korábbi vevő szerződéséről és erre alapított igényéről tudva köt adásvételi szerződést az eladóval. A jogalkotó ugyanis – amennyiben elsőként jóhiszeműen birtokba lépő nincs, de a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték – az ilyen szerződést joghatás kiváltására a Ptk.117.§.(4) bekezdése szerint kifejezetten alkalmasnak minősíti. A felperes szerződés semmisségének megállapítása iránt – kizárólag a fenti körülményre figyelemmel - előterjesztett kereseti kérelmét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés tehát érdemben megalapozott.

Téves a felperes azon hivatkozása is, hogy a perrel érintett ingatlanok a felszámolási vagyona tartozása nem nyert megfelelően tisztázást. Ebben a tekintetben nem az ügyvezető által a felszámolónak adott 2008. május 6-i tájékoztató tartalma, hanem a 1991. évi XLIX. Tv. (Cstv.) 4.§. (1) és (2) bekezdésének rendelkezései az irányadóak. A perbeli ingatlan a felszámolási eljárás kezdő időpontjában az I.r. alperes tulajdonában volt, azaz a felszámolási vagyona tartozott, így az I. és IV.r. alperesek szerződése erre alapítva sem támadható alappal.

A felperes az I.r. alperes, mint korábbi tulajdonos rendelkezése folytán lépett az ingatlan birtokába. A birtokba adásra a tulajdon-átruházási szándékra figyelemmel, a tulajdonosi részjogosítványok egyikének, a használatnak a tulajdon-átruházást megelőző átengedése útján került sor.

A felperes a fentiek szerint tulajdonjogot nem szerezhett, az ingatlan új tulajdonosa a használat jogát a felperestől – alappal – megvonta. Megalapozott tehát a IV.r. alperesnek a Ptk.99.§-ára és a 193.§.(1) bekezdésére alapított – a lakás birtokbaadása és használati díj megfizetése iránt előterjesztett – viszontkeresete.

Utóbbi tekintetében az ítélet tábla rámutat arra, hogy a felperes fellebbezésében a használati díj mértékét nem vitatta, kizárólag a keresete megalapozottságára hivatkozva kérte a viszontkereset elutasítását, ezért a másodfokú bíróság a Pp.253.§.(3) bekezdésére figyelemmel az elsőfokú bíróság ezen ítéleti rendelkezését csak a fellebbezési kérelem korlátai között vizsgálta felül, és azt a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Győri Ítélet tábla Pf.IV.20.005/2010/7. szám