



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS  
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

---

1959 • 50 • 2009

EMBERI JOGOK EURÓPAI BÍRÓSÁGA

MÁSODIK SZEKCIÓ

**JÁNOSI kontra MAGYARORSZÁG ÜGY**

*(19689/05. sz. kérelem)*

ÍTÉLET

STRASBOURG

2009. szeptember 29.

*Ezen határozat az Egyezmény 44. Cikkének 2. bekezdésében foglalt  
köörülmények beálltával válik véglegessé. Szerkesztői változtatás alá eshet.*

**A Jánosi kontra Magyarország ügyben,**  
az Emberi Jogok Európai Bírósága (Második Szekció) Kamaraként  
tartott ülésén, melynek tagjai voltak:  
Françoise Tulkens, *Elnök*,  
Ireneu Cabral Barreto,  
Vladimiro Zagrebelsky,  
Danutė Jočienė,  
Dragoljub Popović,  
Sajó András,  
Nona Tsotsoria, *bírák*,  
és Françoise Elens-Passos, *Hivatalvezető-helyettes*  
2009. szeptember 8-i zárt ülésén lefolytatott tanácskozását követően  
az azon időpontban elfogadott alábbi ítéletet hozza:

## AZ ELJÁRÁS

1. Az ügy alapja egy, a Magyar Köztársaság ellen benyújtott kérelem (19689/05. sz.), amelyet az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről szóló egyezmény („az Egyezmény”) 34. Cikke alapján két magyar állampolgár, János József és Jánosi Józsefné („a kérelmezők”) 2005. május 20-án terjesztett a Bíróság elé.

2. A kérelmezőket Cech A., Budapesten praktizáló ügyvéd képviselte. A Magyar Kormányt („a Kormány”) dr. Höltszl Lipót Képviselő képviselte az Igazságügyi és Rendészeti Minisztériumból.

3. A kérelmezők azt állították: tulajdonhoz fűződő jogaikat megsértették azzal, hogy színlelt adásvételi szerződés alapján valójában megfosztották őket ingatlanuk tulajdonjogától. Továbbá azt is állították, hogy nem állt rendelkezésükre hatékony jogorvoslat az Egyezmény Első kiegészítő jegyzőkönyvének 1. Cikke alapján számukra biztosított jogok érvényesítésére, s hogy az eljárás ésszerűtlenül hosszú ideig tartott.

4. 2007. november 19-én a Bíróság úgy határozott, hogy közli a panaszt a Kormánnyal. Az Egyezmény 29. Cikkének 3. bekezdése alapján úgy döntött, hogy a kérelem érdemét és elfogadhatóságát együtt vizsgálja meg.

## A TÉNYEK

### I. AZ ÜGY KÖRÜLMÉNYEI

5. A kérelmezők megnevezésük sorrendjében 1955-ben, illetve 1958-ban születtek és Szolnokon élnek.

6. A kérelmezők vállalkozást kívántak indítani, és 1994 márciusában tőkegyűjtésbe kezdtek. Kapcsolatba léptek egy hitelügynökséggel, s 1994.

március 12-én családi házukat érintő ingatlan adásvételi szerződést írtak alá egy magánszeméllyel. A szerződés alapján a tulajdonjogváltás 1995. július 14-én bejegyzésre került.

7. 1995 augusztusában a kérelmezők pert indítottak a Szolnoki Városi Bíróságon, a szerződés érvénytelenné nyilvánításával az eredeti állapot helyreállítását kérve a bíróságtól. A per az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre került. A per hat hónapos szünetelést követően a felek kölcsönös megállapodásával megszűnt. A perfeljegyzést azonban ismeretlen okból 1998 júliusáig nem törölték az ingatlan-nyilvántartásból.

8. 1998 júniusában az ingatlant eladták egy harmadik személynek. Az említett perfeljegyzés ingatlan-nyilvántartásból történt törlését követően 1998. augusztus 25-én az új tulajdonos tulajdonjogát bejegyezték a nyilvántartásba. Ezen eseményekről való értesülésszerzésüket, és az ügy más módon történő rendezésére tett kísérletük sikertelenségét követően 1998. szeptember 21-én a kérelmezők a korábbi perrel megegyező pert indítottak a Szolnoki Városi Bíróság előtt, ugyanazon felek által kötött más kölcsönszerződésekkel kapcsolatos igényeket is előterjesztve.

9. Egy 2002 júniusában tartott tárgyalást követően a Városi Bíróság 2004. március 4-én részben elutasította a kérelmezők keresetét. A bíróság megállapította, hogy bár a szerződés színlelt volt, az eredeti állapot helyreállítása lehetetlen volt, mivel a kérelmezők nem indították meg az előírt időben a pert.

10. A Városi Bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés nyilvánvalóan kölcsönügyletet takart, ilyen módon érvénytelen volt. Ez azonban nem lehetett hatással harmadik fél jogszerzésére, akinek jóhiszeműségét a kérelmezők nem tudták sikeresen megtámadni. A bíróság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. 31. § (2) bekezdésére hivatkozott, amely – az ingatlanpiac jogbiztonságának biztosítása érdekében – kimondta, hogy ilyen vitákban harmadik fél tulajdonost a tulajdonjogának bejegyzését követő 60 napon túl nem lehet megfosztani szerzeményétől, ha jóhiszeműen járt el, s ha a bejegyzés tényéről szóló határozatot kézbesítették a korábbi tulajdonosnak.

11. A polgári törvénykönyv 237. § (2) bekezdése alapján azonban a bíróság helyreállította a felek közötti pénzügyi egyensúlyt, figyelembe véve a színlelt adásvételi szerződést, továbbá egyéb kölcsönszerződéseket. A bíróság összességében 8082214 forint (megközelítőleg 32300 euró), és ezen összeg kamatainak a kérelmezők részére történő megfizetésére kötelezte az alpereseket, amely összegből 4160000 forint (megközelítőleg 16300 euró) a tulajdon elvesztése miatti kártérítés volt.

12. Valamennyi fél fellebbezett. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2004. október 20-án helyben hagyta az elsőfokú határozatot.

13. A Megyei Bíróság megerősítette az eredeti állapot helyreállításának lehetetlenségét, bár eltérő indoklást adott. A bíróság megjegyezte, hogy a hatvan napos határidő nem alkalmazható, mivel a harmadik fél

jogszerzésének ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéséről szóló határozatot nem kézbesítették a kérelmezők számára. A bíróság azt is észrevételezte, hogy a törvényerejű rendelet fent említett rendelkezése folytán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés módosítására három év elteltét követően nincs mód. A bíróság továbbá megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló új törvény (1997. évi CXLI. törvény) azonos módon rendelkezett. A Megyei Bíróság nem látott okot arra, hogy a Városi Bíróság többi megállapításától – beleértve az ingatlan értékét is, amely a fellebbviteli eljárás során nem volt vitatott – eltérjen.

14. A kérelmezők felülvizsgálati kérelmet terjesztettek a Legfelsőbb Bíróság elé. 2005. május 24-én a Legfelsőbb Bíróság elutasította a kérelmet.

## **B. Releváns hazai jog és joggyakorlat**

### *1. Az Alkotmány*

#### **2. §**

„(1) A Magyar Köztársaság független, demokratikus jogállam.”

#### **13. §**

„(1) A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”

#### **57. §**

„(1) A Magyar Köztársaságban a bíróság előtt mindenki egyenlő, és mindenkinek joga van ahhoz, hogy ... jogait és kötelességeit a törvény által felállított független és pártatlan bíróság ... bírálja el.”

### *2. 1959. évi IV. törvény a polgári törvénykönyvről*

#### **207. §**

„(6) A színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.”

#### **234. §**

„(1) A semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. (...)”

**237. §**

„(1) Érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

(2) Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. ... Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.”

**3. 1972. évi 31. törvényerejű rendelete az ingatlan-nyilvántartásról****31. §**

„(2) Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.”

**4. 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról****5. §**

„(5) Érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.

**63.§**

„(2) Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.”

**91. §**

„(1) Ez a törvény 2000. január 1-jén lép hatályba; a már folyamatban lévő eljárásokat azonban a korábbi rendelkezések szerint kell befejezni [azaz az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet szerint].”

## A JOG

### I. AZ EGYEZMÉNY 6. CIKKE 1. BEKEZDÉSÉNEK (ELJÁRÁS HOSSZA) ÁLLÍTÓLAGOS MEGSÉRTÉSE

15. A kérelmezők panaszolták, hogy az eljárás hossza összeegyeztethetetlen volt az Egyezmény 6. Cikkének 1. bekezdésében lefektetett “ésszerű idő” követelményével. A Kormány vitatta az állítást.

16. A Bíróság megismétli, hogy a figyelembe veendő időszak három bírósági szinten hat évig és nyolc hónapig tartott. Ilyen hosszú eljárásra figyelemmel a panaszt elfogadhatóvá kell nyilvánítani.

17. A Bíróság már többször megállapította az Egyezmény 6. Cikke 1. bekezdésének megsértését olyan ügyekben, amelyek a jelenlegihez hasonló kérdéseket vetettek fel (ld. pl. *Frydlender v. France* [GC], no. 30979/96, § 43, ECHR 2000-VII). A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva a Bíróság úgy véli, hogy a Kormány nem terjesztett elő olyan tényt vagy meggyőző érvet, amely a Bíróságot a jelen körülmények között eltérő következtetés levonására bírná. A kérdéssel kapcsolatos esetjogára figyelemmel a Bíróság megállapítja, hogy az eljárás túlzottan hosszú volt, és nem felelt meg az “ésszerű idő” követelményének. Ezért az Egyezmény 6. Cikkének 1. bekezdését megsértették.

### II. AZ EGYEZMÉNY ELSŐ KIEGÉSZÍTŐ JEGYZÖKÖNYVE 1. CIKKÉNEK ÁLLÍTÓLAGOS MEGSÉRTÉSE

18. A kérelmezők azt is panaszolták, hogy bár a hazai bíróságok megállapították az eredeti adásvételi szerződés érvénytelenségét, megtagadták az eredeti állapot helyreállítását – mivel az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényerejű rendelet vonatkozó rendelkezései kizárták annak lehetőségét –, és csak kártérítést ítélt meg számukra, ami az Egyezményhez fűzött Első kiegészítő jegyzőkönyv 1. Cikke megsértésének minősül.

19. A Kormány előadta, hogy a kérelmezők által elszenvedett korlátozás a közérdekkel összhangban álló, szükséges és arányos intézkedés volt. Ezzel összefüggésben a Kormány rámutatott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének a védelme, s különösen a jóhiszemű tulajdonszerzők jogainak biztosítása indokolta a jogi szabályozást és a kifogásolt bírósági határozatokat, amelyek a kérelmezők számára elvesztett ingatlanuk tekintetében csak vagyoni kártérítést tettek lehetővé, az eredeti állapot helyreállítását azonban nem.

20. A kérelmezők vitatták e nézeteket, s lényegében azt állították, hogy az ingatlan-nyilvántartás védelmének és a jóhiszemű harmadik feleknek az érdeke teljes mértékben felülírta az Első kiegészítő jegyzőkönyv 1. Cikke

alapján őket megillető jogokat. Ezért a kifogásolt intézkedés nem tekinthető arányosnak, vagy az Egyezményel összeférhetőnek.

21. A Bíróság észrevételezi, hogy a kérelmezők beleegyeztek az 1995-ben indított per megszüntetésébe. Ezért amikor a harmadik fél megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, ezt jóhiszeműen megtehetette.

22. A Bíróság szerint a kérelmezők ezt megakadályozhatták volna, ha nem egyeztek volna bele a fent említett per megszüntetésébe. Ha így tettek volna, akkor a perfeljegyzés az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve maradt volna, amely megakadályozta volna, hogy harmadik felek jóhiszeműen vehessék meg az ingatlant. A Bíróság úgy véli: a kérelmezők nem hivatkozhatnak olyan, jogszabályi rendelkezés alkalmazása folytán állítólagosan elszenvedett sérelemre, amelyet saját maguk megakadályozhattak volna. Ebből következően a kérelemnek ez a része nyilvánvalóan alaptalan, s ezt a részt az Egyezmény 35. Cikkének 3. és 4. bekezdése alapján el kell utasítani.

### III. AZ EGYEZMÉNY 6. (TISZTESSÉGES ELJÁRÁS) ÉS 13. CIKKÉNEK ÁLLÍTÓLAGOS MEGSÉRTÉSE

23. A kérelmezők az Egyezmény 6. Cikkének 1. bekezdése alapján az eljárás tisztességtelen voltát is panaszolták. A Bíróság észrevételezi, hogy az ügyiratokban nincs olyan elem, amely arra utalna, hogy a bíróságok nem voltak pártatlanok, vagy hogy az eljárás egyéb módon tisztességtelen vagy önkényes lett volna. Ebből következően a kérelemnek ez a része nyilvánvalóan alaptalan, s ezt a részt az Egyezmény 35. Cikkének 3. és 4. bekezdése alapján el kell utasítani.

24. Végül a kérelmezők panaszolták, hogy a hazai bírósági eljárás a szóban forgó határidő rövidsége miatt nem biztosított valódi lehetőséget az elvesztett ingatlan visszaszerzésére, amely sérti az Egyezmény 13. Cikkét.

A Bíróság megismétli, hogy a 13. Cikk csak olyan esetekben követeli meg jogorvoslat rendelkezésre állását a hazai jogban, amikor valamely egyén „vitatható ígérennyel” rendelkezik arra vonatkozóan, hogy az Egyezményben lefektetett jogait vagy szabadságait megsértették (ld. például *Boyle and Rice v. the United Kingdom*, judgment of 27 April 1988, Series A no. 131, p. 23, § 52).

25. Ezzel kapcsolatban a Bíróság utal fenti megállapításaira, amelyek szerint a kérelmezők tulajdonjogával és az eljárás tisztességtelen voltával kapcsolatos kérelmezői panaszok nyilvánvalóan alaptalanok. Ebből következően a 13. Cikk alapján előterjesztett panasz nem tekinthető „vitatható”-nak. Ebből következően a kérelemnek ez a része is nyilvánvalóan alaptalan, s az Egyezmény 35. Cikkének 3. és 4. bekezdése alapján ezt a részt is el kell utasítani.

#### IV. AZ EGYEZMÉNY 41. CIKKÉNEK ALKALMAZÁSA

##### 26. Az Egyezmény 41. Cikke kimondja:

“Ha a Bíróság az Egyezmény vagy az ahhoz kapcsolódó jegyzőkönyvek megsértését állapítja meg és az érdekelt Magas Szerződő Fél belső joga csak részleges jóvátételt tesz lehetővé, a Bíróság – szükség esetén – igazságos elégtételt ítél meg a sértett félnek.”

##### **A. Károk**

27. A kérelmezők 18020000 forint (megközelítőleg 67200 euró) vagyoni kártérítést és 10000000 forint (megközelítőleg 37300 euró) nem vagyoni kártérítést követeltek.

28. A Kormány túlzottnak találta a kérelmezők igényét.

29. A Bíróság úgy véli, hogy az eljárás elhúzódása miatt a kérelmezők bizonyos mértékű nem vagyoni kárt szenvedtek. Ezért méltányossági alapon együttesen 1500 eurót ítél meg számukra ilyen címen.

##### **B. Költségek és kiadások**

30. A kérelmezők további 129000 eurót követeltek a hazai eljárásban felmerült költségek és kiadások megtérítésére. Továbbá 2000 eurót követeltek a Bíróság előtt felmerült költségek megtérítésére. Ez utóbbi tétellel kapcsolatban részletes elszámolást nyújtottak be az ügyvédjük által felszámított munkaórákról, amely szerint az ügyvéd 100 eurós óradíjjal húsz munkaórát fordított az ügyre (két óra konzultáció az ügyféllel, négy óra ügyirat tanulmányozás, hat óra esetjog tanulmányozás és nyolc óra beadványkészítés).

31. A Kormány túlzottnak találta a kérelmezők igényét.

32. A Bíróság esetjoga szerint a kérelmező annyiban jogosult a költségek és kiadások megtérítésére, amennyiben bizonyítja, hogy azok ténylegesen és szükségszerűen merültek fel, és összegüket tekintve ésszerűek. A jelen ügyben – a birtokában lévő információkra és a fenti kritériumokra figyelemmel – a Bíróság elutasítja a hazai eljárással kapcsolatos költségtérítési igényt, a Bíróság előtti eljárás tekintetében előterjesztett igényt illetően azonban a teljes összeg megítélését ésszerűnek tartja.

##### **C. Késedelmi kamat**

33. A Bíróság úgy találja megfelelőnek, hogy a késedelmi kamatnak az Európai Központi Bank marginális kölcsönkamatán kell alapulnia, amelyhez további három százalékpontot kell hozzáadni.



## EZEN INDOKOK ALAPJÁN A BÍRÓSÁG EGYHANGÚLAG

1. Az eljárás túlzott hosszával kapcsolatos panaszt elfogadhatóvá, a kérelem többi részét elfogadhatatlanná *nyilvánítja*;
2. *Megállapítja*, hogy az Egyezmény 6. Cikkének 1. bekezdését megsértették;
3. *Megállapítja*:
  - (a) hogy az alperes Államnak attól az időponttól számított három hónapon belül, amikor az ítélet az Egyezmény 44. Cikkének 2. bekezdése szerint véglegessé válik, a kérelmezők számára:
    - (i) nem vagyoni kár tekintetében 1500 (ezerötszáz) eurót, továbbá az ezen összeget terhelő adók összegét;
    - (ii) költségek és kiadások tekintetében 2000 (kétezer) eurót, továbbá az ezen összeget terhelő adók összegét

kell kifizetnie nemzeti valutában, a teljesítéskori átváltási árfolyam alkalmazásával;

  - (b) hogy a fent említett három hónap lejártát követően a teljesítés időpontjáig a késedelmes időszakra az Európai Központi Bank marginális kamatlábát három százalékponttal meghaladó mértékű kamatot kell fizetni a fenti összeg után;
4. A kérelmező igazságos elégtétellel kapcsolatos további igényeit *elutasítja*.

Készült angol nyelven, írásbeli kihirdetésre került 2009. szeptember 29-én, a Bíróság Eljárási Szabályzata 77. § 2. és 3. bekezdésének megfelelően.

Françoise Elens-Passos  
Hivatalvezető-helyettes

Françoise Tulkens  
Elnök