

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.283/2014/7. szám

A Kúria a Szombathelyi 36/1. számú Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Sebestyén Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek a Molnár Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Molnár József ügyvéd által képviselt I.r., valamint a Dr. Szabó János Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szabó János ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt a Törvényszéken 10.G.15-13-040.079. számon folyamatban volt és a Ítéltábla Gf.III.30.028/2014/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I.r. alperes 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 az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 50.000 (ötvenezer) forint perköltséget.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az állam javára 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonában állt a /10 hrsz. alatt nyilvántartott M. utcában található ingatlan, amelyen több raktárhelyiség, illetve hűtőház található. Az ingatlant a II.r. alperes keretbiztosítéki jelzálogjoga terheli.

A felperes 2009. január 5-én vételi joggal vegyes bérleti szerződést kötött a perben nem álló T. Kft.-vel, amely alapján a T. Kft. 2009. január 5-től 2015. január 5-ig bérbe vette az ingatlant. A felperes 2009. január 5. és 2010. február közötti időszakra vételi jogot is engedett a T. Kft. javára, az ingatlan vételárát

bruttó 200.000.000 forintban határozták meg. A T. Kft. 2009. április 10-én a vételi jogát gyakorolta, és közölte, hogy a 200.000.000 forint összegű vételárat beszámítás útján egyenlíti ki. A T. Kft. tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, a kérelem érkezésének ideje 2009. május 11. volt.

2009. szeptember 25-én a bíróság elrendelte a felperes felszámolását. A végzés 2010. március 17-én emelkedett jogerőre, a cégközlönyben való közzététel időpontja 2010. április 13. napja.

A felperes a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (2) bekezdése alapján kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes és a T. Kft. között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen és a bíróság a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza.

Ezen peres eljárás folyamatban léte alatt a T. Kft. a M. /10 hrsz.-ú ingatlant értékesítette az I.r. alperes részére. Az I.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, a bejegyzési kérelem 2011. február 21-én érkezett.

A felperes és a T. Kft. között folyamatban volt perben a Ítéltábla Gf.IV.20.285/2011/7. számú jogerős ítéletével elrendelte a T. Kft. tulajdonjogának törlését, és a felperes tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása címén történő visszajegyzését. A Kúria a Gfv.VII.30.268/2012/9. számú ítéletével a jogerős ítéletet azzal tartotta fenn hatályában, hogy megállapította a felperes és T. Kft. között a M. /10 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

Jelen perben előterjesztett keresetében a felperes kérte, hogy a bíróság az I.r. alperes tulajdonjogát a M. /10. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában törölje és a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza, tekintettel arra, hogy az I.r. alperest megelőző jogszerző, a T. Kft. jogszerzése kapcsán a bíróság jogerősen megállapította a szerződés érvénytelenségét. A II.r. alperest ezen intézkedések tűrésére kérte kötelezni. A felperes a keresetét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontjára alapította.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Ellenkérelmét az elsőfokú eljárás során érdemben nem indokolta.

A II.r. alperes bejelentette, hogy a javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog érintetlenül hagyása esetén a kereset teljesítését nem ellenzi, perköltségre nem tart igényt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy az ítélet jogerőre

emelkedését követően azzal keresi meg a Földhivatalt, hogy a /10 hrsz.-ú, természetben a M. utcában található ingatlanon az I.r. alperes 1/1 tulajdonjogát törölje és a felperes 1/1 tulajdonjogát - eredeti állapot visszaállítása jogcímén - jegyezze be, utalással a Ítéltábla Gf.IV.20.285/2011/7. számú jogerős ítéleti rendelkezése szerinti közbenső tulajdonszerzésre. A bíróság kötelezte az I.r. és II.r. alpereseket a tulajdonjog bejegyzésének tűrésére.

Az I.r. alperes fellebbezésében előadta, hogy a felperesnek az I.r. alperes tulajdonszerzésének időpontjában nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, nyilvántartott joga, így a jogvita elbírálására az Inyvtv. 62. §-a nem alkalmazható. Hivatkozott rá, hogy alperesként perben kellene állnia a T. Kft.-nek, miután a per érdemben érinti az I.r. alperes és a T. Kft. között létrejött adásvételi szerződés érvényességét. A perbenállás hiánya miatt a per megszüntetésének van helye. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet nem megalapozott, mert az adásvételi szerződést kötő felek törvényes képviselőinek jó- vagy rosszhiszeműsége körében semmilyen bizonyítást nem folytatott le.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, a perköltség körében részben megváltoztatta. Az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződésben írt 200.000.000 forint vételár mint pertárgyérték figyelembe vételével számította ki a perköltséget, míg a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a törlési per meg nem határozható pertárgyértékű.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a másodfokú bíróságnak a per megszüntetésére való kötelezését, másodlagosan a felperes keresetének elutasítását kérte.

Előadta, hogy a felperes nem volt jogosult törlési pert indítani, tekintettel arra, hogy a keresetindítás, illetve a fellebbezés időpontjában az ingatlan tulajdonosa az I.r. alperes volt. A felperesnek tehát nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett olyan nyilvántartott joga az I.r. alperes tulajdonszerzésének időpontjában, amely alapján az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján törlési pert indíthatna. Ezen felül kiemelte, hogy a perben alperesként perben kellett volna állnia a T. Kft. eladónak is, tekintettel arra, hogy a per érdemben érintette a T. Kft. eladó és az I.r. alperes vevő közötti adásvételi szerződés érvényességét, miután a perbeli ítélet jogi alapja nemcsak az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja, hanem az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 117. § (1) bekezdése is, mely alapján az I.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése azért minősül érvénytelennek, mert érvénytelen a bejegyzés alapját képező adásvételi szerződés. Erre tekintettel a pert meg kellett volna szüntetni, mivel kötelező

lett volna a T. Kft. alperesként történő perbenállása. Az I.r. alperes arra is hivatkozott, hogy az érvénytelen bejegyzés törlése iránti pert felperesként a felszámolás alatt álló felperes felszámolóbiztosa nem indíthatta volna meg, a törlési pert felperesként kizárólag a felperes mint jogi személy indíthatta, azonban 2011. május 4-én, a keresetlevél benyújtásakor erre nem került sor, így ezen időpont nem fogadható el a keresetlevél joghatályos benyújtásának időpontjaként.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte annak helyes indokai alapján.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.

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

A másodfokú bíróság kiemelte, hogy a per elbírálása során az Inytv. 62. §-át a per megindítása idején hatályos tartalma szerint kell alkalmazni. Ezen megállapítást az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében nem támadta, és ezzel a Kúria is egyetért.

A Kúria a Megyei Bíróság 10.G.15-11-040.057. számú iratai alapján megállapította, hogy a 2011. május 4-én érkezett keresetlevelet felperesként egyértelműen a K. Kft. „f.a.” nyújtotta be, amelynek képviselőjében dr. S. Z. felszámolóbiztos járt el. A keresetlevél első oldalán és külzetén is felperesként a K. Kft. „f.a.” van megjelölve, az aláírás szintén ezen cég nevében történt. A csatolt ügyvédi meghatalmazás szerint pedig dr. S. Z. felszámolóbiztos a K. Kft. „f.a.” képviselőjében adott meghatalmazást a jogi képviselő részére. Minderre tekintettel a Kúria nem tudta megállapítani, milyen indokból hivatkozik arra az I.r. alperes, hogy 2011. május 4-én a pert nem a felperes indította. A rendelkezésre álló adatok alapján teljesen egyértelmű, hogy a felszámoló a Cstv. 34. § (2) bekezdése alapján fennálló képviselői joga folytán – helyesen – a felperes nevében indította meg jelen pert, így a perindításra joghatályosan 2011. május 4-én került sor. Azt az I.r. alperes nem vitatta, hogy ezen időpontban a T. Kft. köztes jogszerző tulajdonszerzésének időpontjától kezdődően a hároméves perindítási határidő nem járt le.

Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint törlési pert az indíthat, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A törvény alapján nyilvántartott jognak minősül a Kúria 3/2010. (XII.6.) PK véleményének 1. pontja szerint a korábban törölt jog is. Erre tekintettel a felperes mint volt tulajdonos a törlési per megindítására jogosult. Amennyiben a Kúria nem ezt az értelmezést fogadná el, akkor ezáltal gyakorlatilag lehetetlenné válna

közvetett, további jogszerzővel szemben a bejegyzés törlését kérni, márpedig ezen jogot az Inytv. egyértelműen biztosítja.

A felperes I.r. alperessel szemben előterjesztett törlési keresete a T. Kft. perbenállása nélkül elbíráلható volt. A másodfokú bíróság ítéletében - helyesen - kiemelte, hogy a felperes jelen perben az I.r. alperes ellen nem szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert, hanem az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési pert indította meg, amelynek alapja a bejegyzés, de nem feltétlenül a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége. A 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 4. pontja is rögzíti, hogy a további jogszerzővel szemben indított törlési perben a bejegyzés törlésének a jogalapja nem a közvetlen, valamint a további jogszerző közötti szerződés érvénytelensége, amelynek vizsgálata nem szükséges, hanem a közvetlen jogszerző által az eredeti tulajdonossal kötött szerződés és ebből következően a közvetlen jogszerző tulajdonjoga bejegyzésének érvénytelensége. Erre tekintettel a jelen perben eldöndő kérdés nem az volt, hogy az I.r. alperes és a T. Kft. közötti szerződés érvénytelen-e, hanem az, hogy az I.r. alperessel mint későbbi jogszerzővel szemben fennállnak-e a törlési per indításának Inytv-ben írt törvényi feltételei. A bíróságnak a perben az I.r. alperes és a T. Kft. között létrejött szerződés érvényességét nem kellett vizsgálnia.

Helytálló az I.r. alperes érvelése annyiban, hogy az ingatlan-nyilvántartási törlési perben is általában szükséges a köztes jogszerző perbenállása ahhoz, hogy az eredeti tulajdonos tulajdonjoga a törlés folytán helyreállítható legyen. A jelen perbeli eset azonban speciális abból a szempontból, hogy az eredeti tulajdonos, azaz a felperes, illetve a köztes jogszerző, azaz a T. Kft. között a szerződés érvénytelensége és egyben az érvénytelen bejegyzés törlése iránt már más bíróság előtt korábban per volt folyamatban. Ebben a perben a Ítéلőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, azaz a Ítéلőtábla jogerős ítélete már elrendelte a köztes jogszerző T. Kft. tulajdonjoga bejegyzésének törlését. A Kúria a Gfv.VII.30.268/2012/9. számú ítéletével ezen törlésről szóló rendelkezést hatályában fenntartotta és az ítélet rendelkezését azzal is kiegészítette, hogy a felperes és a T. Kft. között a /10 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Ez a jogerős ítélet azonban az I.r. alperes további jogszerzésére tekintettel önmagában nem volt végrehajtható.

Amennyiben a jelen perben a felperes perbeállítja a T. Kft.-t, akkor a T. Kft.-vel szemben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének törlése iránti keresetet kellett volna előterjesztenie és a T. Kft. tűrésre kötelezését kellett volna kérnie. Ugyanakkor ezen kereseti kérelem ténybeli és jogi alapjában megegyezett volna a felperes által a T. Kft.-vel szemben a Törvényszék előtt már előterjesztett és jogerősen el is bírált

kereseti kérelemmel, vagyis erre tekintettel ítélt dolog miatt a T. Kft.-vel szemben a pert meg kellett volna szüntetni. Jogerős ítélet mondta ki ugyanis azt, hogy a felperes és a T. Kft. között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen és jogerős ítélet rendelte el a T. Kft. ezen alapuló érvénytelen bejegyzésének a törlését. Ezért a jelen perben fennálló speciális esetben a felperesnek ebben a perben ugyanezt a kereseti kérelmet a T. Kft.-vel szemben ismételten nem kellett előterjesztenie. Tekintettel arra, hogy a köztes jogszerző vonatkozásában a törlést már jogerős ítélet elrendelte, ezen peres eljárást a köztes jogszerző perbenállása nélkül is meg lehetett indítani. Az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett akkor, amikor a törlésről szóló rendelkező részében utalt a Ítélet tábla jogerős ítéletében foglaltakra.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával.

A jogerős ítélet perköltségről rendelkező részével kapcsolatban az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmet nem terjesztett elő, így azt a Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján nem vizsgálhatta felül. Ugyanakkor a Kúria a felülvizsgálati perköltségről szóló rendelkezése körében a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (2) bekezdése alapján a perköltség számítása során hivatalból figyelembe vette, hogy jelen per tárgyának értéke a Pp. 24. § (2) bekezdése e) pontja alapján a vitás dologi jog értéke, azaz törlési perben a dolog tulajdonjogának értéke. Tekintettel arra, hogy a felperes és a T. Kft. közötti szerződés szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 200.000.000 forint volt, a T. Kft. és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződés pedig nem került csatolásra, ezért a Kúria az ismert vételárat fogadta el az ingatlan értékeként, és így ezen összeget vette figyelembe pertárgyértéknek. Ezért a Kúria kötelezte az I.r. alperest a tárgyi illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése alapján meghatározott 3.500.000 forint felülvizsgálati illeték utólagos megfizetésére. A felperes írásbeli felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztett, amelyet azonban részletesen nem indokolt. Erre tekintettel a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján - arra is figyelemmel, hogy a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő ügyvéd egyben a felszámolóbiztos, azaz a felperes törvényes képviselője is - a végezett munkával arányban álló ügyvédi munkadíjként 50.000 forint áfával növelt összeget fogadott el.

Budapest, 2014. december 16.

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

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő

Nné