

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

*Pfv.I.21.136/2012/6.szám*

*A Kúria a Dr. Róna András Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Róna András ügyvéd) által képviselt felperesnek az Antalné dr. Bibó Irén ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 4.P.53.598/2011. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 43.Pf.630.583/2012/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi*

*ítéletet:*

*A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.*

*Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek 35.000 (Harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.*

*Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.*

*Indokolás*

*A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az alperesek a 2004. december 22-én megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolták a perben nem álló P.Kft.-től a perbeli társasházi lakást, az ahhoz tartozó tárolót valamint a társasház teremgarázsának 1/61 illetőségét. Az alperesek 2.647.500 forint foglalatot adtak át a Kft.-nek. A szerződő felek a későbbiekben elálltak a szerződéstől, azonban a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve maradt.*

*A felperes a 2005. május 18-án aláírt adásvételi szerződéssel megvásárolta a Kft.-től az előbbiekben megjelölt helyrajzi számú lakást és tárolót. Az eladó Kft. tájékoztatta a felperest, hogy a 2004. december 22-én megkötött adásvételi szerződés elállás folytán*

megszűnt, és kötelezettséget vállalt arra, hogy eljárást kezdeményez a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlésére.

Mivel az alperesek attól tették függővé a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez szükséges nyilatkozatuk megadását, hogy a foglaltot visszakapják, a Kft. jognyilatkozat pótlása iránt pert kezdeményezett az alperesek ellen, amely perbe a felperes - a Kft. pernyertességének előmozdítása érdekében - beavatkozott. A Budai Központi Kerületi Bíróság 17.P.21.732/2006/30. számú ítéletével elutasította a Kft. keresetét, ugyanakkor - helyt adva a viszontkeresetnek - a felperest a foglaltó címén átadott 2.647.500 forintnak és járulékainak a megfizetésére kötelezte az alperesek javára. Az ítélet jogerős kiadmányának egyidejű megküldésével megkereste a földhivatalt, hogy az alperesek „javára bejegyzett tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét törölje, a foglaltó visszafizetésének igazolását követően”. Az ítélet ellen a felperes, mint beavatkozó fellebbezett, fellebbezését azonban a másodfokú bíróság hivatalból elutasította azzal az indokkal, hogy a beavatkozóra az ítélet jogereje nem terjed ki. Az elsőfokú bíróság az ennek folytán jogerőre emelkedett ítéletét megküldte az ingatlanügyi hatóságnak.

A felperes a jelen perben a Ptk.5.§ (3) bekezdésére alapított keresetében az alperesek jognyilatkozatának pótlását kérte, a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez. Arra hivatkozott, hogy érvényes adásvételi szerződést kötött, amelynek kapcsán a vételárat kiegyenlítette, a vagyonátruházás illetékét megfizette, azonban tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését akadályozza az alperesek javára bejegyzett tény. A korábbi perben meghozott ítélet szerint - amelynek jogereje nem terjedt ki reá - a feljegyzett tény törlésének feltétele a foglaltó visszafizetése, viszont a Kft. felszámolás alatt áll, a felszámoló pedig kifizetést csak a felszámolás lezárásakor, a jogszabályban meghatározott sorrendben tud teljesíteni.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Továbbiak mellett azzal érveltek, hogy köztük és a felperes között nincsen szerződéses kapcsolat, s nem kötelesek közreműködni a törlésben, amíg a köztük és a Kft. között fennálló jogvita nem rendeződik, azaz meg nem történik a foglaltó visszafizetése.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Döntését azzal indokolta, hogy a korábbi perben hozott jogerős ítéletnek megfelelően addig, amíg a Kft. vissza nem fizeti a foglaltot, a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. A peres felek között nem áll fenn jogviszony, a felperes az adásvételi szerződés alapján a Kft.-vel szemben terjeszthet elő keresetet.

A felperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokaira utalással helybenhagyta és ítéletének indokolásában kiemelte: az alperesek jogszerűen tagadják meg a hozzájáruló nyilatkozat megadását mindaddig, amíg a korábbi perben hozott jogerős ítéletnek megfelelően vissza nem kapják a foglalót. A foglaló visszafizetésével áll vissza az eredeti állapot és nyílik meg a felperes joga tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A jogerős ítélet ellen - mindkét fokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és elsődlegesen a keresetnek helyt adó ítélet meghozatala, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Fenntartotta a fellebbezésében foglaltakat és megismételte, hogy a perrel érintett ingatlanokat az ingatlanok tulajdonosától vásárolta meg, aki igazolta, hogy az alperesekkel megkötött szerződés megszűnt. A vételárat megfizette, a tulajdonos pedig hozzájárult az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az alperesekkel nem áll jogviszonyban, vele szemben követelésük nem lehet, ezért jogukkal visszaélve akadályozzák tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Hangsúlyozta: az alperesek nem tagadhatják meg jogszerűen a jognyilatkozatot. A Kft. a korábbi perben meghozott jogerős ítéletnek megfelelően nem kérheti a tulajdonjog fenntartással történő eladása tényének törléséhez szükséges jognyilatkozat pótlását, amíg a foglalót vissza nem fizette, de mivel ezen ítélet hatálya a felperesre sem formai, sem tartalmi szempontból nem terjed ki, az abban foglaltak nem képezhetik akadályát a jogérvényesítésének.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és költségeik megtérítésére irányult. Továbbiak mellett rámutattak, hogy a Kft.-vel szemben meghozott jogerős ítélet betartása a részükről nem jelenthet joggal való visszaélést. Amikor a felperes megkötötte az adásvételi szerződést a Kft.-vel, tudatában volt annak, hogy akadály van tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének: a bejegyzés egyik előfeltétele, hogy a korábbi szerződés kapcsán feljegyzett tény törlésre kerüljön.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint a jogerős ítélet vagy az ügy érdemében hozott jogerős végzés felülvizsgálatát a Kúriától - jogszabálysértésre hivatkozással - a fél, a beavatkozó, valamint a rendelkezés reá vonatkozó része ellen az kérheti, akire a határozat rendelkezést

tartalmaz. Ha a felülvizsgálni kért határozat a jogszabályoknak megfelel, vagy olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt, a Kúria a megtámadott határozatot hatályában fenntartja. Az idézett jogszabályi rendelkezések együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Mivel a felperes a Ptk.5.§ (3) bekezdése alapján kérte az alperesek jognyilatkozatának bírói ítélettel történő pótlását, a perbeli jogvita elbírálása szempontjából annak van ügydöntő jelentősége, hogy a kereset alapját képező rendelkezésben (a Ptk.5.§ (3) bekezdésében) előírt konjunktív feltételek maradéktalanul megvalósultak-e.

Az adott esetben az kétségtelen, hogy a felperesnek különös méltánylást érdemlő érdeke fűződik a jognyilatkozat pótlásához: az ingatlanok tulajdonosával, a Kft.-vel 2005. május 18. napján megkötött érvényes adásvételi szerződés alapján meg kívánja szerezni a már említett helyrajzi számú lakás és tároló tulajdonjogát, tulajdonjoga bejegyzésének azonban akadályát képezi a 2004. december 22. napján megkötött, azonban utóbb megszűnt szerződés kapcsán bejegyzett tény.

Nem hiányzik a pótolni kért jognyilatkozat megtételének a Ptk.5.§ (3) bekezdésében előírt jogszabályi háttere sem: azt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) rendelkezései képezik. Az Inytv.25.§ (2) bekezdésébe foglaltaknak megfelelően a felperes annak ellenére „ügyfél” az alperesek javára feljegyzett tény törlésére irányuló közigazgatási eljárásban, hogy nem alanya a Kft. és az alperesek közti – megszűnt – kötelmi jogviszonynak. Jogi érdekét az alapozza meg, hogy a korábbi ügylet kapcsán bejegyzett tény törlése tenné lehetővé tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A felperes az Inytv.26.§ (7) bekezdésében foglaltak alapján jogosult lenne a feljegyzett tény törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására, azonban sérelme a közigazgatási eljárásban a korábbi szerződéstől való elállást tartalmazó nyilatkozatok benyújtásával már nem hárítható el (hiszen a korábbi, a Kft. és az alperesek között lefolytatott perben meghozott jogerős ítélet a feljegyzett tény törlését feltételtől tette függővé, ezt az ítéletet a korábbi per bírósága megküldte az illetékes ingatlanügyi hatóságnak, az ingatlanügyi hatóság pedig nem térhet el az abban foglaltaktól, annak megfelelően kell eljárnia).

Ugyanakkor a perben eljáró bíróságok a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben - helytállóan jutottak arra a következtetésükre, hogy az adott körülmények között az alperesek részéről a jognyilatkozat megtagadása nem joggal való visszaélés, a

visszaélésszerű joggyakorlás hiánya pedig önmagában akadályozhatja jognyilatkozatuk bírói ítélettel történő pótlásának.

A joggal való visszaélés fogalmát a Ptk.5.§ (2) bekezdése határozza meg, példálózva említve annak leggyakoribb eseteit. Eszerint joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen, ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.

Annak eldöntésekor, hogy az adott esetben a jognyilatkozat megtagadása visszaélésszerűen történt-e, a jognyilatkozat megtételére jogosultaknak - az alpereseknek - a helyzetét kell megvizsgálni: ha törvényes érdekük fűződik az őket megillető jog gyakorlásához, akkor nem lehet szó joggal való visszaéléséről. Ennek pedig a Ptk.5.§ (3) bekezdésére alapított perekben az a következménye, hogy a jognyilatkozat nem pótolható, akkor sem, ha ezáltal a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdeke sérül.

A jelen esetben helyes a perben eljáró bíróságok álláspontja abban, hogy az alperesek nem élnek vissza jogukkal, amikor nem működnek közre a javukra feljegyzett tény törlésében: a korábbi perben meghozott jogerős ítélet ugyanis (habár a jelen perre vonatkozóan nem eredményezett „ítélt dolgot”, azaz a jelen per megindítását nem akadályozta) annyiban mégis kihat a jelen perre, hogy az alperesek részéről az abban foglaltak betartása nem minősíthető joggal való visszaélésnek. Az alperesek alappal hivatkozhatnak rá: a korábbi perben hozott jogerős ítélet feljogosította őket arra, hogy csak akkor adják ki a javukra feljegyzett tény törléséhez szükséges jognyilatkozatot, ha a foglalt visszafizetése megtörtént; az pedig nem várható el az alperesektől, hogy rájuk irányadó (és számukra kedvező) jogerős ítélet rendelkezéseitől eltekintsenek.

Megjegyzzi a Kúria: azáltal, hogy a korábbi perben eljáró bíróság megküldte a 17.P.21.732/2006/30. számú jogerős ítéletet az ingatlanügyi hatóságnak, megindult a feljegyzett tény törlése iránt a közigazgatási eljárás, ezért ennek érdekében az érdekelteknek nem kell újabb kérelmet benyújtaniuk. A korábbi jogerős ítélet rendelkezésének megfelelően az ingatlanügyi hatóság most már csak akkor törölheti az alperesek javára feljegyzett tény, ha az alperesek bejelentik: a foglalt összegét kézhez kapták. Az alperesek jognyilatkozatának bírói ítélettel történő pótlása akkor kerülhet szóba, ha az összeg átvételét követően tagadják meg a törléshez szükséges nyilatkozatukat.

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria - az előbbieken részletezett indokolásbeli pontosítással és

kiegészítéssel - a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdések szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes viseli a saját felülvizsgálati költségét és köteles az alperesek felülvizsgálati költségének a megtérítésére, mely költség alperesek képviselőjét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjának összege. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (1), (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel állapította meg.

Budapest, 2013. február 27.

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró*