

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.859/2013/6.szám

A Kúria az először a dr. Tóth és Társai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Fodor János ügyvéd majd a Szentkláray Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szentkláray Bence ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kelényi Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kelényi Zsuzsanna ügyvéd által képviselt I. r., a Kucserák Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kucserák Katalin ügyvéd által képviselt III. r., IV. r. és Kiss Ferencné V. r. alperesek ellen, szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Törvényszéken 15.P.25.151/2011. szám alatt folyamatban volt és az Ítéltábla 7.Pf.21.689/2012/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott 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.r. alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint, a III-V.r. alpereseknek pedig ugyanezen határidőn belül személyenként 80.000 (nyolcvanezer) forint, összesen 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A 66 hrsz. alatti társasház ingatlan alapító okirata szerint a tulajdonostársakat a külön tulajdonban álló lakások értékesítésekor elővásárlási jog illeti meg. A felperes a társasház 66/A/3 hrsz. alatti lakásának a tulajdonosa volt akkor, amikor 2005. október 13-án az I. r. alperes 20.000.000 forintért eladta a 66/A/1 hrsz. alatti ingatlant a III. r. alperesnek. A III. r. alperes a lakást a IV. r. alperesnek ajándékozta, aki pedig továbbajándékozta azt az V. r. alperes részére.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I. és III. r. alperesek között az elővásárlási joga megsértésével megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az - azonos tartalommal - közte és az eladó között jött létre. Kérte annak a megállapítását is, hogy vele szemben - a Ptk. 203. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján - a III. és IV. továbbá a IV. és V. r. alperesek által megkötött ajándékozási szerződések is hatálytalanok és a vételár egyidejű megfizetését vállalva kérte a tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperesnek az ajándékozási szerződésekkel szemben előterjesztett hatálytalanság megállapítása iránti keresete az általa megjelölt jogalapon akkor lehetne megalapozott, ha az valamely követelésének a kielégítési alapját vonta volna el. Ez nem történt meg, ezért a kereset nem volt alapos, de az ilyen jellegű kereset a megalapozottsága esetén is csak kielégítés tűrésére való kötelezést és nem a szerződés alapján bejegyzett jog törlését jelenthetné. Hivatkozott az elsőfokú bíróság arra is, hogy a törlési per megindításának az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-ának (1) bekezdésében foglalt egyetlen feltétele sem állt fenn, így az alperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból nem volt törölhető. A felperes keresete tehát abban az esetben sem lenne teljesíthető, ha az elővásárlási jogát valóban megsértették volna, ezért szükségtelen volt ennek az érdemi vizsgálata.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság érdemi döntése a teljes keresetet kimerítette azzal, hogy valamennyi kereseti kérelmet elutasította. Az elővásárlási jog megsértése alapján a kereset csak akkor lehet eredményes, ha a sérelmet szenvedő fél tulajdonjoga bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben erre nincs lehetőség, akkor az a kereset elutasítását eredményezi. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban - tekintettel a IV. és V. r. alperesek ingyenes jogszerzésére - az Inytv. 5. §-ának (4) bekezdésében foglaltak nem biztosítottak a számukra védelmet, mert az Inytv. 5. §-ának (3) bekezdése szerint nem lehettek jóhiszeműek.

A másodfokú bíróság az ügy érdemében kifejtette, hogy a szerződésen alapuló elővásárlási jogból fakadó igények kötelmi jellegűek, ezért azokra az elévülés szabályai is irányadóak. A III. - V. r. alperesek hivatkoztak a felperes követelésének az elévülésére és a Ptk. 324. §-ának (1) bekezdése szerinti öt éves elévülési határidő

az elővásárlási jog gyakorlása megnyílásának az időpontjától, 2005. október 13-ától, 2010. október 13-áig már eltelt.

Az elévülési idő eltelte után a követelés akkor lenne érvényesíthető, ha a jogosult az igényével korábban menthető okból nem tudott fellépni. A felperes az elidegenítés tényével azonban tisztában volt és arról is tudott, hogy a beköltöző V. r. alperes ajándékozás útján szerzett tulajdonjogot. A felperesnek, ha élni kíván az elővásárlási jogával – a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdése szerint – a tőle elvárható gondosság mellett tájékozódnia kellett volna az átruházás valóságos jogcíme felől, mert az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időszak miatti függő helyzet a forgalom biztonsága érdekében nem halogatható. A felperes azonban nem vette fel a kapcsolatot az V. r. alperessel, nem tekintette meg a nyilvános ingatlan-nyilvántartás adatait és nem tett semmit annak érdekében, hogy jogának érvényt szerezzen. Nem álltak fenn tehát az elévülés nyugvásának a feltételei, az elévült követelés pedig bírói úton nem érvényesíthető, ezért a keresetet el kellett utasítani.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és adjon helyt a keresetének. Másodlagosan indítványozta az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában előadta, hogy a megalapozatlan jogerős ítélet a forgalom biztonságának elvére hivatkozással egy jogellenes állapot fenntartását és így a jogbiztonság sérelmét eredményezte. A felperes keresetének elsődleges célja az adásvételi szerződés hatálytalanságának a kimondása volt, ami azonban a Pp. 213. §-ának (1) bekezdésében foglaltak megsértésével érdemben nem is került vizsgálatra. A másodfokú bíróság, miután az elsőfokú bíróság érvelését nem tartotta megalapozottnak, olyan indokok alapján utasította el a keresetet, amelyeket az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgált.

Bizonyítási eljárás lefolytatása, adatok és információk nélkül került megállapításra, hogy a felperes nem tett semmit a tulajdoni viszonyok felderítésére. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény szerint azonban az ügyben azt kellett volna vizsgálni, hogy a felperes mikor szerzett tudomást az elővásárlási joga megsértéséről és ehhez képest a tőle elvárható határidőn belül lépett-e fel joga érvényesítésének érdekében. A felperes a keresetében pontosan megjelölte a tudomásszerzésének időpontját és ehhez képest rövid időn belül be is nyújtotta a keresetet. A felperes tudomásszerzése vonatkozásában bizonyítás nem került lefolytatásra, a tényállás egyoldalú nyilatkozatok alapján, a bizonyítási eljárás szabályainak

a megsértésével került megállapításra.

Hivatkozott arra is, hogy a másodfokú bíróság nem biztosította a kétfokú eljárás garanciális követelményét, ezt a kérdést ugyanis az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, a jogerős döntéssel szemben pedig jogorvoslati lehetősége már nem volt, így nem volt lehetősége álláspontja kifejtésére. A helyes eljárás ezért a másodfokú bíróság részéről az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése lett volna.

Előadta, hogy ha a felperes valóban késedelembe esett volna az igényérvényesítésével, erre akkor is menthető okai álltak fenn. A másodfokú bíróság ezzel ellentétes okfejtése téves, mert az nem a bizonyítási eljárás adatain, hanem csak valószínűsítéseken alapult. A tényállás kellő feltárása alapján megállapítható lett volna, hogy a felperes – bár 2004-ben már tulajdoni hányadot szerzett a lakáson – nem lakott ott, csak 2008-ban költözött oda. Ebben az időszakban halt meg az édesapja, majd a gondozásra szoruló édesanyja is, továbbá felmerült a lakás eladásának szándéka. Nem volt ezért elvárható tőle, hogy nyomozást folytasson az V. r. alperes tulajdonszerzésének valóságtartalmával kapcsolatban. Nem merült fel erre megalapozott oka sem, mert többen állították az V. r. alperes ajándékozás útján való tulajdonszerzését, amit az általa beszerzett tulajdoni lap szemle is alátámasztott.

A jogerős ítélet kettős mércét alkalmazott a felekkel szemben, mert míg a késedelmet a felperes terhére róta, nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy soha nem hívták fel az elővásárlási joga gyakorlására. Hivatkozott a Pp. 4. § (4) bekezdésében foglaltakra és arra, hogy az első- és másodfokú bíróság egyaránt elkerülte annak a körülménynek az értékelését, amely szerint az adásvételi szerződést a felperes jogának a megsértésével kötötték.

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

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból az első- és másodfokú bíróság egyaránt helyes jogi következtetéseket vont le, jogszabálysértés nem történt.

Az elévülésre a III. – V. r. alperesek már az elsőfokú eljárás során hivatkoztak, így a felperesnek módjában állt, hogy arra érdemi nyilatkozatát tegye. Az elsőfokú bíróság – eltérő jogi álláspontja folytán – ennek a jogkövetkezményeit nem vonta le, de a másodfokú bíróság így jogszabálysértés nélkül alapíthatta erre a

tényre a döntését. Nem történt tehát eljárási jogszabálysértés és nem sérült a kétfokú eljárás elve sem, mert nincs olyan jogszabály, amely megtiltaná a másodfokú bíróságnak azt, hogy reformatórius jogkörében eljárva döntése meghozatalakor az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi álláspontra helyezkedjen. A tájékoztatási kötelezettség a bíróságot a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerint a jogi képviselővel eljáró féllel szemben is kötelezi, de mindig csak a szükséges mértékben és annak érdekében, hogy a tényállás az ügy érdemi elbírálásához szükséges mértékben feltárássra kerüljön. Az eljárás során a felek tudták, hogy kinek és mit kell bizonyítania, a tényállás ennek megfelelően feltárássra is került, így a bíróság részéről további tájékoztatás nem volt szükséges.

Az eljárás adatai alapján megállapítható volt, hogy a felperes szerződésen alapuló elővásárlási jogát a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése szerint megsértették, mert nem közölték vele a III. r. alperes által adott vételi ajánlatot. Az eljárás során tehát csak az volt kétséges, hogy az eltelt időre és az azóta bekövetkezett változásokra tekintettel ez a felperes részére sérelmes helyzet még megszüntethető-e, megsértett anyagi joga helyreállítható-e, van-e módja az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére. Megállapításnak, ilyen jellegű kereset előterjesztésének az ügyben - a Pp. 123. §-a alapján - nem volt helye és az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlása esetén az elfogadó nyilatkozattal már létre is jött volna a felperes és az eladó közti szerződés.

Az első- és másodfokú bíróság eltérő, de helytálló okokból jutott arra a következtetésre, hogy a felperes az elővásárlási jogát már nem tudja gyakorolni.

A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az elővásárlási jog gyakorlása egy kötelmi jogosultság, ezért az a Ptk. 324. §-ának (1) bekezdésében foglalt főszabálynak megfelelően elévül. Tévesen értelmezte a felperes a hivatkozott 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontját, mert az nem szól arról, hogy az ilyen jellegű igények - a jogszabályban foglaltakkal szemben - ne évülnének el. A PK vélemény ugyanis ezzel ellenkezőleg azt mondja ki, hogy az ott leírt indokok - a forgalom biztonsága, a felek jogos érdekei, egyebek - miatt az elővásárlásra jogosultnak még a törvényi elévülési időn belül is csak annyi ideje áll fenn a joga érvényesítésére, mint amennyi akkor állt volna a rendelkezésre, ha az ajánlatot vele szabályosan közlik. A bírói gyakorlat, amely alapján a PK vélemény kialakult, azt kívánta a joghézag kitöltésével elérni, hogy az elővásárlásra jogosult ne kerülhessen kedvezőbb helyzetbe akkor, ha a vételi ajánlatot vele nem közölték, a jogosultság fennállása ne jelenthesse azt, hogy a joga gyakorlására még évek állnak a rendelkezésére.

A másodfokú bíróság tehát helyesen állapította meg a felperes joga

elévülését. A felperesnek tudnia kellett, hogy az ingatlanba az I. r. alperes helyett más személyek költöztek és ha a lakás megszerzésére valós szándéka állt fenn, akkor az ingatlan közhiteles és nyilvános ingatlan-nyilvántartási adataiból gond nélkül megismerhette volna a tulajdonszerzések jogcímét is. Nem az elévülés Ptk. 326. § (2) bekezdés szerinti nyugvását eredményező, menthető ok az, ha ezzel a kérdéssel a felperes a családi problémái, a saját ingatlana eladásának szándéka vagy egyébek miatt nem foglalkozott. Az igény elévülése egyébként nem azt jelenti, hogy az ne illethet meg a felperest, hanem csak azt, hogy az állami kényszer útján már nem kikényszeríthető. Függő jogi helyzet nem állhat fenn ilyen hosszú ideig, több mint öt évig, mert ez már arra utal, hogy a jogosult nem is kívánt élni a jogával. Utal itt a Kúria arra is, hogy - figyelemmel a PK véleményben foglaltakra - más esetben már három hónap elteltével is megállapításra került a jogérvényesítés késedelve, mert ennyi idő elteltével is jelentős változásokat eredményezett a forgalmi viszonyokban, így az ingatlan árában, illetve annak a vevő által már megváltoztatott állagában. Az elővásárlásra jogosult halogató magatartása tehát nem tolerálható, ez súlyos jogsérelmet jelenthet az eladó és a vevő számára.

Helyes volt azonban az elsőfokú bíróság döntése is, mert a másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes jogosult lett volna törlési per megindítására a IV. - V. r. alperesekkel szemben. Az Inyvtv. 5. §-ában foglaltak alapelvi szintű rendelkezések, a törlési perre a 62. §-ban leírtak az irányadók. Az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének a) pontja értelmében törlésre érvénytelenség címén hivatkozhat az, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A felperesnek nem volt ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga, elővásárlásra való jogosultsága csak kötelmi jellegű volt, az nem vált ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel dologi hatályúvá. Ezen túlmenően a III. r. alperes megszerzése sem volt érvénytelen, csak az elővásárlási jog megsértése folytán hatálytalan a felperessel szemben, ami azonban nem ad alapot a törlési kereset előterjesztésére. Nem volt tehát jogosult a felperes az elővásárlási jog gyakorlásának megsértése folytán az V. r. alperes tulajdonjoga törlését kérni, vele szemben megalapozott törlés iránti keresetet előterjesztteni, ebből eredően a követelése akkor sem lett volna alapos, ha az elévülés nem állapítható meg.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítélettel 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 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 ÁFA-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A III. - V. r. alperesek részére megállapított munkadíjnál figyelemmel volt arra, hogy az alperesek nem egyetemleges jogosultak, de azonos jogi képviselő képviselte őket.

Budapest, 2014. március 18.

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 hitelül:
tisztviselő