

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.309/2013/10.szám

A Kúria a dr. Palka Sándor Ügyvédi iroda, ügyintéző: dr. Palka Sándor pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Korchmáros Somogyi Gábor ügyvéd által képviselt I. r., II. r., a Fóris, Schneider, Szép, Zaccomber Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Zaccomer János ügyvéd által képviselt III. r., a személyesen eljáró IV. r., V. r., VI. r., VII. r., meghatalmazott által képviselt VIII. r., a személyesen eljáró IX. r., X. r., XI. r., XII. r., XIII. r., XIV. r., XV. r., XVI. r., XVII. r., XVIII. r., XIX. r., XX. r., XXI. r., XXII. r., XXIII. r., XXIV. r., XXV. r., XXVI. r., XXVII. r., XXVIII. r., XXIX. r., XXX. r., XXXI. r., XXXII. r., XXXIII. r., XXXIV. r., XXXV. r., XXXVI. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Városi Bíróságon 12.P.21.686/2011. szám alatt folyamatban volt és a Törvényszék 2.Pf.20.345/2013/7. 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 Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. - II. - III. r. alperesek részére személyenként 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárásban teljes egészében pervesztes felperes pártfogó ügyvédjének díja a felperes terhén marad.

A le nem rótt 590.000 (ötszázkilencvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az II. r. alperes 2003. október 1. napján elcserélte a 7 hrsz. alatti ingatlan 40/21068 tulajdoni hányadát az I. r. alperessel a 5 hrsz. alatti ingatlan 4000/901100 tulajdoni hányadára. A szerződő

felek 2003. október 17-én kérték a földhivataltól a tulajdonjog változás átvezetését az ingatlan-nyilvántartásba. A csereszerződés alapján a földhivatal tévedésből a 7 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjára - széljegyként - az I. r. alperes helyett a III. r. alperes egyik jogelődjét a M. Kft. jegyezte fel. A III. r. alperes 2005. február 22-én levélben jelezte a hibát a földhivatalnak amely 2007. november 14-én az okirat alapján rendelkezett az I. és II. r. alperesek tulajdonjoga bejegyzéséről az ingatlan-nyilvántartásba. A II. r. alperes és a T. B. Kft. a 2003. október 20-án 2004. január 8-án és a 2004. július 13-án kelt adásvételi szerződésekkel tulajdoni hányadokat idegenített el az 5 és a 7 hrsz. alatti ingatlanokból az I. r. alperes részére. Az alperes 2006. október 26-ától kezdődően már nem rendelkezik tulajdoni hányaddal a perbeli ingatlanokon.

A felperes keresetében kérte az I. és II. r. alperesek közötti csereszerződés érvénytelenségének a megállapítását, mert álláspontja szerint a szerződés jogszerűen a II. r. alperes és a M. Kft. között jött létre, a csereszerződés jogszabályba ütközött, jogszabály megkerülésére irányult, valamint színlelt. Kérte továbbá elővásárlási joga folytán a 2003. október 20-án, 2004. január 8-án és 2004. július 13-án kelt adásvételi szerződések vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását is azzal, hogy az ajánlatokat elfogadja, így a szerződések - azonos tartalommal - közte és az eladó között jöttek létre. Kérte továbbá a tulajdoni hányadok kiürítését, birtokába bocsátását, továbbá a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és az alperesek kötelezését mindezek tűrésére.

Az I., II., III., V., VII., és X. r. alperesek a kereset elutasítását kérték, a többi alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a III. r. alperes nem kötött csereszerződést a II. r. alperessel, mert az ténylegesen az I. és II. r. alperesek között jött létre, akiknek megvolt a valós szerződéskötési akaratauk. A csereszerződés alapján a felperesnek nem állt fenn elővásárlási joga az I. r. alperessel szemben, a szerződés így nem ütközött sem jogszabályba, sem a jóerkölcsbe, azt nem jogszabály megkerülésének a szándékával kötötték és színleltek sem volt tekinthető. Elővásárlási joga hiányában a felperes nem hivatkozhat a szerződés vele szembeni hatálytalanságára sem és a szerződések érvényessége és hatályossága folytán a további kereseti kérelmek sem lehettek megalapozottak. Hivatkozott az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperesnek már a kereset benyújtásakor hiányzott a perbeli legitimációja, mert csak 2006. október 26. napjáig állt fenn tulajdonjoga az ingatlanokon, ezért az esetleges elővásárlási jogának az érvényesíthetőségét ezt követően már elveszítette. Az

elővásárlásra való jogosultságnak ugyanis az elővásárlási jog megsértésekor és a per alatt végig fenn kellett volna állnia. (EBH2012. P.5.)

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében annak helyes indokai alapján hagyta helyben. A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakra tekintettel kifejtette, hogy a felperesnek tulajdonostársként állt fenn elővásárlási joga, a földhivatali iratokból megállapíthatóan pedig a földhivatal tévedésből jegyezte fel széljegyként az I. r. alperes helyett a cégnevétől csak egy betűvel különböző M. Kft.-t. A felperesnek tehát már a szerződés megkötésekor sem állt fenn elővásárlási joga a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségeken, míg a szerződés érvénytelenségén alapuló kereset eleve nem lehetett megalapozott, mert az kizárólag a nem létező elővásárlási jog megsértésén alapult.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint elképzelhetetlen, hogy az I. r. alperes és a földhivatal dolgozói nem észlelték, hogy a M. Kft. és a II. r. alperes közötti csereszerződést figyelmen kívül hagyták. Úgy kerültek befogadásra adásvételi szerződések, hogy az I. r. alperesnek nem volt tulajdonjoga a 9067 hrsz. alatti ingatlanon és elmaradt a tulajdonostársak elővásárlási jog gyakorlására való felhívása. A földhivatal a két cég nevét egy levélbe foglalt megkeresésre kicserélte, de azt a három adásvételi szerződés utáni időre széljegyezte, ezért a felperes elővásárlási joga fennállt. A földhivatal és az eljáró jogi képviselők túl sok hibát követtek el az eljárás során és ennek folytán sérült a közhitelesség elve, valamint megsértettek több magánjogot és érdeket.

A jogerős ítélet tévesen nem állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletének jogsértését abból eredően, hogy a felperest nem megállapodás alapján, hanem tulajdonosként illette meg az elővásárlási jog. El kellett volna fogadni a felperes által bizonyítottak, hogy a csereszerződés nem az I. és II. r. alperesek, hanem a II. r. alperes és a M. Kft. között jött létre, mert így a jogerős ítélet téves tényállást vett alapul döntése meghozatalakor. A III. r. alperes 2005. február 22-én kérte a széljegyzésről szóló határozat kijavítását, ezért az elsőfokú bíróságnak be kellett volna szereznie azokat a határozatokat, amelyeket a felperesnek nem adtak ki a földhivatal részéről. Téves iktatás nem történt, a széljegyen a csereszerződés szerinti felek

kerültek feltüntetésre. A másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a IV. r. alperes nyújtotta be a földhivatalhoz, mert annak beadása ténylegesen a M. Kft. részéről történt. A további földhivatali iratok beszerzésének elmaradása tehát a tényállás tisztázatlanságát eredményezte.

A csereszerződés a felperes álláspontja szerint azért is érvénytelen, mert az eredetileg érvényesen és hatályosan a II. r. alperes és a M. Kft. között jött létre. A hivatkozott elvi határozat csak a megállapodás alapján fennálló elővásárlási jogra vonatkozik, ezért az nem alkalmazható a felperes törvényen alapuló jogosultsága esetére. A Ptk. nem írja elő, hogy a felperes elővásárlási jogának fenn kellene állnia a per teljes folyamán ezért ilyen feltételt elvi határozat sem követelhet meg, a magyar jogrendszer pedig nem precedenseken alapul.

Az I., II. és III. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

Az elsőfokú bíróság által beszerzett földhivatali iratokból kétséget kizáró módon megállapítható volt, hogy a csereszerződés az I. és II. r. alperesek között jött létre. A csereszerződés és az ugyanezen felek által benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem a földhivatal 2003. október 17-i érkeztető bélyegzőjével ellátva állt rendelkezésre. A felperes - a jogutód III. r. alperes tagadásával szemben - semmivel sem bizonyította, hogy a II. r. alperes és a M. Kft. között szerződés jött volna létre, vagy a M. Kft. szerződő fél lett volna a csereszerződésben és ilyen szerződésről a földhivatali eljárás során sem határoztak. A hivatkozott széljegy erre vonatkozóan nem bizonyíték, a földhivatali eljárás, illetve egy széljegyzés szerződést nem hoz létre. A földhivatali iratokból megállapítható volt az is, hogy a széljegyzésre valóban tévesen került sor, ezért - mivel azt a földhivatalnak hivatalból is észlelnie kellett volna - a kijavításhoz nyilvánvalóan elegendő volt az erre figyelmeztető felhívó levél. A csereszerződés tehát a felperes által hivatkozott okokból nem lehetett érvénytelen és nem volt megállapítható, hogy a M. Kft. ilyen jellegű szerződést kötött volna. A földhivatali eljárás, az eljárás jogszerűségének a vizsgálata nem képezte ennek a pernek a tárgyát, így lényegtelen az, hogy hogyan és miért került sor erre a földhivatal által sem vitatott elírásra.

A másodfokú bíróság - helyesen - kijavította az elsőfokú bíróság indokolását annyiban, hogy a felperest az elővásárlási jog - a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése alapján - mint tulajdonostársat illetve meg. Ezen túlmenően nem volt milyen jogsértést megállapítani és elsőfokú bíróság tévedése ezáltal orvoslásra is került, mert az ügy megítélése szempontjából közömbös volt, hogy a felperes elővásárlási joga milyen rendelkezésen alapult. A tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet valóban nem a IV. r. alperes nyújtotta be, ez tévesen került a jogerős ítélet indokolásába. A kérelmet azonban ténylegesen nem a M. Kft., hanem az I. és II. r. alperesek adták be. (Az beadvány 32. sorszám alatt került csatolásra a peres iratokhoz.).

A tulajdoni lap másolat értelemszerűen nem alkalmas a felperes által előadottak igazolására, hiszen azon a széljegy elírásra került amit ezt követően ki is javítottak.

A magyar jogrendszer valóban nem esetjogon alapul, de ez nem jelenti azt, hogy a bíróságnak ne lenne feladata az egységes jogalkalmazás. Ennek megfelelően helyesen hivatkozott a jogerős ítélet az EBH2012.P.5. számú döntésre, amely a kialakult és irányadó joggyakorlatnak megfelelően rögzítette, hogy az eredményes jogérvényesítéshez a fél elővásárlási jogának nemcsak a joga megsértésekor, hanem akkor is fenn kell állnia, amikor annak a megsértésére hivatkozva pert indít és kéri a jogkövetkezmények levonását a bíróságtól. A gyakorlat mindezek alkalmazhatósága tekintetében nem tesz különbséget aközött, hogy az elővásárlás jogszabályon vagy szerződésen alapult.

Az elővásárlási jog, mint jogintézmény célja az, hogy a jogalkotó a jogszabállyal, vagy az arra jogosult személy egy szerződéssel, bizonyos személyt vagy személyeket más - kívülálló - személyekkel szemben meghatározott okokból a jövőben kötendő adásvételi szerződés esetén kedvezőbb pozícióba helyezzen. A felperes esetében ezt a jogot a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése biztosította annak érdekében, hogy a tulajdonostársak számának nem kívánatos növekedését, a tulajdoni hányadok elaprózódását a tulajdonostársak ez irányú szándéka és teljesítőképesége esetén el lehessen kerülni. A felperes azonban már nem tulajdonostárs az ingatlanokon, így ha a korábban fennállt jogára tekintettel most jutna hozzá a tulajdoni hányadokhoz, akkor a jogszabály nem érné el a célját, sőt azzal éppen az ellenkező hatást fejtene ki. Ennek megfelelően alakult ilyen módon a bírói gyakorlat és követeli meg a jogérvényesítéshez a perbeli legitimáció fennállását.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokaira is, a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában

fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. II. és III. r. alperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A többi alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, így az eljárás során felszámolható költségük nem merült fel.

A Kúria a felperes pártfogó ügyvédjének díja tekintetében - a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 87.§-ának (2) bekezdése szerint eljárva - az összeg megállapítása nélkül, a perköltség viselés arányának meghatározásával rendelkezett oly módon, hogy az a teljes egészében pervesztes felperest terheli, míg a díj összegéről és annak megfizetéséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. május 13.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

Szné

*A kiadmány hitelével:
tisztviselő*