

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.670/2010/10.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Pink Marianna Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Pink Marianna ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I.r., II.r., III.r., IV.r. és a dr. Horváth M. Gábor Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Horváth M. Gábor ügyvéd által képviselt V.r. és VI.r. alperesek ellen szerződés létrehozása iránt a Dabasi Városi Bíróságnál 7.P.20.331/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.25.963/2009/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az V.r. alperesnek 15 napon belül 50 000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 120 000 (egyszázhuszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes néhai dr. T. L. első házasságából származó gyermeke, a IV.r. alperes néhai dr. T. L. második felesége volt. Dr. T. L. 1998. szeptemberében elhunyt, törvényes örökösei a felperes és a IV.r. alperes. Az I. és II.r. alperesek édesapja, F. A. 1997. novemberében elhalálozott, törvényes örökösei az I. és II.r. alperesek.

Dr. T. L., valamint a III.r. alperes, mint vevők 1993. május 10-én szerződést kötöttek F. A.-val, az I. és II.r. alperesek jogelődjével. A szerződésben megállapodtak, hogy a vevők 737 000 forintért megveszik az eladó 867 000 forint értékű kárpótlási jegyeit és földutaltványait, amelyekkel az eladó meghatalmazásával földárverésen vesznek részt és ott az értékpapírokat felhasználják. A megállapodás szerint az így megszerzett földterület F. A. tulajdonába kerül, de azt adásvételi szerződés megkötésével a későbbiekben dr. T. L. és a III.r. alperes fogja megszerezni. A fentieknek megfelelően dr. T. L. F. A. javára földárverésen 105 000 forint értékű földutaltvány felhasználásával megvette a gy.-i A. hrsz. alatti ingatlant és az ingatlan-nyilvántartásba F. A. tulajdonjoga bejegyzést nyert. A földterületnek dr. T. L. és a III.r. alperes részére történő átruházására a felek szerződést nem kötöttek. Erre tekintettel F. A. halálakor a közjegyző az ingatlant a törvényes örökösök részére adta át a 2000. november 22-én kelt póthagyatékátadó végzésével.

Az I.r. alperes 2000. április 1. napján adásvételi szerződést kötött az V.r. alperessel, amelyben az ingatlan őt illető 1/2 hányadát eladta az V.r. alperesnek. A II.r. alperes ugyanezen a napon az őt megillető 1/2 tulajdoni hányadot az V.r. alperesnek ajándékozta. Az V.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A VI.r. alperes javára 2004. október 18-án az ingatlanra 15 000 000 forint erejéig jelzálogjogot alapítottak, amely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

A felperes pontosított kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság az 1993. május 10. napján megkötött szerződés vonatkozásában állapítsa meg, hogy az a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti adásvételi előszerződés. Ennek alapján kérte, hogy a bíróság a Ptk. 208. § (3) bekezdése szerint a végleges adásvételi szerződést hozza létre az I. és II.r. alperesek, mint jogutódok, valamint közötté és a III.r. alperes között. Ennek során állapítsa meg a bíróság, hogy a Ptk. 607. § (1) bekezdése alapján a perbeli ingatlan 6/10 része arányában vált tulajdonossá, míg az ingatlan 4/10 arányban a III.r. alperes tulajdonát képezi. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a tulajdonába kerülő illetőségre a IV.r. alperesnek özvegyi haszonélvezeti joga áll fenn a Ptk. 615. § (1) bekezdése szerint, amelynek pénzbeli megváltását 300 000 forint összegben vállalta. A felperes álláspontja szerint az I.-II.r., valamint az V.r. alperesek a szerződéskötés során rosszhiszeműek voltak. Az adásvételi szerződés és a színlelt ajándékozási szerződés a Ptk. 203. §-a szerint fedezetelvonó volt. Ugyanígy a felperes kielégítési alapját vonja el az V. és VI.r. alperesek között

létrejött szerződés is, ezért annak megállapítását kérte, hogy az a felperes és III.-IV.r. alperesekkel szemben hatálytalan.

A felperes a kereseti kérelmét arra alapította, hogy az 1993. május 10-i szerződés előszerződési minősítését már más bírósági ítéletek is tartalmazták. A felperes álláspontja szerint az I. és II.r. alperesek nem minősülnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzőnek, ugyanis mindketten tudtak arról, hogy az édesapjuk a felperesi jogelőddel és a III.r. alperessel adásvételi előszerződést kötött és hogy a perbeli ingatlan ennek alapján őket illeti. Erre mutatott az is, hogy a hagyatéki eljárás során ezen ingatlant a hagyatékban nem tüntették fel, erre csak a póthagyatéki eljárás során került sor. Az V. és VI.r. alperesek között létrejött szerződés vonatkozásában pedig arra hivatkozott, hogy az V.-VI.r. alperesek eljárása rosszhiszemű volt és a felperessel szemben a szerződés fedezetelvonó jellegű. A VI.r. alperes az V.r. alperes fia és a jelzálogjog bejegyzésére a felperesi igény megismerését követően került sor.

Az I.-II.-III.-IV.r. alperesek a felperes keresetének teljesítését nem ellenezték, az V. és VI.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. A IV.r. alperes viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítására, hogy a perbeli ingatlan 3/10 arányban házastársi vagyonközösség címén őt illeti meg, míg a felperes 3/10 illetőségén özvegyi haszonélvezeti joga áll fenn, ha a bíróság a végleges adásvételi szerződést létrehozza.

Az elsőfokú bíróság ítélete megállapította, hogy az 1993. május 10-én kelt adásvételi szerződés elnevezésű okirat kárpótlási jegyek és földutaltványok ellenében, földárverésen megszerzett termőföld átruházására irányuló adásvételi előszerződés, ennek alapján az adásvételi szerződést a rendelkező részben meghatározott tartalommal létrehozta az I. és II.r. alperesek, valamint a felperes és a III.r. és a IV.r. alperes között azzal, hogy felperes az ingatlan 3/10 illetőségének a tulajdonosa, amelyet terhel a IV.r. alperes haszonélvezeti joga a IV.r. alperest az ingatlan 3/10 illetősége illeti meg, a III.r. alperesnek pedig a tulajdoni hányada 4/10. A rendelkező rész tartalmazza, hogy a vételár 105 000 forint, amelyet a vevők és a jogelődjük 1993. május 10. napján megfizettek az eladók jogelődjének.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I. és II.r. alperesek, valamint az V.r. alperes között 2000. április 1. napján kelt ajándékozási, illetve adásvételi szerződés a felperes, valamint a III. és IV.r. alperesek vonatkozásában hatálytalan. A bíróság az V. és VI.r. alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte és a felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. és II.r. alperesek az V.r. alperessel való

szerződéskötés során rosszhiszeműen jártak el, hiszen tudtak arról, hogy a jogelődjük már adásvételi előszerződést kötött az ingatlanra. Az I. és V.r. alperes között megkötött adásvételi szerződés, illetve a II.r. alperes és az V.r. alperes között létrejött, adásvételi szerződést leplező színlelt ajándékozási szerződés a Ptk. 203. § (2) bekezdése értelmében fedezetelvonó, így a felperessel, valamint a III. és IV.r. alperesekkel szemben hatálytalan, mivel azok a felperes kielégítési alapját vonják el. Alaptalan ugyanakkor a felperesnek a zálogjog alapítására vonatkozóan az V. és VI.r. alperesek között létrejött szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló kérelme, valamint a IV.r. alperes özvegyi jogának megváltása iránt előterjesztett kereseti kérelme.

A felperes és az V.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta és a felperesnek a perbeli ingatlanra az I. és II.r. alperes, valamint az V.r. alperes között létrejött ajándékozási és adásvételi szerződések hatálytalanságának megállapítására vonatkozó kereseti kérelmet elutasította. Ugyanígy elutasította az 1993. május 10. napján kelt adásvételi előszerződés alapján a végleges szerződés létrehozására vonatkozó kereseti kérelmet és az V. és VI.r. alperesek tűrésre kötelezését is. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, illetve nem érintette.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes fellebbezése alaptalan volt, míg az V.r. alperes fellebbezése megalapozott, az elsőfokú bíróság ugyanis tévesen alkalmazta a Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglaltakat. Abban az esetben, ha a szerződés hitelezői igények fedezetének elvonását jelenti, a harmadik jogszerző fél tűrni köteles a hitelező behajthatatlanná vált követelésének a szerződéssel átruházott vagyontárgyból történő kielégítését. E jogintézmény tehát kötelmi igények biztosítását szolgálja. Abban az esetben, ha előszerződés alapján végleges szerződés létrehozására vonatkozó igény a kereseti kérelem, a Ptk. 203. § nem alkalmazható. Ha a végleges szerződés megkötése iránti kötelezettség azért nem teljesíthető, mert az eladó a szerződés tárgyát másnak már eladta, az előszerződés vevője a végleges szerződés megkötését a Ptk. 203. §-ra alapított igénnyel nem kényszerítheti ki. A végleges szerződés megkötésére vonatkozó igény ugyanis nem követelés kielégítése iránti hitelezői igény.

A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy egy korábban általa elbírált ügyben, a 4.Pf.24 326/2006. számú ügyben a felülbírálat korlátai folytán nem vizsgálódhatott a fedezetelvonás miatti hatálytalanság megállapítása körében.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének helytadó határozat meghozatalát kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányuló kérelmet terjesztett elő.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében vitatta a jogerős ítélet azon megállapítását, hogy a végleges szerződés létrehozása iránti igény eredményét tekintve dologi igény lenne és ezért arra a Ptk. 203. §-a nem alkalmazható. A felperes utalt arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötését a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján kérte annak megállapítása mellett, hogy a perbeli ingatlanra az I. és II.r. alperes, valamint az V.r. alperes között létrejött ajándékozási, illetve adásvételi szerződések a felperessel, valamint a III.-IV.r. alperesekkel szemben a Ptk. 203. §-a alapján hatálytalanok. A végleges adásvételi szerződés megkötése iránti igény kötelmi jellegű igény még akkor is, ha annak végeredménye az, hogy a felperes, illetve a III.-IV.r. alperesek a perbeli ingatlanon tulajdonjogot szereznek. A Ptk. 203. §-a a Ptk. IV. részében a kötelmi jog körében van elhelyezve. Emellett számos eseti döntés is tartalmazza, hogy a vevőnek az adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti igénye elévülő kötelmi igény.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a másodfokú bíróság ítélete azért is jogszabálysértő, mert az elsődleges kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy az 1993. május 10. napján kelt szerződés egy előszerződés. A másodfokú bíróság ezt a kérelmét ugyancsak elutasította, holott ez a Ptk. 203. §-on alapuló egyéb kérelmekről függetlenül is megállapítható lett volna. A felperes utalt arra, hogy az 1993. május 10-i szerződéssel átvett kárpótlási jegyekből és földutalványokból a felperesi jogelőd több ingatlant is vásárolt, amellyel kapcsolatban hasonló perek folytak le. Ezekben a perekben a bíróságok többnyire a felperesnek kedvező határozatot hoztak, így a Pest Megyei Bíróság ugyanezen tanácsa a 4.Pf.24 326/2006. számú ügyben.

Az V.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Előadta, hogy álláspontja szerint a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítása előtt tisztázni kellett volna, hogy a jogelődnek nem maradt-e olyan vagyona, amely fedezetül szolgálhatna a felperes igényének kielégítésére. Ebben a körben bizonyítás nem történt, így az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg a fedezetelvonást tekintettel arra, hogy a jogelődnek a hagyatéki leltár szerint a perbeli ingatlanvagyonát meghaladóan is maradt vagyona, amely a felperes igényét kielégíthette volna.

Az V.r. alperes vitatta a rosszhiszeműségét is. Álláspontja szerint erre vonatkozóan bizonyítási indítvány sem volt. Az V.r. alperes az ingatlan-nyilvántartásba bízva, ellenérték fejében szerzett jogot, így az ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint jóhiszemű jogszerzőnek minősül. Az ingatlant az V.r. alperes számára eladó személyek és a felperes, valamint társai között így a végleges adásvételi szerződés már ezen okból sem hozható létre.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes az alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság az 1993. május 10-én megkötött szerződés vonatkozásában állapítsa meg, hogy az a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződés és ennek alapján hozza létre a (3) bekezdésben foglaltak szerint a végleges adásvételi szerződést. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben a perben annak megállapítására, hogy a szerződés adásvételi előszerződés, csak abban az összefüggésben volt szükség, hogy ennek alapján a bíróság a felperes kérelmére a végleges szerződést létrehozza. Abban az esetben azonban, ha nincsenek meg a végleges szerződés létrehozásának feltételei, nincs jogi jelentősége annak, hogy a szerződés adásvételi előszerződésnek minősült-e. A felperes marasztalásra irányuló kereseti kérelmet terjesztett elő, ezt a jogerős ítélet elutasította, így a felperes által a felülvizsgálati kérelemben kért megállapításnak a Pp. 123. §-a értelmében nem volt helye.

Az adásvételi szerződés létrehozása érvényes előszerződés alapján is csak akkor lehetséges, ha az adásvétel tárgya még rendelkezésre áll. A Ptk. 208. § (5) bekezdése tartalmazza, hogy a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beálló körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes. E rendelkezés alkalmazása szempontjából nincs jelentősége a felek jó- vagy rosszhiszeműségének. A perbeli ingatlant az I.r. alperes 2000. április 1. napján kelt adásvételi szerződéssel, illetve a II.r. alperes ugyanazon a napon kelt ajándékozási szerződéssel az V.r. alperesre ruházta át, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az V.r. alperessel szemben a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdésének a/ pontja alapján törlési kereset indítására nincs jogi lehetősége, mivel a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga a perbeli ingatlan vonatkozásában nem volt. A Legfelsőbb Bíróság 3/2010. (XII.6.) PK. véleményének 6. pontjában foglaltak szerint a törlési per indítására nem jogosult személy által indított érvénytelenségi perben a jóhiszemű további jogszerző ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga nem törölhető. A felperes

a további jogszerzőre kihatóan akkor terjeszthetett volna elő olyan igényt, hogy az V.r. alperest az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, ha bizonyítja, hogy annak az I.-II.r. alperesekkel megkötött szerződése az eredeti jogosult szerződésének érvénytelenségétől független okból érvénytelen.

A felperes azonban nem érvénytelenségi keresetet terjesztett elő, hanem az I.-II.r., valamint az V.r. alperesek között létrejött szerződések vonatkozásában azt adta elő, hogy e szerződések a Ptk. 203. § alapján fedezetelvonó jellegűek és ezért vele szemben hatálytalanok. A hatálytalanság megállapítása nem jár azonban együtt az elvont fedezet visszaszolgáltatásával, az „eredeti állapot” helyreállításával. A fedezetelvonásnak az a jogkövetkezménye, hogy a további jogszerző a megszerzett vagyontárgyból a felperes igényének kielégítését túrni köteles. A felperes a szerződések fedezetelvonó jellegére akkor hivatkozhatott volna, ha olyan igényt terjeszt elő, amely az elvont fedezeti vagyontárgyból kielégíthető. A végleges adásvételi szerződés létrehozására vonatkozó kereseti kérelme nem ilyen igény. Nincs arra jogi lehetőség, hogy a végleges szerződés létrehozása érdekében, ilyen igénnyel összefüggésben állapítsa meg a bíróság azt, hogy a további jogszerző szerződése a felperessel szemben hatálytalanok.

A Pp. 3. § (2) bekezdése értelmében a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A felperes az I.-II.r. alperesekkel szemben elszámolás iránti kereseti kérelmet nem terjesztett elő, így nincs olyan követelése, amelynek vonatkozásában a bíróság az I.-II.r. alperesek, valamint az V.-VI.r. alperesek között létrejött szerződések fedezetelvonó jellegét, a felperessel szemben való hatálytalanságát vizsgálhatná. Alappal utal az V.r. alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében arra is, hogy a vele kötött szerződés hatálytalanságának a megállapításához a Ptk. 203. §-a alapján az is szükséges lenne, hogy csak az átruházott ingatlan nyújtson fedezetet a felperes követelésére. Ennek vizsgálata azonban a perben nem történt meg, a hatálytalanság megállapítása az elsőfokú ítéletben ezért is jogszabálysértő volt.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Ebben a körben sem a másodfokú bíróságot sem a Legfelsőbb Bíróságot a különböző elsőfokú bíróságok más ingatlan vonatkozásában hozott a jogerős ítélettel ellentétes tartalmú döntése nem köti.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért köteles megfizetni az V.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint

alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és bekezdése figyelembevételével határozta meg.

A felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, ezért köteles megfizetni külön felhívásra az államnak a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2011. március 1.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Puskás Péter sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok