

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.903/2012/9.szám

A Kúria a Dr. Avvakumovits György ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Hidasi Gábor ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt Budai Központi Kerületi Bíróságnál 15.P.20.773/2011. számon megindított és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.631.396/2012/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (Hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

Az alperesek testvérek. Édesanyjuk, néhai Laukó Álmosné 2007. november 10-én ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett tartási szerződést kötött a felperessel, mint eltartóval, amelyben eltartása fejében átruházta a felperesre a tulajdonát képező perbeli ingatlan tulajdonjogát. A tartási szerződésben a szerződő felek kijelentették, hogy 2001. május 1. óta állnak „tartási kapcsolatban egymással”. A szerződés utalt arra, hogy az ingatlant a Bank javára 382.239 forint tőke és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá az azt biztosító elidegenítési tilalom terhelte, az eltartó azonban - a teljesítési határidő megjelölése nélkül - vállalta, hogy gondoskodik a tehermentesítésről (3.pont), az eltartott pedig hozzájárult ahhoz, hogy a tehermentesítést követően az eltartó tulajdonjogát 1/1 arányban tartás jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba (8. pont).

Az okirat nem tartalmazta az eltartott személyi azonosító számának utolsó négy számjegyét, továbbá tévesen tartalmazta a felperes személyi azonosítóját és lakcímét.

Az ingatlant a szerződés megkötésének időpontjában a C. Vállalat

javára 42.471 forint és járulékai erejéig további jelzálogjog is terhelte, amely 2008. december 16-án került törlésre.

Az alperesek édesanyja 2008. április 2-án elhunyt.

A felperes 2009. február 23-án - kedvezmény folytán 155.401 forint befizetésével - tehermentesítette az ingatlant, 2009. március 17-én pedig tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte. Kérelmét a földhivatal jogerős határozatával elutasította, mivel az annak alapjául szolgáló tartási szerződés nem, illetve nem pontosan tartalmazta az eltartott és az eltartó személyi azonosítóját, valamint az eltartó lakcímét.

Az illetékes közjegyző 2009. szeptember 10-én kelt pót-hagyatékátadó végzésével a perrel érintett ingatlant törvényes öröklés jogcímén egymás között egyenlő arányban átadta az alpereseknek, akiknek a tulajdonjoga 2010. január 12-én öröklés jogcímén nyert bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes pontosított, a Ptk. 295.§-ára alapított keresetében - tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében - a tartási szerződésből hiányzó vagy helytelenül rögzített adatok pótlását kérte, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdésének b) pontja szerint az alperesek tulajdonjogának törlését, az alperesek kötelezését tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére (15.P.20.773/2011/12/F/1. beadvány).

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a tartási szerződés nem jött létre, mivel nem tartalmazta a szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogának az átruházásához szükséges kölcsönös és egybehangzó nyilatkozatot, amennyiben pedig mégis létrejött a szerződés, az érvénytelen, mert az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütközött.

Az elsőfokú bíróság - hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásában meghozott újabb - ítéletével helyt adott a keresetnek és a perköltség viselésére az alpereseket kötelezte. Ítéletének indokolása szerint a szerződő felek ügyletkötési akarata arra irányult, hogy az eltartott tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogát a felperes által részére nyújtott tartás fejében a felperesre ruházza át. A szerződés létrejött, az alperesek érvénytelenségi kifogása pedig nem volt megalapozott, mivel az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja a követelésének kiegyenlítését követően hozzájárult a tulajdonjog átruházásához, így ezáltal a tartási szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal létrejött. A tartási szerződésben az eltartott kötelezettséget vállalt a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges engedély kiadására. Az érvényes tartási szerződésből eredő, a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó igény kötelmi jellegű, amely az eltartott

halálával nem szűnt meg, s ez az igény, mint követelés a jogutódokkal (az alperesekkel) szemben is érvényesíthető, mivel a Ptk. 598.§-a alapján a jogutódlás az örökhagyó kötelezettségeire is kiterjed. A bejegyzéshez szükséges személyi azonosító nem nyilatkozat, hanem adat, azonban a Ptk. 295.§-a szerinti jognyilatkozat akkor is pótolható, ha nem a szó szoros értelmében vett jognyilatkozatról van szó, a tulajdonjog bejegyzése érdekében lehetőség van arra, hogy a bíróság a tévesen feltüntetett adatokat helyesbítse vagy pótolja. A felperesnek a tartási szerződéssel kötelmi igénye keletkezett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ez a kötelmi igény korábban keletkezett, minthogy az alperesek az ingatlan tulajdonjogát öröklés jogcímén megszerezték volna.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, elutasította a keresetet, mellőzte az alperesek elsőfokú perköltségben marasztalását és a felperest kötelezte az alperesek költségeinek megtérítésére azzal, hogy a felperes személyes költségmentessége miatt az állam által előlegezett költséget és a le nem rótt illetéket az állam viseli.

A jogerős ítélet indokolása szerint: az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a tartási szerződés létrejött, viszont tévedett akkor, amikor nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a szerződés a megkötésének időpontjában a Bank javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütközött, az eltartott pedig az ingatlan átruházását annak tehermentesítésétől tette függővé. Mindaddig amíg az erre jogosult harmadik személy (a bank) nem adta meg a beleegyezését, függő jogi helyzet jött létre, amely függő jogi helyzet az adott esetben - figyelemmel arra, hogy a tartási szerződés a Ptk.586.§ (4) bekezdésének megfelelően jogosult haláláig áll fenn - legfeljebb az eltartott haláláig állhatott fenn. Mivel a tartási szerződés az eltartott halálával megszűnt, értelmezhetetlen a függő jogi helyzetet létrehozó állapot későbbi elhárítása: nem eredményezheti ugyanazt a helyzetet, mintha minderre a szerződés megszűnése előtt került volna sor. Az eltartott 2008. április 2-án elhunyt, s mivel halálának időpontjáig nem került sor az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére, a szerződés a semmisségi ok kiküszöbölése nélkül szűnt meg, azaz a felperes az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg. Mivel nincs olyan érvényes szerződés, amelyre alapítottnak a felperesnek kötelmi jogi igénye lenne tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, a másodfokú bíróság a keresetet elutasította.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint az alperesek már a per kezdeti szakaszában is hivatkoztak a szerződés érvénytelenségére, a másodfokú bíróság a korábbi, az elsőfokú

bíróság ítéletét hatályon kívül helyező végzésében mégis azt állapította meg, hogy a rendelkezésre álló peradatok szerint a tartási szerződés érvényes, a bejegyzéshez szükséges további nyilatkozatok iránti igény kötelmi igény, amely az örökhagyó halálával nem enyészett el. Változatlan tényállás mellett a másodfokú bíróság utóbb nem helyezkedhet arra az álláspontra, hogy az alperesek érvénytelenségi kifogása megalapozott.

További indokai szerint - ahogyan arra az elsőfokú bíróság rámutatott - a bejegyzési engedély kiadására irányuló igény kötelmi jellegű, amely a jogosult halála után is követelhető. Téves a jogerős ítéleti indokolása, mely szerint ha egy szerződés megszűnik, többé már semmilyen joghatást nem tud kiváltani: nem a megszűnt szerződés vált ki egyes joghatásokat, hanem a létező szerződésnek vannak, lehetnek olyan következményei, amelyek a jogosult halálát követő időben is érvényesülhetnek. Az egyes jogkövetkezmények a halálesetet követően is léteznek, hatnak, a szerződés utólagos érvényessé válása lehetséges.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és költségeik megtérítésére irányult. Elsődleges hivatkozásuk szerint a felperes felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg, hogy milyen tartalommal kéri megváltoztatni a jogerős ítéletet és ugyancsak nem jelölte meg, hogy mely jogszabály megsértését kifogásolja. Másodlagosan rámutattak arra, hogy a felperes a semmisség megszüntetésével és a tulajdonszerzéssel összefüggő joghatások kiváltása érdekében csupán a szerződés megszűnése után tett lépéseket, az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja a szerződés megszűnése után tette meg azt a nyilatkozatot, amellyel a relatív semmisség korábban megszüntethető lett volna.

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.

Mindezek azonban az adott esetben nem állapíthatók meg.

Nem tévedett a másodfokú bíróság, amikor ítéletének indokolásában kifejtette: a Ptk.215.§ (1) bekezdésének esetkörében, tehát ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése szükséges, a szerződő felek kötve maradnak az okiratba foglalt nyilatkozataikhoz, azonban a harmadik személy beleegyező nyilatkozatának megtételéig a szerződés nem jön létre. A jelen esetben a tartási szerződéssel érintett ingatlant jelzálogjog biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terhelte, amely tény jogosultjának beleegyezéséig függő jogi helyzet állt be. E függő jogi helyzetet a felperes azzal szüntethette volna meg, hogy a tartási szerződésben vállaltaknak megfelelően tehermentesíti az ingatlant, és a tehermentesítéssel kieszközli az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a beleegyezését.

Az eltartott 2008. április 2-án hunyt el, amely időpontig a felperes nem tehermentesítette a szerződéssel érintett ingatlant, azaz a függő jogi helyzet az eltartott halálának időpontjában is fennállt. Az adott körülmények között - a másodfokú bíróság által idézett Ptk.586.§ (4) bekezdésére figyelemmel - az eltartott halálával megszűnt annak lehetősége, hogy a harmadik személy beleegyezésével a szerződés létrejöhessen. A felülvizsgálati érveléssel ellentétben: a bíróságnak nem egy „létező” szerződés jogkövetkezményeit kellett vizsgálnia, hanem abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a szerződés érvényesen létrejött-e.

Mivel a tulajdonjog megszerzésére, így a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat pótlására érvényesen létrejött tartási szerződés alapján van lehetőség, ilyen szerződés hiányában a kereset nem foghat helyt.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán rámutat a Kúria: súlyos eljárási szabálysértés sem történt, mert nem volt akadálya annak, hogy a másodfokú bíróság megváltoztassa a jogi álláspontját. Az elsőfokú bíróság korábbi ítéletét hatályon kívül helyező végzésébe foglalt útmutatások a másodfokú bíróságot nem kötik.

A másodfokú bírósággal egyezően a Kúria is megjegyzi: a jognyilatkozat pótlása iránti kereset elutasítása nem akadálya annak, hogy a felperes hagyatéki hitelezői igénnyel léphessen fel.

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

A Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest terheli: a felperes viseli a saját költségét és köteles az

alperesek költségének a megtérítésére. Az alperesek felülvizsgálati költsége a képviseletüket 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) bekezdéseiben, valamint a 4/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel állapította meg. Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a 14.§-ban foglaltak alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. június 5.

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