

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság**

**végzése**

**Az ügy száma:** Pfv.V.21.023/2023/9.

**A tanács tagjai:** Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Suba Ildikó bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

**A felperes:** felperes neve

(felperes címe)

**A felperes képviselője:**

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe;

ügyintéző: Dr. Czermann János)

**Az alperesek:** I. rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes neve

(III. rendű alperes címe)

**Az alperes képviselője:**

Dr. Sebő Gyula László ügyvéd az I. rendű alperes képviselőjében

(alperes képviselőjének címe)

**A per tárgya:** jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

felperes

**A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:**

Fővárosi Törvényszék

48.Pf.633.418/2019/6.

**Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:**

Budai Központi Kerületi Bíróság

13.P.23.838/2017/30. számú ítéletével kiegészített

13.P.23.838/2017/27.

**Rendelkező rész**

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 48. Pf.633.418/2019/6. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja;

a felperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségét 3.350.000 (hárommillió-háromszázötvenezer) forintban, míg a IV. rendű alperes felülvizsgálati költségét 350.000 (háromszázötvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A felperes vevő 2016. május 26-án adásvételi szerződést kötött a II. rendű és a per korábbi III. rendű alperese eladókkal a perbeli ingatlan 148/400 tulajdoni hányadára. Az I. rendű alperes tulajdonostársként elővásárlási jog jogosultja, aki a vele közölt vételi ajánlatra 2016. június 5-én kelt levelében közölte, hogy az adásvételi szerződés hiányosságai és a vételár összege miatt az ajánlatra nem tud érdemben nyilatkozni, hiánytalan és pontos ajánlat esetében póthatáridő biztosítása mellett viszont elővásárlási jogával élni kíván.

[2] Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd1 a 2016. június 30-i válaszában tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy a vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölte, a szerződés kiegészítésére nincs szükség, ezért az I. rendű alperest 15 napon belüli határidővel határozott nyilatkozat tételére hívta fel és tájékoztatta a vételár letétbe helyezéséről.

[3] ügyvéd2 ugyancsak a felperes képviseletében a 2016. június 30-i levelében az I. rendű alperest a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó szabályairól és arról tájékoztatta, hogy nyilatkozata alkalmatlan a joghatás kiváltására.

[4] Az I. rendű alperes a 2016. július 14-i válaszában a korábbi nyilatkozatát tartotta fenn, kifejtette, hogy a vételi ajánlatot ki kell egészíteni és közölte, hogy a vételárat a lánya által felvett banki hitelből tudja majd teljesíteni. Szükségesnek tartotta, hogy a vevő igazolja a teljesítőképességét, a vételi ajánlat rögzítse a vételár kifizetésének határidejét és teljesítésének módját, mindezek ismeretében kedvezőbb ajánlat tételét ígérte.

[5] ügyvéd2 2016. augusztus 5-én az I. rendű alperest teljesítőképessége 8 napon belül történő igazolására hívta fel, tájékoztatva, hogy ennek hiányában elővásárlási jogát érvénytelenül gyakorolja. Az I. rendű alperes az augusztus 15-i válaszában nem fogadta el a megadott határidőt amíg a felperes a saját teljesítőképességét nem igazolja.

[6] Az ügyvéd a II-III. rendű alperes eladók és a felperes vevők között 2016. szeptember 12-én ugyanezen tulajdoni hányadra újabb adásvételi szerződést készített, amelyben oly módon utaltak a május 26-án kelt szerződéses előzményre, hogy a vevő teljesítésére vonatkozó szándékuk megváltozása, illetve az előjogosult ellentmondásos nyilatkozatai miatt azt a szerződést hatálytalanítják. Az új szerződésben meghatározott 28.500.000 forint vételárat a felperes a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte. A szerződést az ügyvéd szeptember 13-án megküldte az I. rendű alperesnek mint ún. előjogosultnak azzal a felhívással, hogy 15 napon belül nyilatkozzon az ajánlat elfogadásáról

és ez esetben 3 napon belül teljesítőképességét ügyvédi letétbe helyezés útján igazolja, amennyiben pedig nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogát nem gyakorolja.

[7] Az I. rendű alperes a 2016. szeptember 21-én kelt válaszlevelében rögzítette, hogy a május 26-i adásvételi szerződés a II-III. rendű alperes eladók és közötté mint vevő között jött létre, azt a szerződő felek nem hatálytalaníthatják. Kiemelte, hogy a II-III. rendű alperesek 700.000 forint közös költség tartozást halmaztak fel, amit a vételárba beszámítani kívánt.

[8] Az ügyvéd 2016. október 5-én a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét benyújtotta a földhivatalhoz, mellékelte az I. rendű alperesnek küldött 2016. szeptemberi felhívást és a tértivevény másolatát. A földhivatal a felperes tulajdonjogát bejegyezte, az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú ingatlanügyi hatóság viszont – az elővásárlási jogról történő kifejezett lemondás és az eredeti tértivevény hiánya miatt – a felperes bejegyzési kérelmét elutasította.

[9] A bejegyzési kérelme elutasítása miatti, felperesi elállási szándék ismeretében az I. rendű alperes jelezte ügyvédnek, hogy amennyiben a felperes a szerződéstől eláll, lánya 28.500.000 forintért az ingatlanhányadot megvásárolja.

[10] Az ügyvéd mindezek alapján 2016. december 22-én előszerződést készített, rögzítve, hogy az hatályát veszti, amennyiben a felperes a bejegyzési kérelmét elutasító határozat birtokában az adásvételi szerződéstől nem áll el és pert indít a szerződés érvényességének megállapítása iránt.

[11] A felperes a szerződéstől nem állt el és pert indított az I. rendű alperes elővásárlási jognyilatkozatai érvénytelenségének megállapítása iránt. A 2016. szeptember 12-i adásvételi szerződést 2017 szeptemberében a felek akként módosították, hogy a vételárból 5.700.000 forintot foglalónak minősítettek, amit ügyvéd2 ki is utalt a letétből a II-III. rendű alpereseknek.

[12] A bejegyzéssel kapcsolatos közigazgatási perben a bíróság a 2018. április 4-én meghozott ... számú ítéletben rámutatott, hogy a felperes által a bejegyzési kérelem körében benyújtott, hiányos okiratok technikailag akadályozzák a bejegyzést, az elővásárlásra jogosult nyilatkozatainak jogi és tartalmi értékelése viszont csak polgári perben vizsgálható.

### **A felperes keresete, az alperesek védekezése**

[13] A felperes végleges keresetében a perbeli ingatlan 148/400 arányú tulajdoni hányadára tulajdonjoga bejegyzésének türéseire kérte kötelezni az alpereseket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. §-ára, 6:88. § (1) bekezdésére, 6:95. §-ára, 6:221-222. §-aira és a 2/2009. (VII. 24.) PK állásfoglalás 7. pontjára figyelemmel. Hivatkozott még az EBH 854.2003. és a BH 107.2002. számon megjelent eseti döntésekre, előadva, hogy az I. rendű alperes nyilatkozatai nem feleltek meg a

jogszabályoknak, ekként azok érvénytelenek, az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére nem vezethetnek.

[14] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a 2016. május 26-i adásvételi szerződésre érvényes elővásárlási nyilatkozatot tett és teljesítőképességét is igazolta a lánya nevére szóló 20.000.000 forintos banki hitel ígérvénnyel.

[15] A II-III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

[16] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítélete indokolásában azt hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes elővásárlási jogosultként tett nyilatkozatai nem felelnek meg a Ptk. 6:64. §-ának és 6:222. §-ának, a célzott joghatás kiváltására nem alkalmasak, ezért jogszabályba ütközően érvénytelenek, így a felperes tulajdonjogának bejegyzését nem akadályozzák.

[17] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztató ítéletével a keresetet elutasította. Rámutatott, hogy a felperes keresetében nem jelölte meg, milyen jogcímen, adásvétel esetén pedig melyik szerződés alapján kéri tulajdonjoga bejegyzését. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes jognyilatkozatainak esetleges érvénytelensége, alkalmatlansága nem ad jogalapot a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, a kereset nem felel meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 34. § (1) bekezdésének és 32. § (1) bekezdésének, a törvény ugyanis a bejegyzendő jog alapjául szolgáló jogcím pontos megjelölését írja elő. Az elsőfokú bíróság ítélete – amelynek rendelkező része jogcímet nem tartalmaz, és a keresettel egyező tartalommal fogalmazza meg a bejegyzésről szóló rendelkezést – alkalmatlan a végrehajtásra. Utalt arra, hogy mivel a felperes a megállapítási keresetét utóbb már nem tartotta fenn, az I. rendű alperes elővásárlási nyilatkozatait érdemben nem kellett vizsgálni.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[18] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes annak hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó döntés hozatalát: a perbeli tulajdoni hányadra a 2016. szeptember 12-i adásvételi szerződéssel szerzett tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzését kérte. Másodlagos kérelme pedig a másodfokú bíróság új eljárásra történő utasítását célozta. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 121. § (1) bekezdés e) pontját, e tekintetben ellentmondásos megállapításokat tartalmaz. Az érvényesíteni kívánt jog (tulajdonjog) mellett – amit a kereset tartalmazott is – az annak alapjául szolgáló jogcím megjelölésének hiányát is felrója a felperesnek, ezzel pedig a jogszabályi rendelkezésekkel ellentétes követelményeket támaszt. Az eljárási törvény magyarázatára utalva emelte ki, hogy a jogcím megjelölése ugyan elvárható, de a régi Pp. alapján nem kötelező eleme a keresetlevélnek vagy a kereseti kérelemnek, keresetlevelében és egyéb beadványaiban, a per tárgyalásain pedig szóban,

többször is a 2016. szeptember 12-i adásvételi szerződésre hivatkozott, egyértelműen megjelölve ezzel az érvényesíteni kívánt tulajdoni igény adásvételi jogcímét és az adásvételi szerződést.

[19] Hangsúlyozta: a követelés jogcímének hiánya, helytelen megjelölése a bíróságot nem köti, keresete akkor is hiánytalan lett volna, ha az érvényesíteni kívánt jog jogcímét egyáltalán nem jelöli meg. A 2016. május 26-án kötött adásvételi szerződést a felek utóbb hatálytalanították, így – a keresetlevélben foglaltaknak megfelelően – a kereset a 2016. szeptember 12-i adásvételi szerződésen alapult.

[20] Utalt arra is, hogy az elsőfokú ítélet tartalmazza a bejegyzendő jogot (tulajdonjog) és a jogcímet is, utóbbit az ítélet indokolásában. Nem vitatta, kiegészítésre szorulhat az elsőfokú ítélet annyiban, hogy a jogcímet az Inyvtv. 34. § (1) bekezdése alapján az ítélet rendelkező részébe kellett volna belefoglalni. A másodfokú bíróság megállapítása ugyanakkor, amely szerint a bejegyzendő jog jogcímét sem a kereseti kérelem, sem az elsőfokú ítélet nem tartalmazza, iratellenes, a kereset elutasítását nem indokolja és a régi Pp. 253. § (2) bekezdését sérti. Konkrét ügyekben hozott jogerős ítéleteket csatolt, amelyek az elsőfokú ítélet hasonló hiányosságát az elsőfokú ítélet pontosításával, kiegészítésével orvosolták, rámutatva, hogy az ehhez szükséges adatok a perbeli esetben is a másodfokú bíróság rendelkezésére álltak.

[21] Nézete szerint ellentmondásos a másodfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy az I. rendű alperes elővásárlási jognyilatkozatainak alkalmasságát nem kellett vizsgálni, figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság helytállónak fogadta el az elsőfokú bíróság által rögzített tényállást, amelyben az elsőfokú bíróság megállapította az I. rendű alperes jognyilatkozatai joghatás kiváltására való alkalmatlanságát. Utalt arra is, hogy a keresetlevél hiányainak esetén elutasításnak lett volna helye, az elsőfokú bíróság azonban érdemi elbírálásra alkalmasnak találta a keresetet, a másodfokú bíróság megváltoztató döntése viszont – a régi Pp. 121. § (1) bekezdés e) pontjának, valamint a 253. § (1) és (2) bekezdéseinek sérelmével – azt eredményezi, hogy az igényét polgári perben többé nem érvényesítheti.

[22] Az I. rendű alperes jogutódja, a IV. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem adott elő olyan kereseti kérelmet, amely a tulajdonjoga bejegyzését eredményezhette volna, a másodfokú bíróság erre mutatott rá indokolásában, azzal, hogy a néhai I. rendű alperes jognyilatkozatának esetleges „érvénytelensége” sem ad alapot a felperes tulajdonjogának bejegyzésére.

[23] Utalt arra, hogy a felperes bejegyzési kérelme az ingatlan-nyilvántartási eljárásban csupán technikai okok miatt nem volt teljesíthető: a felperes nem csatolta a vételi ajánlat I. rendű alperes részére történő kézbesítését igazoló eredeti tértivevényt.

[24] Rámutatott, hogy a felperes felülvizsgálati érvelésével szemben a másodfokú bíróság nem a Pp., hanem az Inyvtv. előírása szerinti jogcím megjelölésének hiányát róta fel a felperesnek, a jognyilatkozat érvénytelensége ugyanis nem tulajdonszerzési jogcím.

Mindezek alapján álláspontja szerint helyes a másodfokú bíróság megállapítása: a keresetlevél nem felelt meg a régi Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontjának.

[25] A jogerős ítélet meghozatala után bekövetkezett alperesi jogutódlásokra figyelemmel a felülvizsgálati eljárás a II. rendű alperessel – III. rendű alperesi jogutód – és az I. rendű alperesi jogutód IV. rendű alperessel szemben volt folyamatban.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[26] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[27] A jelen perben még irányadó régi Pp. 270. § (2) bekezdésében és a 275. § (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezése alapján felülvizsgálat alapja anyagi jogi valamint az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. A felülvizsgálattal élő felperes az eljárási szabályok téves alkalmazását állította, nézete szerint ugyanis a másodfokú bíróság által terhére rótt hiányosságok – a tulajdonszerzési jogcím és az adásvételi szerződés megjelölésének hiánya – pótolhatók voltak és nem indokolták a kereset elutasítását.

[28] A felperes felülvizsgálati érvelését illetően a Kúria hangsúlyozza, hogy adott esetben a másodfokú bíróság – a IV. rendű alperes helyes érvelése szerint – nem a régi Pp. 121. § (1) bekezdés c) illetve e) pontja, hanem az Inytv. 34. § (1) bekezdése szerinti jogcím megjelölésének hiányát értékelte a felperes terhére. Azzal viszont a felperes érvelt helytállóan, hogy ezek a hiányosságok a per adatai alapján pótolhatók voltak, a régi Pp. 121. § (1) bekezdése szerinti kellékeket pedig a keresetlevél tartalmazta. A per az I. rendű alperes elővásárlási nyilatkozatainak megítélése és a felperes tulajdonjogának bejegyzése tárgyában folyt, így nem kérdés, hogy tulajdonszerzésének jogcíme adásvétel, az alapul szolgáló adásvétel pedig – a 2016. május 26-i szerződés hatálytalanítására figyelemmel – a 2016. szeptember 12-i szerződés.

[29] Eltérő jogi álláspontja miatt azonban a másodfokú bíróság érdemben nem foglalt állást az I. rendű alperes fellebbezésének érdeméről, az elővásárlási nyilatkozatok alkalmasságáról vagy alkalmatlanságáról, holott a felperes e nyilatkozatok alkalmatlanságából vezette le a tulajdonjog bejegyzésének tüzésére irányuló kereseti kérelmét. Rámutat a Kúria, hogy a kereset – a régi Pp. 3. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő, tartalmi figyelembevételére szerint – valójában az elővásárlási jogosult által az eladó és a vevő ellen indítható hatálytalansági per inverze: az I. rendű alperes elővásárlási nyilatkozatai „alkalmatlansága” miatt a felperes vevő marasztalási – a tulajdonjoga bejegyzésének tüzésére irányuló – keresetét az adásvételi szerződés I. rendű alperessel – illetve jogutódával – szembeni hatályosságára alapította, és annak alapján kérte a tulajdonjoga bejegyzését. Megjegyzi a Kúria azt is, hogy a keresetnek helyt adó ítéleti döntés nem mentesíti a felperest az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás feltételeinek teljesítése alól, a jelen perben viszont kizárólag a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésén alapuló bejegyzési igény polgári jog szerinti anyagi jogi feltételei vizsgálhatók.

[30] Az I. rendű alperes elővásárlási nyilatkozatai érdemi vizsgálata – a régi Pp. 275. § (1) bekezdésébe foglalt eljárási korlátok miatt – a felülvizsgálati eljárásban nem pótolható, ezért a Kúria az előzőek értelmében a régi Pp. 121. § (1) bekezdés c) és e) pontját, valamint a 3. § (2) bekezdését sértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[31] A megismételt másodfokú eljárásban az ismertetett indokokra tekintettel vizsgálni kell az I. rendű alperes elővásárlási nyilatkozatait a felperes tulajdonjoga bejegyzésének megakadályozására való alkalmassága szempontjából – valójában tehát az adásvételi szerződésnek az I. rendű alperesi jogutód IV. rendű alperessel szembeni hatályosságát –, és a vizsgálat eredményére tekintettel kell állást foglalni a fellebbezés érdeméről.

### **Záró rész**

[32] A Kúria a régi Pp. 275. § (5) bekezdése értelmében a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a felperes esetében a 4/A. § alapján az általános forgalmi adóval növelten, míg a IV. rendű alperes tekintetében – kérelmének megfelelően – áfától mentesen, mérlegeléssel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget a felperes által az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése szerinti összegben megfizetett felülvizsgálati eljárási illeték összegére is kiterjedően csupán megállapította, azzal, hogy annak viseléséről az új határozatot hozó másodfokú bíróság dönt.

[33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2024. május 15.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró