

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.279/2012/10.szám

A Kúria a 12. számú Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Tuza Béla ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Hegyeshalmi Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Hegyeshalmi Zoltán ügyvéd által képviselt I. r., II. r. az ügyvezető által képviselt IV. r. és V. r. alperesek ellen ingatlannyilvántartási bejegyzés törlése iránt a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság előtt 13.G.40.189/2009. szám alatt folyamatban volt és a másodfokon a Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.176/2011/6. számú ítéletével befejezett perében a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint külön felhívásra az államnak 70.000 (hetvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

E határozat ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a korábbi III. r. alperes, a B. Gy. Betéti Társaság beltagja volt. 2002. április 2-án a társaság kölcsönszerződést kötött a F. P. Részvénytársasággal (F.Rt.), amely később a B. A. Gy. Bt-vel kötött kölcsönszerződésből származó követelését a jelen per alperesére, a T. Korlátolt Felelősségű Társaságra (T. kft.) engedményezte.

A kölcsönszerződés szerint a F. Rt. 15.000.000 forint kölcsönt adott volna a betéti társaság részére 48 hónapra, ebből azonban

csak 12.000.000 forintot tudott végül biztosítani, a különbözetet a SZ. Korlátolt Felelősségű Társaság (Sz. Kft) IV. r. alperes nyújtotta kölcsönként a betéti társaságnak. Ez az ügylet, valamint a 2002. április 2-i ügylet módosítása 2002. május 21. napján jött létre. A kölcsönszerződések biztosítására a Bt. beltagja a felperes, illetve D. B. V. r. alperes, mint jelzálog-kötelezettek szerződést kötöttek az 1/2 - 1/2 arányú tulajdonukat képező X/62/A/1 hrsz-ú társasházi lakás megnevezésű ingatlanra. Emellett nevezettek vételi jogot biztosítottak ugyanezen ingatlan vonatkozásában 100 forintos bruttó ár megfizetése mellett.

Az ingatlant a felperes özvegyi haszonélvezeti joga terhelte, ezért 2002. május 21. napján a felperes nyilatkozatot írt alá, amelyben lemondott a haszonélvezeti jogáról és hozzájárult ahhoz, hogy ezt a jogát az illetékes földhivatal törölje.

A F. Rt. 2003. március 7. napján kelt ajánlott levelében értesítette a felperest és az V. r. alperest arról, hogy vételi jogával élni kíván. A levélen 2005. január 11-i dátummal szerepel a felperes aláírása az átvétel elismeréseként. A vételi jog gyakorlására tekintettel az engedményezés miatt az I. r. alperes tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba bejegyezték, a felperes haszonélvezeti jogát a nyilatkozata alapján a földhivatal törölte. A felperes a közigazgatási határozat felülvizsgálat iránt pert kezdeményezett, keresetét a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 12.K.20.865/2007/41. számú ítéletével elutasította és a felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes és társai a F. Rt. és T. Kft. alperesek ellen a kölcsönszerződés, annak módosítása, valamint a vételi jogot biztosító, illetve jelzálogjogot alapító szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt pert indítottak. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2005. szeptember 6. napján kelt ítéletével a felperesek keresetét elutasította, a másodfokú bíróság pedig 2006. január 13-án Pf.II.20.679/2005/6. számú ítéletével az elsőfokú döntést helybenhagyta.

A felperes eredeti kereseti kérelmében az I. r. alperessel szemben a 2002. május 21. napján keletkezett, a haszonélvezeti jogáról lemondó nyilatkozata, valamint a vételi jog gyakorlásáról szóló okirat átvételének elismerésére vonatkozó nyilatkozata érvénytelenségének megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy azokat nem ő írta alá. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította a másodfokú bíróság azonban az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az E.-F. Zártkörűen Működő Részvénytársaság (E.-F. Zrt.) II. r.

alperes a hitelező cég szervezeti jogutódja, amelyet a felperes perbevont.

A felperes a megismételt eljárásban a keresetét módosítva a fenti okokból töröltetni kérte az ingatlannyilvántartásból azt a bejegyzést, amellyel a haszonélvezeti joga törlésre került, valamint az I. r. alperes tulajdonjogának vételi jog gyakorlása címén való bejegyzését és kérte az eredeti ingatlannyilvántartási állapot helyreállítását. Változatlanul arra hivatkozott, hogy a 2002. május 21. napján keletkezett joglemondó nyilatkozaton lévő aláírás, továbbá a 2003. március 7-i levélre vezetett, az átvételt igazoló aláírás nem tőle származik. Aláírás hiányában az okiratok nem jöttek létre, ugyanakkor az I. r. alperes erre alapítottnak szerezte meg az ingatlan tehermentes tulajdonjogát, ezért a bejegyzések törlésének van helye. Keresetét az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § és 63. §-ára alapította.

Az I. és IV. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az aláírások a felperestől származnak, a bejegyzés alapját képező okiratok nem érvénytelenek, így a törlés elrendelése nem indokolt.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. A bíróság szerint felperes az okiratokon feltüntetett aláírásának valótlanságát állította, tehát a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint reá hárult a bizonyítási teher. Az ellentétes megállapításokat tartalmazó szakvéleményekből kétséget kizáró módon az okiratokon szereplő aláírások valódiságát megállapítani nem lehet. Az elsőfokú bíróság szerint azonban a szakértői bizonyítás mellett az aláírások valódiságát egyéb bizonyítékok is alátámasztották a perben, így R. L. és dr. O. Gy. tanúvallomása. Emellett az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a haszonélvezeti jogról történt lemondásra vonatkozó nyilatkozatnak a tulajdonjog megszerzése tekintetében nincs jelentősége, a vételi jog gyakorlásával az I. r. alperes tulajdonjogot szerezhetett. A vételi jog gyakorlása egyoldalú nyilatkozattal történt, ahhoz a felperes hozzájárulása nem szükséges, tehát a felperesnek az átvételt bizonyító aláírása valódiságának nincs jelentősége az ügyben. Annak van jelentősége, hogy a felperes tudomást szerzett-e a vételi jog gyakorlásáról, ezt pedig igazolja az a tény is, hogy a felperes közigazgatási pert kezdeményezett a bejegyzés miatt.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában utalt arra, hogy közigazgatási perben a bíróság az ingatlanügyi hatóság által végzett bejegyzések jogszerűségét vizsgálta felül azt, hogy a bejegyzések alapjául szolgáló okiratok nem szenvedtek-e alaki hibában. Ebben a perben

azonban a felperes kereseti kérelme alapján tartalmi szempontból kell megvizsgálni, hogy a felperes által nem létezőnek állított nyilatkozatok a valóságban létrejöttek-e, illetve ezen állításának valósága esetén emiatt indokolt-e az azokon alapuló ingatlannyilvántartási bejegyzések törlése. Tény, hogy a törölni kért ingatlannyilvántartási bejegyzések alapját képező okiratok eredeti példányai nem állnak rendelkezésre. A felperes álláspontja szerint az I., II. és IV. r. alperesek lettek volna kötelesek az eredeti okiratok bemutatására, miután nevezettek érdekében áll az azon alapuló bejegyzés érvényessége. A másodfokú bíróság szerint azonban ennek a perbeli jogvitában nincs ügydöntő jelentősége. Az I. r. alperes az általa csatolt közjegyzői okirattal, valamint dr. O. G. tanúvallomásával és R. L. nyilatkozatával megfelelően igazolta, hogy az aláírások a felperestől származtak. Az elsőfokú bíróság a peradatokat egybevetette és azokat okszerűen és logikai ellentmondásoktól mentesen, a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően mérlegelte.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az ingatlan tehermentesítéssé válására vonatkozó kölcsönös megállapodásra tekintettel logikailag szükségszerű volt, hogy a felperes az özvegyi haszonélvezeti jogáról lemondjon. Annak, hogy ezt külön okiratban tette nincs jelentősége. Valamennyi okirat ugyanazon a napon készült, ugyanannak az ügyvédnek a közreműködésével. Az ügyvéd tanúsította, hogy a felperes előtte írta alá az özvegyi haszonélvezeti jogáról lemondó nyilatkozatot.

A vételi jog gyakorlásával kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutatott, hogy a Ptk. 375. § (4) bekezdésének és a 374. § (5) bekezdésének utaló szabályai folytán alkalmazott Ptk. 373. §-ával kapcsolatban kialakult bírósági gyakorlat szerint, ha a vételi ajánlat közlése nem szabályszerűen történik meg, de arról a kötelezett más módon tudomást szerez, ez a körülmény nem akadályozza meg a vételi jog alapján - egyoldalú nyilatkozattal - a szerződés létrejöttét, a tudomásszerzésnek azonban hitelt érdemlően igazoltnak kell lennie. Ez a jelen ügyben igazolt, mivel a felperes a vételi jog gyakorlása határidejének lejártá előtt, 2006. április 26-án benyújtott beadványában már a vételi jogon alapuló tulajdonjog bejegyzési eljárás felfüggesztését kérte, tehát arról tudomása volt.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének való helytadást és az alperesek perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő, részben iratellenes. A bíróság tényyszerűtlen és okszerűtlen következtetéseket vont le, így megsértette a Pp. 206. §-ában foglaltakat. Az a perben nem vitás, hogy az eredeti okiratok egyike sem került elő. A felperes azt állítja, hogy nem is léteztek

ilyen eredeti okiratok. Az alperesi oldalon van tehát a felperes szerint a bizonyítási teher, hogy ezek az okiratok mégis létezőek. Az I. r. alperes másolati okiratot nyújtott be a földhivatalhoz. Az Inytv. 32. §-a rendelkezik arról, hogy az ingatlannyilvántartás bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnak milyennek kell lennie. Ügyvéd általi ellenjegyzés esetében a 32. § (4) bekezdése szerint elengedhetetlen a szárazbélyegző használata. A bejegyzési eljárásban kizárólag eredeti okirat fogadható el. Ha közjegyzői okirat benyújtására került sor az olyan okirat lehet, amelyet eredetiben a közjegyző készített el, az eredetit maga a közjegyző őrzi és arról ad ki hiteles másolatot, amely tartalmazza a közjegyző eredeti aláírását és bélyegzőjét. A jelen ügyben az ismertetett törvényi elvárásoknak nem felelt meg az az okirat, amelyet a földhivatalhoz a vételi jog gyakorlása alapján a tulajdonjog bejegyzéséhez benyújtottak.

A II. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kifejtette, hogy a hitelező a követelését szerződéssel engedményezte, az az I. r. alpereshez került. A jelen ügyben a követelés a II. r. alperesre nem szállt át, így a követeléssel kapcsolatban a felperes a II. r. alperessel szemben jogszerűen igényt nem érvényesíthet. Az I. és IV. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében változatlanul azt adta elő, hogy az I. r. alperes javára a hitelező vételi jogának gyakorlása következtében az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem lett volna jogszerűen bejegyezhető. Ezzel kapcsolatban hivatkozott arra, hogy a haszonélvezeti jogáról történő lemondó nyilatkozatot nem írta alá, illetve arra, hogy a vételi jog gyakorlásáról szóló értesítést az I. r. alperes jogelődjétől nem vette át, az átvételt igazoló aláírás nem tőle származik.

Ebben a körben a felperes az eljáró bíróságok Pp. 206. §-a alapján elvégzett mérlegelését támadja. A Kúria a felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülmérlegelésre csak igen kivételesen, akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. A jelen ügyben ez nem állapítható meg. Az eljáró bíróságok ítéletük indokolásában utaltak arra, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítási teher a felperesre hárul, ezzel a Kúria egyetért. A felperest a felülvizsgálati kérelemben foglalt állításával szemben nem kötelezték a bíróságok nemleges bizonyításra. A felperesnek azt a tényt kellett volna bizonyítania,

hogy az okiratokon lévő aláírás nem valódi, nem tőle származik. Az eredeti okiratok hiánya miatt ennek bizonyítása a szakértői vélemények alapján sem vezetett eredményre. A Pp. 3. § (3) bekezdésének értelmében a bizonyítási sikertelensége a felperes terhére esik, erről a felperes a perben megfelelő tájékoztatást kapott. A bíróság azonban az özvegyi jogról való lemondó nyilatkozat körében nemcsak a bizonyítási teher szabálya alapján utasította el a felperes keresetét, hanem arra tekintettel is, hogy mérlegelése szerint a perben más bizonyítékok azt támasztották alá, hogy a 2002. május 21-én keletkezett okiratot a felperes írta alá. A kifejtettek alapján a bíróság mérlegelését ebben a körben a felperes a felülvizsgálati eljárásban már alaptalanul támadta.

A vételi jog gyakorlásával kapcsolatban helyesen mutatott rá arra a jogerős ítélet, hogy az I. r. alperes tulajdonszerzését a felperesnek a haszonélvezeti jogról történő lemondásának megtörténte vagy meg nem történte nem befolyásolta. Bizonyított tény a perben, hogy az I. r. alperes jogelődje a vételi szándékát ajánlott levélben a szerződésnek megfelelően közölte a felperessel, aki azt nem volt hajlandó átvenni. Ebből következően helytállóan mutatott rá arra a jogerős ítélet, hogy a 2003. március 7-én kelt levélre vezetett 2005. január 11-én kelt aláírása valódiságának az ügyben jogi jelentősége nincs.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében részletesen foglalkozik az ingatlannyilvántartási eljárás szabályaival, állítása szerint az ingatlannyilvántartásba csak eredeti okiratok alapján történhet meg bejegyzés, az eredeti okiratok hiánya pedig az alperesek terhére esik.

Az Inyvtv. 29. §-a szerint jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyítóerejű magánokirat, vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. A haszonélvezeti jogról történő lemondás bejegyzésére tehát az ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat közjegyző által hitelesített másolata alapján is helye volt. A Borsod-Abaúj Zemplén Megyei Bíróság 40.154/2006/1. számú iratához csatolt közjegyzői nyilatkozat egyértelműen tartalmazza, hogy a közjegyző által készített fénymásolat szó szerint megegyezik a dr. O. Gy. ügyvéd által 2003. március 7-én készített magánokirattal, amely szárazbélyegzővel ellátott volt és a tulajdonjogi igény közlését tartalmazta.

A kifejtettek alapján tehát a felperesnek az özvegyi haszonélvezeti jogáról történő lemondását tartalmazó nyilatkozata a jogszabályoknak megfelelően került bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba. Ezt egyébként a felperes által indított

közigazgatási perben is megállapította a bíróság, amely jogerős ítéletet a felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság hatályában fenntartott.

A kifejtettek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felülvizsgálati kérelemmel érintett I. r. alperes javára annak felülvizsgálati eljárási költségeit. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes a felülvizsgálati eljárásban illetékeljegyzési jogban részesült, pervesztessége miatt azonban köteles megfizetni külön felhívásra az államnak az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

A felperes a felülvizsgálati eljárásban a II. és IV. r. alperesekkel szemben felülvizsgálati kérelmet nem terjesztett elő, így a II., illetve a IV. r. alperesek ellenkérelmében foglaltakkal a Kúria nem foglalkozott, a tárgyalásról történő távolmaradásukra tekintettel javukra perköltség megállapítására nem látott okot.

Budapest, 2012. október 30.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró Dr. Abért János s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő