

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Pfv.V.20.862/2024/9.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Suba Ildikó bíró
Dr. Tánczos Rita bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Boross Ildikó ügyvéd
cím2

Az alperesek: név2
cím3
név3
cím4
név4
cím5
név5
cím6
név6
cím7

Az I. rendű alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Tóth Tamás Zsolt ügyvéd
cím8

A II.-III. rendű alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Kléger Viktor ügyvéd
cím9

A IV. rendű alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Uza Orsolya ügyvéd
cím10

V. rendű alperes képviselője:

Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Kulcsár Ádám ügyvéd
cím11

A per tárgya: szerződés nem létezése, érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla
4.Pf.20.090/2024/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék
21.P.20.082/2022/66.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a másodfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria a felperes felülvizsgálati eljárási költségét 4.960.500 (négymillió-kilencszázhatvanezer-ötszáz) forintban, a II. és III. rendű alperesek együttes, valamint az I. rendű és az V. rendű alperesek felülvizsgálati költségét személyenként 1.460.500 (egymillió-négyszázhatvanezer-ötszáz) forintban, a IV. rendű alperesét 1.150.000 (egymillió-százötvenezer) forintban állapítja meg.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a 2019. július 22-én megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a B. /0/A/28 helyrajzi számú, természetben B., A. utca ... (B....., utca) alatti ingatlant (továbbiakban: ingatlan) 86.000.000 forint vételárért. Az ingatlant a szüleitől megörökölt, B., S. u.... szám alatti ingatlan vételárából vásárolta, amely címről az eladás ellenére sem nem jelentkezett ki, jelenleg is ez a nyilvántartásban szereplő magyarországi lakcíme. A felperes életvitelszerűen Spanyolországban él, alkalmasszerűen látogatott haza, ekkor az ingatlanban lakott.

[2] A felperes korábban szoros kapcsolatban állt Sz.A-val akivel szemben a bíróság jogerős szabadságvesztés büntetést szabott ki. Az I. rendű alperes édesapja azt ígérte, hogy ügyvédei közreműködésével kegyelmi eljárást kezdeményez a szabadságvesztés büntetés végrehajtásának elkerülése érdekében, amelyért 500.000 EUR megfizetését kérte. Kérte továbbá a felperes tulajdonában álló ingatlan biztosítékként történő felajánlását.

[3] Sz.A. közjegyző előtt tartozáselismerő nyilatkozatot tett, amelyben elismerte, hogy az I. rendű alperes édesapja 500.000 EUR kölcsönt adott neki.

[4] Az I. rendű alperes édesapja felkereste dr. H.Z. ügyvédet, aki a felperesi ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződést és a visszavásárlási jogot alapító szerződést készített. Az ügyvéd e-mail útján, szkennelve kapta meg a felperes személyes adatait tartalmazó személyi igazolványt, lakcím- és adókárttyát. A szerződéstervezeteket az I. rendű alperes részére küldte meg e-mailben, majd az I. rendű alperes édesapja 2020. június 8-án szintén e-mailben átküldte szkennelve a felperes részére az I. rendű alperes által már aláírt dátum és ügyvédi ellenjegyzés nélküli adásvételi és visszavásárlási jogot alapító szerződést. A felperes azt kinyomtatás után aláírta és 2020. június 10-én szkennelve visszaküldte e-mailben az I. rendű alperes édesapja részére.

[5] Az I. rendű alperes 2020. júniusában Spanyolországba utazott, ahol átadta a felperes részére két példányban, fénymásolatban az általa már előre aláírt, nem dátumozott, ügyvéd által nem ellenjegyzett adásvételi és visszavásárlási jogot alapító szerződést azzal, hogy azokat a felperes írja alá, amely meg is történt.

[6] Az I. rendű alperes az okiratszerkesztő ügyvédhez olyan eredeti szerződéspéldányt juttatott el, amelyen tollal írva szerepelt a felperes és az I. rendű alperes neve. Az ügyvéd az adásvételi szerződést ellenjegyezte és 2020. június 11-re keltezte. Ezen okirat szerint az ingatlan vételára 70.000.000 forint, amelynek átvételét az eladó elismerte, továbbá az eladó a vevő részére az ingatlan birtokát átruházta és hozzájárult a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba.

[7] Az I. rendű alperes által a földhivatalba eljuttatott adásvételi szerződésen az eladó névaláírása nem a felperestől származott, a felperes javára szóló visszavásárlási jogot alapító szerződést pedig nem nyújtották be.

[8] A földhivatal 2020. június 18-án kelt .../1/2020. számú határozatával értesítette a felperest a spanyolországi címén, valamint a szerződést ellenjegyző ügyvédet a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem előterjesztéséről. Az I. rendű alperes tulajdonjoga 2020. június 25-én került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A földhivatal a felperes részére nem a szerződésben szereplő címre, hanem a B., S. u.... szám alatti címre küldte meg a bejegyző határozatot, ahonnan az „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza. A határozatot dr. H.Z. 2020. július 6-án kézhez vette, azonban a szerződő felek részére nem továbbította.

[9] Az ingatlanra 2020. június 26-án adásvételi szerződés jött létre az I. rendű alperes eladó és a II. rendű, illetve a III. rendű alperesek vevők között 57.500.000 forint vételáron. A II. és III. rendű alperesek tulajdonjoga (3/5-öd és 2/5-öd tulajdoni illetőségre) a 2020. június 29-én benyújtott kérelem alapján/2/2020. számon került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az ingatlan birtokba adása 2020. július 8-án megtörtént.

[10] A II. és III. rendű alperesek 2020. november 23-án eladták az ingatlant a IV. rendű alperesnek, az ingatlan vételárát 70.000.000 forintban, míg az ingóságokét 10.000.000 forintban határozták meg. A teljes vételárból 35.000.000 forint az V. rendű alperes által folyósított hitelből került megfizetésre.

[11] A IV. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a .../2/2021. számú határozattal bejegyezte. A 3....2/2/2021. számú határozattal a kölcsön biztosítékeként az V. rendű alperes javára 42.000.000 forint erejéig önálló zálogjog és ennek

biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. A IV. rendű alperes 2021. február 3-án birtokba vette az ingatlant.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[12] A felperes a 2022. február 22-én benyújtott keresetében kérte az ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot visszaállítása körében a tulajdonjogának per- és tehermentes bejegyzését. Kérte továbbá a II.-IV. rendű alperesek tulajdonjogának és az V. rendű alperes javára bejegyzett jelzálognak, valamint a javára feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom tényének törlését is.

[13] Keresete elsődlegesen azon alapult, hogy az ingatlan adásvételi szerződés nem létező szerződés, illetve érvénytelen. Az adásvételi szerződés létre nem jöttére, illetve érvénytelenségére figyelemmel a további alperesek sem szerezhettek tulajdonjogot és az V. rendű alperes javára nem terhelhették meg az ingatlant.

[14] A felperes – hivatkozása szerint – a földhivatali határozatot nem kapta meg, ezért a földhivatali bejegyzés hatályossá válásától, 2020. június 25-től számítandó a törlési per megindítására nyitva álló, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:187. §-a szerinti hároméves, jogvesztő határidő. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 26. § (2) bekezdése alapján a tulajdonjog bejegyzési eljárásban kötelező a jogi képviselő, az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére azonban nem adott meghatalmazást és tőle nem is kapta meg a határozatot. Bejelentette a postai szolgáltató részére, hogy elköltözött, így a földhivatal által a B., S. u. ... szám alatti címre megküldött határozat nem minősül kézbesítettnek.

[15] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletében annak türéseire kötelezte az I.-V. rendű alpereseket, hogy az ingatlanra a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása jogcímen bejegyezzék az V. rendű alperes jelzálogjogától, elidegenítési és terhelési tilalomtól mentesen. Megkeresni rendelte az illetékes kormányhivatal földhivatali osztályát az I.-IV. rendű alperesek tulajdonjogának törlésére, a felperes tulajdonjogának visszajegyzésére és az V. rendű alperes jelzálogjogának és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmának a törlésére.

[17] Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperes a törlési keresetet a törvény által biztosított határidőn belül terjesztette elő. A felperesnek az egyik szerződésben megadott adatai között sem szerepel az a cím, amelyre a földhivatali határozatot kézbesítették, így a kézbesítést az elsőfokú bíróság nem tekintette joghatályosnak; a bejegyző határozat a felpereshez önhibáján kívül nem érkezett és nem is érkeztetett meg. Valamennyi alperes

esetében a törlési kereset megindításakor a Ptk. 5:187. §-a szerinti hároméves jogvesztő határidő volt az irányadó.

[18] A rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy a felperesnek nem volt szerződéskötési akarata. Mivel a nem létező nyilatkozatból és ebből következően nem létező szerződésből sem jogok, sem kötelezettségek nem származhatnak, az I. rendű alperes nem vált a perbeli ingatlan tulajdonosává, ezért érvényesen nem ruházhatta át a származtatott jogot sem adásvétel útján, sem más jogcímen a II. és III. rendű alperesekre, és ők sem tudták érvényesen és hatályosan a IV. rendű alperesre átszármaztatni a tulajdonjogot. A nem létező szerződés alapján létrejött 2020. június 26-ai ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelen.

[19] Az alperesek fellebbezései folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[20] A jogerős ítélet indokai szerint a felperes a keresetét a Ptk. 5:187. §-a szerinti hat hónapos jogvesztő határidőn túl terjesztette elő. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes tulajdonjogát törölő földhivatali határozat a felperes részére szabályszerűen kézbesítésre került figyelemmel az Inytv. 52. § (3) bekezdésére, amely szerint a döntést a jogi képviselővel eljáró fél részére a jogi képviselője útján kell kézbesíteni. A földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződés 12. pontja szerint a szerződő felek megbízták a H. Ügyvédi Irodát (irodavezető: dr. H.Z. ügyvéd) mind okirat elkészítésével, mind az azt követő földhivatali eljárás lefolytatásával, amely megbízást a megbízott a szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadott. Bár a földhivatalhoz benyújtott szerződéspéldányon a névalírást nem a felperestől származott, azonban a felperes által F/7 szám alatt csatolt adásvételi szerződést a felperes saját kezűleg írta alá. E magánokirat nem felel meg a teljes bizonyítóerejű magánokiratokkal szemben támasztott, Pp. 325. § (1) bekezdésébe foglalt törvényi feltételeknek, az egyszerű magánokiratnak minősül, a felperes azonban maga is elismerte, hogy az okiratot saját kezűleg írta alá. A Pp. 279. § (1) bekezdése alapján ezen okirati bizonyítékot a másodfokú bíróság ezért ítélezése alapjául elfogadta, mivel e szerződés szövege teljes mértékben megegyezik a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződés szövegével. A másodfokú bíróság ebből arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződést ellenjegyző dr. H.Z. részére adott meghatalmazás az F/7 számú okiratba foglalva érvényesen létrejött, e meghatalmazást dr. H.Z. az ellenjegyzésével ellátott okiratban elfogadta, így a felperes nevében a földhivatali eljárás során joghatályosan járt el, nem tekinthető tehát álképviselőnek. dr. H.Z. részére a felperes tulajdonjogát törölő határozatot 2020. július 6-án szabályszerűen kézbesítették, így a felperes mindezekre tekintettel legkésőbb 2021. január 6-ig terjeszthetett volna elő törlési keresetet az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző II-V. rendű alperesekkel szemben. Annak a másodfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget, hogy dr. H.Z. a felperesnek kézbesítette-e a határozatot. A jogi képviselőnek való szabályszerű kézbesítésre tekintettel nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a S. utcai címre megküldött határozat szabályszerű kézbesítésnek minősül-e. A jogvesztő határidőre tekintettel nem vizsgálta a feleknek a felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés létre nem jöttére, érvénytelenségére vonatkozó hivatkozásait sem.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelmek

[21] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatalát kérte.

[22] Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 5:38. § (1) és (2) bekezdését, 5:187. §-át, 5:167. §-át, 6:6. § (1) és (2) bekezdését, 6:14. § (1) és (2) bekezdését, 6:15. § (1) és (2) bekezdését, 6:58. §-át, 6:63. § (1) és (2) bekezdését, 6:88. § (1) és (2) bekezdését, 6:94. § (1) és (2) bekezdését, 6:114. § (1) bekezdését, 6:215. § (1) és (2) bekezdését, az Inyvtv. 6. § (1) bekezdését, 26. § (2) és (6) bekezdését, 32. § (2) és (3) bekezdését, 35. § (1)-(4) bekezdését, 36. § (1)-(3) bekezdését, 52. § (1) bekezdés c) pontját, és (3) bekezdését, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ügyvédi tv.) 3. § (1)-(3) bekezdését, 43. § (6) bekezdését, 44. § (1) bekezdés a)-d) pontjait, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdését, 325. § (1) bekezdését, 346. § (4) és (5) bekezdését jelölte meg. A felperes hivatkozott továbbá arra, hogy a jogerős ítélet ellentmond Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) XIII. cikke szerinti tulajdonhoz való jog, és a 28. cikkben rögzített józan ész elve szerinti értelmezésnek. E körben utalt a Kúria Kfv.37.916/2022/7. számú határozatában és az EBH2008. 1866. számú döntés II. pontjában foglaltakra.

[23] A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a másodfokú bíróság az Inyvtv. 26. § (2) és 52. § (3) bekezdését megfelelően értelmezte, azonban a felek által fénymásolatban Ibizán, vagy elektronikus úton, távollevők között aláírt, B. helymegjelölésű, dátum nélküli adásvételi szerződés 12. pontjában foglalt ügyvédi meghatalmazást a Pp. 279. § (1) bekezdésének a sérelmével mérlegelte úgy, hogy bár a szerződés és az abban foglalt földhivatali eljárásra és ellenjegyzésre szóló meghatalmazás nem tekinthető közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltnak, az mégis érvényes és alkalmas joghatás kiváltására, mert azt a felperes aláírta. Ezzel szemben tény, hogy a fénymásolatban készült és a felperes által aláírt okiratot a meghatalmazott és ellenjegyző ügyvéd nem írta alá, nem jegyezte ellen, hanem egy más helyen, más időben, a felek személyes ismerete és tényleges végleges akaratelhatározásuk ismerete nélkül készült hamisított aláírással rendelkező okiratot jegyzett ellen és adott be a földhivatalba. A másodfokú bíróság tehát a fénymásolatban aláírt és joghatás kiváltására alkalmatlan szerződés alapján állapította meg, hogy az eljáró ügyvéd nem tekinthető álképviselőnek, a meghatalmazotti jogviszony létrejött, ennek megfelelően a jogi képviselő részére történt kézbesítés hatályos, így a törlési per megindítására biztosított hat hónapos határidőt a felperes elmulasztotta.

[24] Az ítélet jogszabálysértően a nem az eredeti példányban aláírt adásvételi szerződésben rögzített, Ügyvédi tv. 43. § (6) bekezdése és 34. § (1)-(4) bekezdése szerinti földhivatali eljárásra vonatkozó meghatalmazás jogi minősítését elkülönítette az adásvételi szerződés létezésétől, érvényességétől annak ellenére, hogy az elsőfokú ítélet szerint az adásvételi szerződés akarathiba miatt nem jött létre. A másodfokú bíróság azonban ezt nem vizsgálta, úgy döntött, hogy az adásvételi szerződés vagy létrejött vagy sem, érvényes, vagy sem, de az ugyanazon okiratba foglalt meghatalmazás nem dőlt meg, az valahogy érvényes maradt, vagyis a Ptk. 144. §-a (helyesen 6:114. §) szerint minden indokolás nélkül – jogszabálysértően – egy részbeni érvényességet állapított meg. A másodfokú bíróság csak a Ptk. 6:15. § (1) bekezdését vette figyelembe, a (2) bekezdést jogszabálysértő módon nem alkalmazta, nem volt tekintettel a meghatalmazásra vonatkozó, a Ptk.-ban rögzített speciális feltételekre, de az adásvételi szerződésre meghatározott alakszerűségi követelményekre sem. Tekintve, hogy a meghatalmazás az adásvételi szerződésben került megfogalmazásra és a törlési per indokolásának elmaradhatatlan része az okirat minősítése, az ítéletnek ez a

megállapítása már önmagában jogszabálysértő, amennyiben az akarathiba vonatkozásában nem tartalmaz indokolást.

[25] A felperes a Ptk. 6:88. §-ának, 6:91. §-ának, az Ügyvédi tv. 34. § (1)-(4) bekezdéseinek, 43. § (6) bekezdésének, 44. §-ának, az Inyvtv. 26. § (2) bekezdésének, 32. §-ának és 35. §-ának, valamint a Pp. 325. §-ának a megsértését azzal indokolta, hogy az ügyvédi meghatalmazást az Ügyvédi tv. a Ptk.-hoz képest is speciálisan szabályozza, a meghatalmazás a megbízott elfogadásával és írásban jön létre. Az ellenjegyzett, így teljes bizonyító erejű okiratban adott meghatalmazás esetén az ellenjegyzés szövegében is szerepelnie kell az elfogadó nyilatkozatnak. Tekintettel arra, hogy jelen esetben az ellenjegyzés és az elfogadó nyilatkozat csak a hamisított aláírással rendelkező szerződésben került az ügyvéd által elfogadásra, aláírásra, teljes mértékben alaptalan a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy a nem eredeti példányban, ellenjegyzés, ügyvédi aláírás nélkül aláírt adásvételi szerződésre vonatkozó, a tulajdonjogot bejegyző határozat hatályosan kézbesítésre került a hamisított aláírással ellátott szerződésben meghatározott jogi képviselő részére, így törlési per megindítása elkésett. A jogerős határozat jogszabálysértően mellőzte azon egyébként nyilvánvalóan garanciális jogszabály alkalmazását, hogy az ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog bejegyzési eljárásra vonatkozó meghatalmazás formájára és tartalmára, így érvényességére a Ptk. 6:6. §-a, 6:15. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Inyvtv. 32. § (2) és (3) bekezdését, az Ügyvédi tv. 34. §-át, 43. §-át, 44. §-át kell együttesen alkalmazni. A fénymásolatban aláírt és hamisított aláírással ellátott szerződések, az abban foglalt meghatalmazások azonban külön-külön és együtt sem felelnek meg a belföldön, vagy a külföldön kiállított okiratokra vonatkozó szabályoknak, tehát érvénytelenek.

[26] A másodfokú bíróság jogszabálysértően mérlegelte a kötelező alakiség mellőzésével létrejött meghatalmazást érvényes meghatalmazásnak, ezt a mérlegelési lehetőséget részére a jogszabály nem engedélyezte. A bíróság tényeket mérlegelhet, nem pedig a jogszabályok alkalmazásának lehetőségét. Az ügyvédi meghatalmazásra vonatkozó speciális jogszabály szerint a meghatalmazás nem egyoldalú nyilatkozat, az ellenjegyzett iraton tett elfogadó nyilatkozattal együtt hoz létre érvényesen jogviszonyt. A fénymásolatban aláírt ingatlan adásvételi szerződésben foglalt egyoldalú ügyvédi meghatalmazás, joghatás kiváltására nem alkalmas egyszerű magánokiratként, erre tekintettel nem hozott létre az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő eljárásra kiterjedő megbízási jogviszonyt. A jogerős ítélet ezen okból is sérti az Ügyvédi tv. 34. §-át, 43. § (6) bekezdését, 44. § (1) bekezdés *a)-d)* pontjait, az Inyvtv. 32. § (3) bekezdés *d)* pontját, 39. § (3) bekezdés *e)* pontját.

[27] Kiemelte, hogy az Ügyvédi törvény 44. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy az okiratot a felek előtte írták alá, vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. Hivatkozott e körben a Kúria Kfv.37.570/2023/6. 37.309/2011/7. és 37.243/2016/9. számú határozatban foglaltakra. Az eljáró ügyvéd tanúként elismerte, hogy részére a felperes sem szóban, sem írásban nem adott meghatalmazást, soha nem látta a felperest, sőt soha nem látta a felperes által aláírt nem eredeti szerződést sem, ő egy készen kapott –igazoltan hamisított aláírással rendelkező – szerződést látott, azt ellenjegyezte és azon fogadta el a meghatalmazást. Erre tekintettel a fénymásolt iratban adott meghatalmazás a meghatalmazás elfogadásának, aláírásának hiánya, a hely és a dátum megjelölés hiánya, a hozzá kapcsolódó Inyvtv.-ben rögzített hiányosságok miatt érvénytelen. Az okiratok – szemben a jogerős ítéletben kifejtettekkel – külön-külön és együttesen sem felelnek meg az adásvétel és ezzel azonos követelményeknek megfelelő ügyvédi meghatalmazáshoz kötelezően előírt teljes bizonyító erejű magánokiratnak. A fentieknek megfelelően nincs olyan okirat, amely alapján a bejegyzésnek helye lenne, nincs olyan érvényes meghatalmazás, amely alapján jogi képviselő eljárhatott volna, részére a kézbesítés joghatályosan megtörténhetett volna.

[28] A felperes hangsúlyozta, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításáról nem kapott értesítést, tulajdonjogának törléséről pedig csak 2021. évben szerzett tudomást a Covid lezárások után a tulajdoni lap kiváltásakor. A beszerzett iratok alapján igazolt, hogy a bejegyző határozatot részére a földhivatal a mai napig nem kézbesítette és nem kézbesítette azt az ellenjegyző ügyvéd sem. A felperes a keresetét tehát a Ptk. 5:187. §-a szerint a törlési perre vonatkozó szabályoknak megfelelően határidőben, 3 éven belül adta be.

[29] A felperes egyebekben megismételte azon érveit, hogy a per tárgyát képező, az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződése miért nem jött létre, illetve miért érvénytelen, álláspontját milyen bizonyítékok támasztják alá.

[30] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték utalva annak indokaira.

[31] Az I. rendű alperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló tényekből helyes anyagi jogi következtetést vont le a felperesi kereset elkésettségére. Az okiratszerkesztő ügyvéd részére a szerződésben adott meghatalmazás megfelelt mind a Ptk., mind az Ügyvédi tv. előírásainak, az ügyvéd nyilatkozata szerint a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadta. A S. utcai címre is joghatályosan került sor a kézbesítésre az általános közigazgatási rendtartásról 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 86. § (1) bekezdés b) pontjára figyelemmel, tekintettel arra, hogy a felperes a lakcímváltozást nem jelentette be.

[32] A II. és III. rendű alperesek fenntartották az eljárás korábbi szakaszaiban tett nyilatkozataikat, egyebekben osztották a földhivatali határozat szabályszerű kézbesítésével összefüggésben az V. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltakat. A felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel ellenkérelmükben az adásvételi szerződés létrejöttével, érvényességével kapcsolatos álláspontjukat is részletesen kifejtették.

[33] A IV. rendű alperes ellenkérelme szerint is, helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy a határozat kézbesítése a felperes részére megtörtént, így a perindítás elkésett, egyebekben pedig kifejtette álláspontját a szerződések létrejöttével, érvényességével kapcsolatban.

[34] Az V. rendű alperes álláspontja szerint nem volt akadálya annak, hogy a meghatalmazott elfogadó nyilatkozatát külön okirat tartalmazza, erre tekintettel – szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal – az a körülmény, hogy a földhivatal részére benyújtott szerződéspéldányon a névaláírás nem a felperestől származott, nem érinti az elfogadó nyilatkozat érvényességét. Álláspontja szerint a jogi tény az, hogy a felperes nem jognyilatkozat tételére, azaz az adásvételi szerződés nevében és képviselőként történő megkötésére, hanem a szerződés elkészítésére, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására adott meghatalmazást az ügyvédnek, ebből következően a meghatalmazás érvényességéhez az írásba foglalást meghaladóan további alakszerűségek nem voltak szükségesek. Utalt arra is, hogy Inyvtv. 27. § (7) bekezdésében foglaltak és az Ákr. 86. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával a bejegyzésről szóló határozat a felperes részére 2020. június 27-én beállt kézbesítési vélelem folytán szabályszerűen kézbesítésre került a S. utcai címére. Egyebekben az V. rendű alperes is részletesen kifejtette álláspontját a szerződés létrejötté, illetve érvényessége körében.

A Kúria döntése és jogi indokai

[35] A felülvizsgálat nem a per folytatása, hanem egy kérelemhez kötött és eljárási szabályok által szabályozott rendkívüli jogorvoslati eljárás. Tárgya a jogerős ítélet, amelynek felülvizsgálatát a Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálati kérelem tehát a jogerő áttörésének olyan kivételes eszköze, amelyre csak törvényben meghatározott esetekben és feltételek fennállása esetén kerülhet sor. A jogerős ítélet felülvizsgálatának korlátait tehát a felülvizsgálati kérelem és ha van ilyen, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem határozza meg: a Kúria az előadott kérelemhez, a megjelölt jogszabálysértésekhez és annak indokaihoz is kötve van [Pp. 423. § (1) bekezdés]. A Kúria ennek megfelelően a jogerős ítéletet csak ebben a keretben vizsgálhatta felül, e tekintetben pedig a felülvizsgálati kérelem annyiban alapos, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértően jutott arra a következtetésre, hogy a földhivatali határozatnak az ügyvéd részére történt kézbesítése a felperes részére való szabályszerű kézbesítésnek minősül.

[36] A másodfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a jogviszonyt létrehozó nyilatkozatok különböző okiratokba foglalását a Ptk. nem zárja ki, az Ügyvédi tv. azonban – ahogy arra a felperes helyesen hivatkozott – az ügyvédi megbízásra, az ügyfél jogi képviselőre, az erre vonatkozó a meghatalmazásra speciális előírásokat tartalmaz.

[37] Az Ügyvédi tv. 29. § (1) és (3) bekezdése értelmében az ügyvédi megbízási szerződést írásba kell foglalni, azzal, hogy az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett szerződés is tartalmazhatja. Ezen utóbbi rendelkezést azonban az Ügyvédi tv. felperes által is hivatkozott 43. § (6) bekezdése értelmében együtt kell értelmezni az Ügyvédi tv. 34. §-ával, így, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásához az ügyfél képviselete is szükséges, az ellenjegyzett okiratnak – amely a Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontja alapján teljes bizonyító erejű magánokirat – a megbízáson túl tartalmaznia kell a megbízott elfogadó nyilatkozatát is.

[38] Nem volt vitatott, hogy olyan, dr. H.Z. ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító magánokiratba foglalt adásvételi szerződéspéldány, amely a felperes saját kezű aláírását és az ügyvédnek a megbízás elfogadására vonatkozó nyilatkozatát egyaránt tartalmazza, nincs, és az sem, hogy ilyen alakítású és tartalmú szerződéspéldány nem került benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási eljárásban.

[39] A fenti jogszabályi rendelkezésekre és az Inyvtv. 26. § (2) bekezdésére és 52. § (3) bekezdésére tekintettel tehát – erre irányuló szabályszerű, képviselőre vonatkozó megbízás vagy meghatalmazás hiányában – a földhivatali határozat átvételére a felperes nevében dr. H.Z. nem volt jogosult, arra az F/7. számú, felperes által aláírt, egyszerű okirat – az irányadó speciális anyagi jogi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel – nem jogosította fel, annak ezt alátámasztó bizonyító erő a Pp. 279. § (1) bekezdése alapján sem tulajdonítható. A határozat 2020. július 6-án az ügyvéd részére történt kézbesítése tehát nem eredményezte a határozat felperes részére való kézbesítését, ilyen joghatást nem váltott ki. A jogerős ítélet ezzel ellentétes megállapításai így sértik az Inyvtv., az Ügyvédi tv. és a Pp. előzőekben hivatkozott rendelkezéseit.

[40] Mindebből következően a földhivatali határozat ezen a módon való kézbesítésének a szabályszerűsége alapított, a keresetet a jogvesztő határidő elmulasztása miatt elutasító jogerős ítélet az ügy érdemére kihatóan sérti a Ptk. 5:187. §-át és 6:14. §-át is.

[41] A Kúria a fentiekre tekintettel a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelemben megjelölt egyéb jogszabálysértéseket erre tekintettel nem vizsgálta. Az adásvételi szerződés létre nem jöttére, érvénytelenségére alapított hivatkozások, továbbá a S. utcai címre történt kézbesítés szabályszerűségének a vizsgálatára sem volt mód, mert a másodfokú bíróság – eltérő jogi álláspontja folytán – ezekről nem foglalt állást, a kereset elutasító érdemi döntése nem ezen alapult. Olyan kérdésben, amelyben a másodfokú bíróság nem döntött – a jogorvoslati jog biztosítása érdekében – a Kúria nem vonhatja el a másodfokú bíróság hatáskörét. A másodfokú bíróságnak az új eljárásban vizsgálnia kell a felek fellebbezéseiben a földhivatali határozat ügyvéd részére való kézbesítésének a szabályszerűségét érintő hivatkozásokon felül előadott, az elsőfokú ítéleti rendelkezésekkel szembeni valamennyi érvét, hivatkozását.

[42] A Kúria a Pp. 424. § (4) bekezdése alapján a felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének az összegét csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt. A felperes és az alperes képviselőjét ellátó jogi képviselők díját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg, amely a IV. rendű alperes tekintetében áfát nem tartalmaz.

[43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazott Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[44] A határozat ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

A határozat elvi tartalma

Az ügyvédi megbízási szerződést írásba kell foglalni, azzal, hogy az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett szerződés is tartalmazhatja. Ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásához az ügyfél képviselete is szükséges, az ellenjegyzett okiratnak – amely teljes bizonyító erejű magánokirat – a megbízáson túl tartalmaznia kell a megbízott elfogadó nyilatkozatát is.

Záró rész

Budapest, 2025. március 5.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, az aláírásban akadályozott dr. Tánczos Rita bíró helyett is dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző