

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.940/2021/8.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke

dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: felperes neve
felperes címe

A felperes képviselője: Gyurkó & Kállai Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Kállai Sándor ügyvéd
cím1

Az alperesek: I. rendű
cím2
II. rendű
cím3
III. rendű
cím4
IV. rendű
cím5
VI. rendű
cím6

Az I. rendű alperes képviselője: dr. Kósa Balázs Zoltán ügyvéd
cím7

A VI. rendű alperes képviselője: Dr. Kégl Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Kégl István ügyvéd
cím8

A per tárgya: eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék
43.Pf.630.522/2021/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság
861.P.24.085/2016/93.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 180.000 (száznolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az 1.207.500 (egymillió-kétszázhétezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes házastársa, Cs.I. 2005. december 15-én adósként, a felperes, valamint az édesanyja és a testvérei: a II-IV. rendű alperesek adóstársként a VI. rendű alperessel kölcsönszerződést, biztosítékként önálló zálogjogot alapító szerződést, óvadéki szerződést és vételi jogot alapító szerződést kötöttek az adóstársak közös tulajdonában álló Gy. helyrajzi szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan). A VI. rendű alperes a kölcsönszerződést 2008. április 30-án felmondta, 2008. július 21-én kötött szerződésben a vételi jog gyakorlójának az I. rendű alperest jelölte ki 12.075.000 forint, az adóstársak kölcsöntartozásába beszámítandó ellenérték fejében. A vételi jog 2008. július 21-én keltezett jognyilatkozattal történt gyakorlását követően az I. rendű alperes tulajdonjoga 2008. augusztus 4-én bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba. 2009. május 5-én az I. és a VI. rendű alperes a vételi jog gyakorlóját kijelölő szerződésüket felbontották, az I. rendű alperes tulajdonjoga törlését, a VI. rendű alperes vételi jogának a visszajegyzését kérték. A kérelmet a földhivatal elutasította. A VI. rendű alperes a kölcsönszerződésből eredő tartozásra a vételi jog gyakorlóját kijelölő szerződésben kikötött – meg nem fizetett - ellenértéket nem számolta el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] A felperes a keresetében a tulajdonjog visszajegyzését elsődlegesen a saját 1/6, másodlagosan a II.-IV. rendű alperes adóstársak tulajdoni hányadára is kérte az I. rendű

alperes tulajdonjogának törlése mellett, az eredeti állapot helyreállításaként arra hivatkozással, hogy a szerződés, amelyre az I. rendű alperes a tulajdonszerzését alapozta, felbontás folytán megszűnt [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 30. § (2) bekezdése].

[3] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A II-III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő, a IV. és VI. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásában rögzítette, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (1)-(2) bekezdése szerint kizárólag a felperes perbe vitt igényéről dönthetett. A jogvita szempontjából közömbös az I. és a VI. rendű alperes közötti, a vételi jog gyakorlóját kijelölő szerződésben kikötött ellenérték teljesítésével kapcsolatos vita. A szerződésfelbontás joghatás kiváltására alkalmatlan: csak akkor van helye, ha az eredeti állapot helyreállítása lehetséges, ami a jelen esetben a vételi jog gyakorlása folytán nem megvalósítható. Az adásvételi szerződést a vevő I. rendű alperes, valamint az eladók: a felperes és a II. -IV. rendű alperesek bonthatják fel.

[5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolása szerint az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát vétel jogcímén, a vételi jog gyarlásával létrejött adásvételi szerződés alapján szerezte, e jogviszony jogosultjai, kötelezettjei azok, akik az adott jogviszonyra vonatkozó jogüggyellett a jogviszonyt alakíthatják: módosíthatják, megszüntethetik. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 375. § (1) bekezdéséből kitűnően a vételi jogot alapító szerződés alanyai a tulajdonos és a vételi jog jogosultja. A vételi jog gyakorlása tárgyában született megállapodás alanyai a vételi jog jogosultja és a vételi jog gyakorlására jogosult személy. A jelen ügyben három jogviszony folyamánya az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg fennálló állapot: ad 1.) a 2005. december 15-én keltezett vételi jogot alapító szerződés a felperes, a II-IV. rendű alperes, és Cs.I., mint kötelezettek, illetve a VI. rendű alperes, mint jogosult között; ad 2.) a 2008. július 21-én keltezett megállapodás a VI. rendű alperes, mint a vételi jog jogosultja és az I. rendű alperes mint a vételi jog gyakorlására kijelölt között a vételi jog gyakorlásának az átengedéséről; ad 3.) az adásvételi szerződés az I. rendű alperes, mint vevő és a felperes, és a II-IV. rendű alperesek mint eladók között, amely a vételi jog gyakorlásával jött létre. Az adott jogviszonyra vonatkozó alakító jogüggyellett csak az adott jogviszony alanyai tehetnek és jogüggyellettük kihatással is csak azon szerződésre van, amelynek ők az alanyai. Az ad 2.) alatt jelölt szerződésnek nem alanyai sem a felperes, sem a II. -IV. rendű alperesek. Ahogy a vételi jog gyakorlásának átengedéséről szóló szerződés megszűnése nem eredményezi az ad 1.) alatt jelölt vételi jogot alapító szerződés megszűnését, úgy nem szünteti meg az ad 3.) alatt jelölt adásvételi szerződést sem, így az I. rendű alperes bejegyzett tulajdonjoga nem törölhető. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel I. rendű alperes a tulajdonjogot megszerezte, az, hogy a vételárat megfizette-e, a birtokbaadásra sor került-e, nem a szerződés létrejöttének, hatályosságának, hanem a – per tárgyát nem képező – teljesítésének a kérdése.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsődleges vagy másodlagos kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 319. § (1) bekezdését, a 4. §-t, a 146. §-t, az Inyvtv. 30. § (2) bekezdését és a (2a) bekezdés c) pontját jelölte meg. Az indokolása szerint az I. rendű alperes kijelölése és a vételi jog gyakorlása kihatással volt az ingatlanra, a tulajdonukra, annak megszerzésére irányult. A vételi jog felbontásáról szóló okiratban nem csak az egymás közötti jogviszonyukról, a vételi jog kijelölésére vonatkozó szerződésükről rendelkeztek, hanem az ingatlan tulajdonjogának a sorsáról is oly módon, hogy kérték a vételi joggyakorló I. rendű alperes tulajdonjogának a törlését. Ahogyan a vételi jog gyakorlása során, úgy a jog megszűnésekor sem kellett az ingatlan eredeti tulajdonosainak nyilatkozatot tenni. Miután a szerződés felbontása a szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal számolja fel, ebből azt a következtetést kell levonni, hogy megszünteti a már nyújtott teljesítés jogcímét, emiatt tulajdoni igényvel visszakövetelhető. A szerződés felbontásának és a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezménye hasonló. Ha az I. és a VI. rendű alperes nem hibásan terjeszti elő a változás bejegyzés iránti kérelmet, a földhivatal az I. rendű. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölte volna és csak az eredeti tulajdonosok tulajdonjoga kerülhetett volna visszajegyzésre. Mivel azonban utóbb az I. rendű alperes már nem volt hajlandó hozzájárulni tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez, ezért kellett a tulajdonjog visszajegyzése iránt a jelen pert megindítani. A felperes az érveit a Kúria a Pfv.VI.20.951/2015/17. számú. ítéletében kifejtettekkel támasztotta alá: a tulajdonjog megszerzésére irányuló szerződés felbontását, tulajdonjog ingatlannyilvántartásból történő törléséhez hozzájárulást követően már nem jogosultak a tulajdonjog törlési engedélyüket visszavonni és azt megtagadni. Az I. rendű alperes megsértette a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás elvét, hiszen egyértelmű, hogy maga rendelkezett a tulajdonjoga törléséről az ingatlan-nyilvántartásból. A Ptk. 146. § alapján közös tulajdon esetén a tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellelphet.

[7] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítéletet kérte hatályában fenntartani. Kiemelte, hogy a felbontó nyilatkozat nem az adásvételi szerződés, csak a vételi jog gyakorlására jogosult személy kijelölésére vonatkozó megállapodás felbontásáról szólt. Nem keletkezett a felperesnek és az I-II-III-IV. rendű alpereseknek olyan kölcsönös nyilatkozata, miszerint az adásvételt fel kívánják bontani. Az Inyvtv. 30. § (2) bekezdése alapján az eredeti állapot visszaállításához az adásvételi szerződés felbontása tekintetében szükséges valamennyi fél (az eladók és a vevő) megállapodása. A felperesnek, és a I-IV. rendű alpereseknek kellett volna rendelkezniük az adásvétel felbontásáról, a vételi jog gyakorlóját kijelölő megállapodás felbontása ilyen jogkövetkezménnyel nem járt. A vételi jog gyakorlására jogosult személy kijelölésére vonatkozó jogügylet érvényesen nem „bontható fel” azt követően, hogy annak alapján a vételi jogot az arra jogosult gyakorolta és tulajdonjogot szerzett. Ez ugyanis harmadik személlyel létrejött megállapodás és jogi helyzet megváltoztatására irányulna, amely kizárt.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okból nem jogszabálysértő. A Kúria a másodfokú bíróság helytálló indokaival egyetértett, ezért csak a felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a következőkre.

[9] A vételi jog (opció) fogalma: a tulajdonos által meghatározott dologra nézve írásbeli szerződéssel alapítható jog, amelynek jogosultja a dolgot, a szerződésben meghatározott vételáron – egyoldalú nyilatkozatával – megvásárolhatja. Az opciós szerződésben az egyik fél a dolog tulajdonosa, aki a vételi jognak kötelezettje, míg a másik fél a majdani vevő, a vételi jog jogosultja. Közvetlen kielégítésre jogosító, fiduciárius jellegű, tulajdonjoghoz kapcsolódó kötelmi jogi megoldás a biztosítéki, elsősorban hitelbiztosítéki célú vételi jog, amikor e jog szolgál pénzügyi biztosítékként: biztosítéki célból történik a tulajdonjog-átruházás, a tulajdonos eladó (a biztosíték nyújtója) a dolog (pénzügyi biztosíték) tulajdonjogát átruházza a hitelezőjére pénzügyi kötelezettsége teljesítéseként. Amikor a szerződés a vételi jog gyakorlása útján jön létre, az adásvételi szerződést két írásbeli nyilatkozat együttes tartalma hozza létre [az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés Indokolás III. b) pont].

[10] A Ptk. 375. § (4), 374. § (5), bekezdése alapján, a vételi jogra alkalmazandó visszavásárlási és elővásárlási jog szabályaira is figyelemmel a perbeli esetben az adós- és tulajdonostársak által megállapodással engedett hitelbiztosítéki célú opciós jog [375. § (1) bekezdés második mondat] gyakorlására a jog jogosultja, a VI. rendű alperes az I. rendű alperest a vele kötött megállapodásban jelölte ki [Ptk. 373. § (4) bekezdése], míg az ingatlant a vételi jogot gyakorló I. rendű alperes a tulajdonosokhoz intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal vásárolta meg [375. § (1) bekezdés első mondat]. Az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges, a tulajdonjog átruházását célzó kölcsönös és egybehangzó szerződéses jognyilatkozatokat két okirat tartalmazza: a tulajdonostársak jognyilatkozatát az általuk a VI. rendű alperessel biztosítéki célú vételi jog engedéséről kötött megállapodás, a (kijelölt) vevő I. rendű alperes részéről pedig a vételi jog gyakorlását célzó, a tulajdonostársakhoz címzett egyoldalú jognyilatkozat. Ez jelentette egyúttal a hitelbiztosítéki célú vételi jog jogosultja, a VI. rendű alperes részéről a biztosíték érvényesítését, a tulajdonjog általa kijelölt személyre történt átszállásával a vételi joggal biztosított követelése kielégítését is. A Ptk. 373. § (4) bekezdésében tiltott jogátruházás folytán ugyanis a vételi jog jogosultja a vevő kijelölés ellenére a VI. rendű alperes maradt, a kijelölés nem jelentette a vételi joga átruházását (EBH2011. 2402.). A vételi joggyakorló kijelölése tárgyában a VI. és az I. rendű alperes által kötött szerződés feltételeinek, így a joggyakorlás ellenértékének a teljesítése kizárólag a kettejük szerződéses jogviszonyára tartozik, mint ahogyan e szerződés kettőjük közös megegyezésével való felbontása is a kettejük jogviszonyában jelent változást, a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján a szerződésük ex tunc hatályú megszűnését. A Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint az e szerződés alapján teljesített szolgáltatások azok, amik visszajárnak. Mindebből az is következik, hogy a vételi jog gyakorlásával a vételi jogot engedő tulajdonosok és a vételi jogot gyakorló I. rendű alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés az azt létrehozó szerződési és egyoldalú jognyilatkozatok megtámadása nélkül érvényes és hatályos, azt és az annak alapján a tulajdonosváltozás átvezetésével létrejött ingatlan-nyilvántartási állapotot nem érinti az I. és VI. rendű alperes szerződésének a megszűnése.

[11] A kifejtettek összhangban vannak a Kúria a Pfv.VI.20.951/2015/17. számú. ítéletében a tulajdonjog megszerzésére irányuló szerződés felbontásával kapcsolatban kifejtettekkel és az Inyvtv. – felperes szerint a jogerős ítélettel megsértett – 30. § (2) és (2a) bekezdés c) pont rendelkezéseivel is. Az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzése nem az I. és a VI. rendű alperesek megállapodásán, kötelmi ügyletén alapul. Miután nem a

bejegyzés alapjául szolgáló szerződést bontották fel, arra hivatkozással a felperes nem kérhette a dologi jogi helyzet eredeti állapotnak megfelelő rendezését.

[12] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[13] A felperes a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles az I. alperes ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. A Kúria a díjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban határozta meg.

[14] A teljes személyes költségmentes felperes a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli.

[15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[16] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pont zárja ki.

A határozat elvi tartalma:

A vételi jog gyakorlásakor az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges, a tulajdonjog átruházását célzó kölcsönös és egybehangzó szerződéses jognyilatkozatokat két okirat tartalmazza: a tulajdonostársak jognyilatkozatát az általuk a vételi jog engedéséről kötött megállapodás, a (kijelölt) vevő részéről pedig a vételi jog gyakorlását célzó, tulajdonostársakhoz címzett egyoldalú jognyilatkozat.

A vételi joggyakorló kijelölése tárgyában kötött szerződés felbontása a vételi jog jogosultja és a jog gyakorlására általa kijelölt személy jogviszonyában jelent változást, a szerződésük ex tunc hatályú megszűnését; az e szerződés alapján teljesített szolgáltatások azok, amik visszajárnak.

Az alkalmazott jogszabályok:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 319. § (2)-(3) bekezdése, 375. § (1) bekezdés, 373. § (4) bekezdése

Budapest, 2022. április 5.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző