

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.217/2014/6.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, II. rendű alperesek ellen ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tény törlése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 28.P.89.538/2012. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 43.Pf.641.040/2012/5. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az alperesek a 2004. december 22-én megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolták a perben nem álló P. Cs.Kft. „f.a” (a továbbiakban: Kft.) eladótól a perbeli társasházi lakást, a 41.825/0/A/191 hrsz.-ú tárolót, valamint a társasház teremgarázsának 1/61 illetőségét. Az alperesek a szerződés megkötésekor 2.647.500 forint foglalatot adtak át a Kft.-nek, 2005. április 14-én elálltak a szerződéstől, de a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezve maradt.

A felperes a 2005. május 18-án aláírt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a Kft.-től a perbeli ingatlanokat. A 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, azonban az alperesek attól tették függővé a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatuk megadását, hogy a

foglalót 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 foglaló címén átadott 2.647.500 forintnak, valamint járulékainak a megfizetésére kötelezte a Kft.-t az alperesek javára és az első fokon jogerőre emelkedett ítélet megküldésével megkereste a földhivatalt, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét a foglaló visszafizetésének igazolását követően törölje.

A felperes a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 4.P.53.598/2011. számon folytatott perben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 5.§ (3) bekezdésére alapított keresetében az alperesek jognyilatkozatának pótlását kérte a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének törléséhez. Az elsőfokú bíróság azzal indokolta a keresetet elutasító döntését, hogy a korábbi perben hozott jogerős ítéletnek megfelelően addig, amíg a Kft. vissza nem fizeti a foglalót az említett tény az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. A felperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokaira utalással helybenhagyta.

A felperes a jelen perben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§ (1) bekezdés c) pontjára alapított keresetében kérte a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének törlését. Arra hivatkozott, hogy az ingatlanokat az alperesek elállását követően megvásárolta, a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzése akadályozza tulajdonjogának bejegyzését, amely ténynek - a Kft. és az alperesek közötti adásvételi szerződés megszűnése miatt - nincs jogi alapja.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érveltek, hogy a felperes az általa megkötött adásvételi szerződés kapcsán nem fizetett vételárat (így jogi érdeke nem áll fenn), a hozzájárulásuk nélkül megkötött adásvételi szerződés semmis, egyébként pedig a korábbi perben meghozott jogerős ítélet rendelkezett arról, hogy a feljegyzett tény a foglaló visszafizetését követően lehet törölni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kifejtette: az alperesek az általuk megkötött szerződéstől elálltak, s mivel ehhez a Kft. hozzájárult, az elállás a szerződést felbontotta. A szerződés a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt, így megszűnt a tulajdonjog-fenntartására vonatkozó rendelkezés is. Az alperesek által említett korábbi jogerős ítélet a megszűnt tény törléséről rendelkezett, azonban a törlést a foglaló visszafizetéséhez kötötte. Abból következően, hogy a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének

feljegyzését követően szerződésen alapuló további jogokat csak a tulajdonjogot fenntartó jogosult hozzájárulásával lehet bejegyezni, a felperes és a Kft. között létrejött adásvételi szerződés nem sérti az Inyvtv. végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM r.) 32.§ (2) bekezdésében és 28.§ (3) bekezdésében foglaltakat, emiatt a szerződés nem semmis. Annak ellenére, hogy a felperesnek fennáll a jogi érdeke a feljegyzett tény törlését illetően, nem lehet eltekinteni a Budai Központi Kerületi Bíróság 17.P.21.732/2006/30. számú jogerős ítéleti döntésében foglaltaktól, attól, hogy a feljegyzett tény csak a foglaló visszafizetése után törölhető, hiszen a bíróság határozata mindenkire kötelező.

A peres felek fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság kijavított ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, helyt adott a keresetnek és elrendelte a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének törlését, határozatának végrehajtása érdekében megkereste a földhivatalt. Döntését azzal indokolta, hogy a Kft. és az alperesek közötti szerződés megszűnése miatt a tulajdonjog-fenntartása hatályát veszítette, hiszen a tulajdonjog-fenntartása csak létező adásvételi szerződésre vonatkozhat, legfeljebb a vételár kiegyenlítéséig szólhat. A peres felek személyének, valamint a keresettel érvényesített jogoknak az eltérése miatt nem volt akadálya annak, hogy a Budai Központi Kerületi Bíróság 17.P.21.732/2006/30. számú jogerős ítéletében foglaltak ellenére törlésre kerüljön a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye.

A jogerős ítélet ellen- hatályon kívül helyezése és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása végett - az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet.

Érvelésük szerint a kereset ténylegesen nem a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye feljegyzésének törlésére irányult, hanem jogerős ítéleten alapuló, már megindult ingatlanügyi hatósági eljárást kívánt meghiúsítani.

A perben elmaradt annak vizsgálata, hogy fennáll-e a törlési per megindításának előfeltétele: a felperes igénye teljesíthető-e az ingatlanügyi hatósági eljárásban.

Előadták: a jogerős döntés nem csak jogszabálysértő, hanem a Kúria Pfv.I.21.136/2012/6. számú ítéletébe is ütközik, amelynek indokolása kitér arra, hogy a feljegyzett tény törlését korábbi jogerős ítélet feltételétől tette függővé. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet eljárási szabályt is sért, hiszen a fellebbezési tárgyalás jegyzőkönyve nem tartalmazza a szóbeli kiegészítésüket, a felperes a tárgyalást közvetlenül megelőzően benyújtott beadványaiból nem kaptak, ezért az abban foglaltakra nem tudtak nyilatkozni, továbbá nem volt megállapítható, hogy kik a bíróság eljáró tanácsának tagjai.

Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság jelentős összegű perköltségben marasztalta őket, és bejelentették: a földhivatal

időközben törölte a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényét, és bejegyezte a felperes tulajdonjogát.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Kiemelte: a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését akadályozó olyan tény volt feljegyezve az alperesek javára, amelynek alapjául szolgáló szerződés megszűnt, ezzel a feljegyzett tény is megszűnt. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének alapelveivel szoros összefüggésben nyomós közérdek fűződik ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás a fennálló jogokat és tényeket tüntesse fel, a Kúria Pfv.I.21.136/2012/6. számú ítélete pedig nem akadályozza annak, hogy az alperesek javára feljegyzett tény törlését a korábbiaktól eltérő ténybeli és jogi indokok alapján kérje.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak 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.

Az adott esetben a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő, a Kúria egyetért annak helytálló indokaival is, azokat nem kívánja megismételni, csupán a felülvizsgálati kérelemben foglalt többirányú érvelés kapcsán mutat rá az alábbiakra:

Mivel a felperes az Inyvtv.62.§ (1) bekezdés c) pontja alapján kérte a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének törlését, a Kúria elsősorban azt vizsgálta, hogy helye volt-e a törlési kereset megindításának, figyelemmel az Inyvtv.62.§ (2) bekezdésére (amely szerint a keresetindításnak az (1) bekezdés c) és d) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá, ha azokat eredménytelenül kísérelték meg). Az Inyvtv.62.§ (2) bekezdése szerinti előzetes földhivatali eljárás hiánya azonban nem tekinthető a keresetindítás feltétlen akadályának, amely alapot adna a Pp.130.§ (1) bekezdésének alkalmazására (a keresetlevél idézés kibocsátása nélkül történő elutasítására). Az Inyvtv.62.§ (2) bekezdésébe foglalt, feltételes módon megfogalmazott rendelkezés akként értelmezhető, hogy a törlési pert tárgyaló bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak vizsgálata és eldöntése: az adott körülmények között a felperes igénye az ingatlanügyi hatósági eljárásban rendezhető-e, s ezzel a törlési per elkerülhető-e. Ha a per adatai szerint a bejegyzés vagy feljegyzés nem törölhető a földhivatal előtti eljárásban, illetve ennek megkísérlése eleve eredménytelen lenne, a törlési per megindítható, eleve eredménytelen földhivatali eljárásnak nem kell megelőznie a

keresetlevél benyújtását.

A jelen esetben - tekintettel a peres előzményekre, különösen a Budai Központi Kerületi Bíróság 17.P.21.732/2006/30. számú ítéletére - az Inytv.62.§ (1) bekezdés c) pontjára alapított jelen per előzetes ingatlanügyi hatósági eljárás nélkül is megindítható volt.

Ugyancsak a perindítás feltételei körében - a felülvizsgálati kérelemben kifejtettek kapcsán - vizsgálta a Kúria, hogy a felperes a törlési per megindítása szempontjából „érdekelt”-nek tekinthető-e.

A felperes a 2005. május 18-án aláírt adásvételi szerződés egyik alanya, mégpedig a perbeli ingatlanok vevője. Az elsőfokú bíróság eljárása során vizsgálta az említett adásvételi szerződés érvényességét és megállapította, hogy nem semmis. Ezzel összefüggésben kiemeli a Kúria, hogy az Inytv. végrehajtásáról rendelkező FVM r. 32.§ (2) bekezdése alapján érvényesülő FVM r.28.§ (3) bekezdésébe foglalt elidegenítési és terhelési tilalom az eladó Kft. jogait védte, a tilalom jogosultja a Kft. volt, nem pedig a vevők, azaz az alperesek, s mivel a felperes és a Kft. között létrejött adásvételi szerződéshez az alpereseknek nem kellett hozzájárulniuk, ez okból a szerződés nem tekinthető semmisnek. A bizonyítás anyagából ugyanakkor az sem állapítható meg, hogy a felperes és a Kft. színlelt szerződést kötöttek volna: annak nem volt akadálya, hogy a vételár kifizetését beszámítással oldják meg, ettől az adásvételi szerződés még visszterhes maradt. Megjegyzi a Kúria: ha mégsem történt volna beszámítás, és az ügylet ingyenes volt, a felperes jelen perre vonatkozó érdekelttsége fennmarad, hiszen ingyenes ügylet (ajándékozás) is a tulajdonjog átszállását eredményezi.

A perbeli jogvita eldöntése szempontjából döntő jelentősége volt annak is, hogy kötik-e jelen perben a bíróságot a Budai Központi Kerületi Bíróság 17.P.21.732/2006/30. számú ítéletében foglalt megállapítások.

Ezen eljárási jogkérdés tekintetében a másodfokú bíróság álláspontja a helytálló: az említett számú ítélet a Kft. és az alperesek közti szerződés elállással történt megszűnésének jogkövetkezményeit rendezte, ennek körében rendelkezett a foglaló visszafizetéséről és a földhivatal feltételtől függő megkereséséről. A jelen perben a törlés alapja éppen az az elállási nyilatkozat, amit az alperesek tettek meg, és amely a Kft. által sem vitatott módon joghatályos volt. A törlés szempontjából annak van ügydöntő jelentősége, hogy az elállás a szerződést felbontotta (a Kft. és az alperesek közötti adásvételi szerződés a megkötésének idejére visszaható hatállyal megszűnt), ezáltal a feljegyzett tény „kiüresedett”, törlésének szempontjából nincsen jelentősége annak, hogy az elállás jogkövetkezményeit az érintettek a korábbi perben miként rendezték egymás között.

Helytállóan utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy ingatlan-nyilvántartás alapelveiből következő követelmény, hogy az ingatlan-nyilvántartás ne legyen „helytelen”: kövesse a korábban helyesen feljegyzett tények (bejegyzett jogok) utóbb bekövetkezett változásait, helyesen, a valóságnak megfelelően tartalmazza a tényeket (és a jogokat).

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán utal arra is a Kúria: a Pfv.I.21.136/2012/6. számú határozatát jognyilatkozat pótlása iránti perben hozta, indokolásának megállapításai a meghozatalakor fennállt ténybeli és jogi helyzetre vonatkoztak, és azt a határozat nem mondta ki, hogy a felperes törlési pert nem indíthat.

Végül arra mutat rá a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelemben állított (előbbiekben említett) eljárási szabálysértések a rendelkezésre álló iratanyagból nem állapíthatók meg, azonban fennállásuk esetén sem hatnának ki a jelen per érdemi elbírálására. A fellebbezési eljárásban a Pf.5. sorszámú jegyzőkönyvből és a jogerős ítéletből kitűnik, hogy kik voltak az eljáró tanács tagjai, a Pf.5. sorszámú jegyzőkönyv pedig tartalmazza, hogy a másodfokú bíróság előtti eljárásban ismertetésre kerültek a felek „pótlólagos” beadványai, így az alperesek megismerhették a felperes 2013. március 19-én előterjesztett beadványának tartalmát. Abban az esetben, ha az alperesek álláspontja szerint a jegyzőkönyv hiányos, annak kiegészítését kérhetik.

Tekintettel arra is, hogy a másodfokú bíróság által megállapított együttes első- és másodfokú perköltség nem tekinthető eltúlzottnak, a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt eljárásjogi szabályokat és mindenben megfelel az irányadó anyagi jogi normáknak is. Erre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek viselik a saját költségüket, továbbá kötelesek a felperes költségének a megfizetésére, amely a felperes jogi képviselőjét megillető ügyvédi munkadíj összegének felel meg. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) és (6) bekezdésében, valamint a 4/A.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint állapította meg, arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

Budapest, 2014. november 5.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Tóth Gabriella s.k. bíró