

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.951/2015/17.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Puskás Péter előadó bíró
. Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője:

Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Nagy Zsolt ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

III. rendű

IV. rendű
V. rendű
VI. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: . Nagy István ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője: Jenei és Társa Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Jenei Imre ügyvéd

A III. és VI. rendű alperes képviselője: Dr. Gaál Zsolt Ügyvédi
Iroda,
ügyintéző: dr. Gaál Zsolt ügyvéd

A IV. rendű alperes képviselője: . Tóth D. Béla ügyvéd

Az V. rendű alperes képviselője:

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

II. rendű, III. és VI. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítélet tábla

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Törvényszék
1.G.40.118/2013/30.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

- Kötelezi a II. és III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 500.000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a II. és III. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen felhívásra az államnak 3.370.000 (hárommillió-háromszázhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, melyből 337.000 (háromszázharminchétezer) forintot a VI. rendű alperes tartozik egyetemlegesen megfizetni a II-III. rendű alperesekkel.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a 2012. március 5-én kelt szerződéssel eladta a tulajdonát képező b-i 2357/3/A/1 helyrajzi számú alatti ingatlant az I. rendű alperesnek. Az I. rendű alperes az ingatlant 2012. augusztus 1-én továbbértékesítette a II. rendű alperes részére. A 2012. október 12-től felszámolás alá került felperes keresetet nyújtott be, amelyben kérte a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdésének a) és b) pontja alapján a közte és az I. rendű, valamint az I. és II. rendű alperesek közti szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. Az eljáró bíróság 2013. január 14-én elrendelte a perindítás tényének a bejegyzését az ingatlannyilvántartásba, a földhivatal a határozatot 2013. január 18-án megkapta, de csak 2013. május 17-én jegyezte be a tény az ingatlan-nyilvántartásba. A II. rendű alperes 2012. december 31-én eladta az ingatlant a III. rendű alperesnek, de a III. rendű alperes tulajdonjoga a perfeljegyzést követően benyújtott kérelme alapján, 2013. június 27-én került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

2013. június 28-án a felperes és az I. rendű alperes, az I-II. rendű alperesek, továbbá a II-III. rendű alperesek felbontották a köztük létrejött adásvételi szerződéseket és megállapodtak az eredeti állapot helyreállításáról és az elszámolásról. A folyamatban volt perben a felperes és az I-II. rendű alperesek egyezséget kötöttek arról, hogy a köztük a perbeli ingatlanra létrejött szerződéseket felbontották és a megállapodásuknak megfelelően rendezték az egymás közti elszámolási kérdéseket is azzal, hogy az ingatlan visszakerül a felperes tulajdonába, az I. rendű alperes 99.000.000 forint összegű vételár követelését pedig a felperes felszámolója hitelezői igényként visszaigazolja. A bíróság a felek egyezségét jóváhagyta, a végzés jogerőre emelkedett. Az ingatlan tulajdoni lapjára ekkor már széljegyként felvezetésre kerültek a felperes és az I-III. rendű alperesek eredeti állapot helyreállításra irányuló kérelmei. A II. rendű alperes azonban ezt követően visszavonta a tulajdonjoga visszajegyzésére irányuló kérelmét, így a felperes tulajdonjoga sem volt visszajegyezhető, az ingatlan a III. rendű alperes bejegyzett tulajdonában maradt. 2013. augusztus 23-án a III. rendű alperes jelzálogszerződést kötött a VI. rendű alperessel és 500.000 Euro erejéig megterhelte a perbeli ingatlant. A szerződés rögzítette, hogy az ingatlanra - egyebek mellett - a perindítás ténye van feljegyezve és széljegyként szerepelt azon a felperes eredeti állapot visszaállítása iránti kérelme, továbbá a perfeljegyzés törlése iránti kérelem.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes 2013. augusztus 27-én előterjesztett keresetében kérte, hogy az ingatlanra az eredeti állapot helyreállításával kerüljön visszajegyzésre a tulajdonjoga és a VI. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot is töröljék. Kérte az alperesek kötelezését ennek tűrésére, továbbá a III. rendű alperes kötelezését az ingatlan birtokba adására.

- [3] Az I-III. rendű és a VI. rendű alperes a kereset elutasítását kérték, míg a IV. rendű alperes annak teljesítését nem ellenezte, az V. rendű alperes pedig ellenkérelmet nem adott elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga a perbeli ingatlanra eredeti állapot helyreállítása címén visszajegyzésre kerüljön. Kötelezte továbbá VI. rendű alperest annak tűrésére, hogy az ingatlanra feljegyzett jelzálogjogát érvénytelenség címén töröljék és kötelezte a III. rendű alperest az ingatlan felperes javára történő birtokba adására. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a földhivatalt a felperes tulajdonjogának

bejegyzése és a VI. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlése iránt.

Az ítélet indokolása szerint 2013. június 28-án a szerződéses láncolathoz tartozó valamennyi szerződés felbontása megtörtént. Ennek eredményeként a szerződések a megkötésük időpontjára visszamenő hatállyal megszűntek és így az eredeti állapot helyreállításának volt helye, a felperes igényelhetette tulajdonjoga visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Mindezek következtében a II. és III. rendű alperesek valamennyi érintett fél hozzájárulása nélkül már nem voltak jogosultak arra, hogy a szerződésüket felbontó szerződést utóbb felbontsák. A felperes tehát kérhette a tulajdonjoga visszajegyzését, a III. rendű alperes pedig a szerződés felbontása folytán akkor, amikor a VI. rendű alperessel szerződött már nem volt az ingatlan tulajdonosa, a VI. rendű alperesnek pedig tudnia kellett az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett perfeljegyzésből és a felperes eredeti állapot helyreállítása iránti kérelméből a felperes igényéről. A III. és VI. rendű alperesek közötti zálogszerződés így a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján semmis és a törlés feltételei a VI. rendű alperessel szemben is fennálltak. Az elsőfokú bíróság ennek alapján a régi Ptk. 319. § (1) és (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) és (2) bekezdése alapján a rendelkező résznek megfelelően határozott.

- [5] Az I-III. és VI. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyta helyben, hogy az ingatlanügyi hatóság bejegyzésével kapcsolatos díjfizetési kötelezettség a felperest terheli.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az ügyben olyan lényeges eljárási szabálysértés nem történt, amely az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését indokolta volna. A Pp. 51. § a) pontja alapján szükséges volt a II. rendű alperes perbenállása az ügyben, mert része volt annak a szerződéses láncolatnak, amelyben a felperes, valamint az I-III. rendű alperesek a felperes tulajdonjogának a visszajegyzéséről rendelkeztek, ezért az ítéleti döntés rá is kihatott.

A felperes megjelölte a keresete alapjául szolgáló tényeket és kérte az eredeti állapot helyreállítását, valamint a III. rendű alperes kötelezését az ingatlan birtokba adására. Nem tette jogszabálysértővé így az elsőfokú bíróság ítéletét az, hogy a felperes nem jelölte meg a keresete jogalapjaként az Inytv. 62. §

(1) bekezdésében foglaltakat, mert még a jogcím helytelen megjelölése sem vezethetett volna a kereset elutasításához.

Nem volt ok az eljárás felfüggesztésére és a jogvita elbírálása szempontjából nem volt jelentősége annak sem, hogy a III. rendű alperesre is kiható egyezség nem került jóváhagyásra az előzményi perben. A peres felek ugyanis az egyezségben kötelmi jogi szempontból rendezték a perbeli ingatlan tulajdonjogára vonatkozó vitás jogi helyzetet és állapodtak meg úgy, hogy az ingatlan a felperes tulajdonába kerül vissza. Az egyezség és a jóváhagyó végzés nem tartalmazott az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel kapcsolatos rendelkezéseket, ezért a III. rendű alperes perben állásának hiánya miatt az egyezség semmissége nem volt megállapítható.

Alaptalanul hivatkoztak az alperesek arra is, hogy egyes beadványokat nem kaptak meg, mert kizárólag a felperes jogi képviselője részére adott meghatalmazás, a felperes felszámolására vonatkozó okiratok és az alperesek jogképességének igazolására szolgáló cégkivonatok kézbesítése maradt el a részükre. Megállapította a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság valóban nem tett eleget teljes körűen az iratismertetési és indokolási kötelezettségének, de az eljárásnak ezek a hiányosságai a fellebbezési eljárásban pótolhatóak voltak és így nem indokolták az elsőfokú eljárás megismétlését.

Az I. rendű alperes a perbeli nyilatkozatával visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy az eredeti állapot helyreállítása címén a felperes tulajdonjoga visszajegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, azaz a visszajegyzésnek nem volt a feltétele, hogy a felperes a 99.000.000 forint vételárat a részére megfizesse. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása valóban nem tartalmazta, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a)-d) pontja közül melyik konkrét rendelkezés alapján állapította meg az eredeti állapot helyreállítását. A régi Ptk. 319. § (1) és (3) bekezdésére történt hivatkozásokból és a szerződések felbontásából eredő kötelezettségekből azonban egyértelműen következett, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének c) pontja szerinti feltétel valósult meg, mert a bejegyzett jog az adásvételi szerződések felbontása és az egyezség folytán megszűnt.

A VI. rendű alperest megillető jelzálogjog is ezen a jogszabályi alapon volt törölhető, míg az alkalmazott jogcímet a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti jogszabályba ütközés jelentette, mivel a jóerkölcsbe ütközés nem merült fel az ügyben. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletével a kifejtett kiegészítések és s

pontosítások mellett egyetértett és azért azt helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelmek és az ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a II., III. és VI. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és utasítsa el a keresetet. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel az elsőfokú bíróság utasítását kérték új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára. A VI. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmét az ügyben megtartott felülvizsgálati tárgyalást megelőzően visszavonta.
- [7] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmének indokolásában előadta, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 51. § a) pontjában, a 148. § (3) bekezdésében és a régi Ptk. 112. § (1) bekezdésében, valamint a 227. § (2) bekezdésében foglaltakat. A II. rendű alperes a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy az előzményi perben kötött egyezség és annak a jóváhagyása jogszabálysértő volt, de ezt a kérdést a másodfokú bíróság csak a felfüggesztés iránti kérelemről való döntés körében indokolta. Az egyezség megkötésekor az ingatlan már a III. rendű alperes tulajdonában állt, aki a Pp. 51. § a) pontja ellenére nem állt perben, holott az egyezségben az ingatlan tulajdonjogáról és az ahhoz kapcsolódó elszámolási kérdésekről állapodtak meg. Az egyezségben ugyanakkor nem szerepelt ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos bejegyzés így az nem volt végrehajtható, de jogszabálysértő volt az egyezség és annak a bíróság részéről történt jóváhagyása is. Amennyiben az egyezség valóban kötelmi jogi szempontból rendezte a jogi helyzetet akkor, annak alapján a másodfokú bíróság nem rendelkezhetett volna a felperes tulajdonjogának a bejegyzéséről. Az egyezség emellett valótlan tartalmú is, mert múltbeli teljesítést fogalmazott meg, az I-II. rendű alperesek pedig ekkor már a régi Ptk. 112. § (1) bekezdése és 227. § (2) bekezdése alapján nem rendelkezhetek volna az ingatlanról, mert annak tulajdonosa a III. rendű alperes volt. Kifejtette továbbá, hogy a törlési perben sürgősen volt a II. rendű alperes perben állása, vele szemben ítéleti rendelkezés sincs, így a kereset elutasításának lett volna helye, a jogerős ítélet ezért a Pp. 51. § a) pontjába ütközik.

Jogszabálysértő álláspontja szerint a jogerős ítélet azért is, mert az előzményi per anyaga az elsőfokú eljárás során nem került ismertetésre, pedig az elsőfokú bíróság azt nagy terjedelmében a tényállás részévé tette. Ez a jogszabálysértés a másodfokú eljárás során már nem volt orvosolható és az iratokat nem lehetett volna figyelembe venni, mert azok csatolását a felperes nem indítványozta, a másodfokú bíróság pedig ezzel - megsértve a Pp.

235. § (1) bekezdésében foglaltakat - olyan szerződéseket tett a per anyagává, amelyek már korábban is rendelkezésre álltak. A II. rendű alperes több mellékletet nem kapott meg és így azt sem tudta, hogy milyen mellékelteket kellett volna még megkapnia, ezért az eljárás során megsértésre kerültek a Pp. 125. § (1) bekezdésében leírtak.

Nem tett eleget az elsőfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének sem, mert nem jelölte meg, hogy a keresetet az Inytv. 62. § (1) bekezdés mely pontja alapján bírálta el. A felperes keresete eredeti állapot helyreállítására irányult, azaz érvénytelenségi és nem törlési kereset került előterjesztésre, amit a birtokba adásra vonatkozó kérelem is egyértelműsített. Törlési kereset tehát nem volt az ügyben, mint ahogy nem volt határozott kereseti kérelem és megjelölt jogcím sem.

Jogszabálysértő továbbá a jogerős ítélet az ügyvédi munkadíj tekintetében is, mert az elsőfokú bíróság e tekintetben sem tett eleget indokolási kötelezettségének és így az alperesek nem tudtak megfelelően élni a fellebbezési jogukkal. Hivatkozott végül a II. rendű alperes arra is, hogy a másodfokú bíróság sem tett eleget az indokolási kötelezettségének, mert nem adta okát, hogy miért tekintette jogszerűnek azt, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett teljes körűen az eredeti állapot helyreállításáról és nem indokolta, hogy miért tekintette jogszerűnek a felfüggesztés iránti kérelem elutasítását. Az érvénytelenségi perben rendelkezni kellett volna az eredeti állapot helyreállításáról és így a felperes vételár visszafizetés iránti kötelezettségéről, a büntetőeljárás pedig a felperes felszámolási eljárásának az egésze tekintetében van folyamatban.

- [8] A III. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy az előzményi perben megkötött egyezség reá nem hatott ki, perben állásának hiányában az ingatlan tulajdonjogára kiható hatállyal pedig a peres felek nem köthettek megállapodást, mert az ingatlan ekkor már az ő bejegyzett tulajdonában állt. A régi Ptk. 117. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel alaptalan volt az a megállapítás, amely szerint a II. és III. rendű alperesek nem bonthatták volna fel a korábbi szerződést felbontó megállapodásukat. A III. rendű alperes mindvégig az ingatlan bejegyzett tulajdonosa volt, így a tulajdonjog átruházására vonatkozó megállapodása is felbontható volt még akkor is, ha a megállapodás egy korábbi szerződés felbontásáról rendelkezett. A jogerős határozat nem adta indokát, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző III. rendű alperes a bejegyzett tulajdonjogát milyen jogcímen veszíthette volna el. A szerződések felbontása nem ment foganatba, így sem jogszabályi, sem technikai akadálya nem volt a felbontó szerződés megszüntetésének.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A II. és III. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.
- [10] A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállás alapján érdemben helyesen döntötte el a jogvitát, de annak indokaival a Kúria nem értett egyet.
- [11] Az elsőfokú eljárás során az iratismertetés elmaradása eljárásjogi szabálysértést jelentett. A másodfokú bíróság azonban az eljárása során orvosolta az elsőfokú bíróság mulasztását, ezért tekintettel arra is, hogy az I-II. rendű alperesek már az előző perben is peres felek voltak, a III. rendű alperes pedig olyan az I-II. rendű alperesekkel egy érdekkörbe tartozó cég, amely a szerződések felbontásának láncolatában maga is részt vett, ez a hiányosság nem volt akkora súlyú, amely az eljárás megismétlését indokolná. Értékelni kellett ebben a körben azt is, hogy a keresetlevélből és az eljárás egyéb anyagaiból a felek által minden releváns tény és körülmény megismerhető volt, a felek mindezekkel tisztában is voltak, a jogvita pedig lényegében jogkérdésekre korlátozódott. A tényállás lényegében nem is volt vitatott és a kifejtett jogi érvelés alapján az eljárás megismétlése esetén is kizárt lenne eltérő tartalmú döntés meghozatala. Olyan tényre, körülményre az iratismertetés megtörténtét követően, majd a felülvizsgálati kérelmükben sem hivatkoztak a II-III. rendű alperesek, amely érdemben befolyásolhatná az ügy kimenetelét.
- [12] Tény, hogy a III. rendű alperes az alapügyben nem állt perben. Ebben a perben azonban egy korábbi eljárás során elkövetett esetleges szabálytalanságokat már nem lehet vizsgálni. Az előző perben azonban végül nem az érvénytelenség tárgyában született döntés és a bíróság nem rendelkezett ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről sem, így ténylegesen nincs is jelentősége annak, hogy a korábbi ügyben a III. rendű alperes perben állt-e, vagy sem. Mindezekből - jelen perre is kihatóan - mindössze annyi következik, hogy a korábbi ügyben megkötött jogerős végzéssel jóváhagyott egyezség nem hat ki a III. rendű alperesre, az ott meghozott döntés az ő tekintetében nem keletkeztetett ítélt dolgot.
- [13] A II. rendű alperes a felperes és az I-III. rendű alperesek között létrejött szerződéses láncolat egyik tagja volt, a III. rendű alperes a vele kötött szerződés alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek megfelelően ahogy a szerződések felbontásra kerültek, az I. rendű alperes, majd a felperes tulajdonjoga is csak a láncolatnak megfelelően, a II. rendű alperes

tulajdonjogának a közbenső visszajegyzésére tekintettel történhetett meg. A kereset teljesíthetőségéhez, azaz a felperes tulajdonjogának a visszajegyzéséhez tehát a teljes láncolat valamennyi tagjának, így a II. rendű alperesnek is perben kellett állnia és az ítéleti döntés az ő javára is történt közbenső tulajdonjog visszajegyzésen is alapult, ezért szükséges volt a tűrésre kötelezése.

[14] Az előzményi, a felperes által indított érvénytelenségi per - a 3/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltaknak megfelelően - egyben törlési per is volt. A peres eljárás azonban nem az érvénytelenség megállapításával végződött, hanem azzal, hogy a felek egyezségeket kötöttek és felbontották a szerződéseiket, a bíróság pedig ennek vonta le - részben - a jogkövetkezményeit. A jogkövetkezmények levonása tehát ennek megfelelően nem a régi Ptk. 237. § (1) bekezdésében, hanem a régi Ptk. 319. § (3) bekezdésében foglaltakon alapult.

[15] Az előzményi per ilyen módon, a szerződések felbontásával történt befejezésére tekintettel ez a per már nem lehetett az Inyvtv. szerinti törlési per. A bejegyzés törlése és az eredeti állapot helyreállítása iránti törlési per érvénytelenség címén kérhető, érvénytelen pedig a kialakult joggyakorlatnak megfelelően lehet maga a bejegyzés, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló jogviszony is, de ha ezek, vagy ezek valamelyikének az érvénytelensége nem állapítható meg, akkor nem állhat fenn alapos törlési igény. Számos esetben kerül sor törlési peren kívül is ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére, új jogosultság bejegyzésére. Ilyen eset például egy kötelmi per eredményeként átvezetésre kerülő adásvétel, csere, vagy más jogcímen megszerzett tulajdonjog változás. Az ilyen jellegű törlés azonban csak a felek egymás közti jogviszonyában történik és a törlés a szükségképpeni eleme a jogváltozás megtörténtének és így egy kötelmi jogviszony, adott esetben szerződés teljesítésének. Nem jelenti azonban ez az Inyvtv. 62. §-ába foglalt törlési per, mint jogvédelmi eszköz alkalmazhatóságát. A törlési per ugyanis a rá vonatkozó szigorú szabályok alkalmazása mellett egy sérelmet szenvedett fél jogainak a teljes visszaállítását teszi lehetővé, méghozzá ennek megfelelően az őt követő jogszerzőktől függetlenül, az ingatlan-nyilvántartási rangsor elvét félretéve az eredeti ranghelyen. Az egyéb, nem törlési perben bekövetkező ingatlan-nyilvántartási változások, mint amire a perbeli esetben is sor került, az Inyvtv. 30. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a rangsor elvének a betartásával az ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzésére vonatkozó szabályok alapján történnek. Ilyen perekben egy jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző fél jogosultsága semmilyen esetben sem törölhető.

[16] Téves volt az Inyvtv. 62. § c) pontjára való hivatkozás is, mert

ez a törvényi rendelkezés más, a perbelitől eltérő olyan jogokra vonatkozik, amelyek úgy szűnnek meg, hogy azok helyébe új bejegyzés nem lép (például: haszonélvezet, telki szolgálat, zálogjog). A tulajdonjog nem ilyen jog, a tulajdonjog nem szűnhet meg, azt mindig új bejegyzés követi.

Az előzőekben kifejtettekkel megegyező álláspontját a Kúria már az EBH 2010.2134. számú eseti döntésében is közzétette.

[17] A perbeli esetben tehát a kereset kötelmi jellegű igényen alapult, azon, hogy a szerződő felek a korábbi szerződéseiket felbontották és az eredeti állapot helyreállításáról és az elszámolásról állapodtak meg, így ennek a jogkövetkezményeit lehetett és kellett ebben a perben levonni. Ez mintegy azt eredményezte, hogy a felek új szerződéseket kötöttek egymással és így azok teljesítésének a követelésére nyílt meg egymással szemben a jogi lehetőségük. Egy adásvételi szerződés esetén az eladónak a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt kell megadnia, míg a szerződés felbontása esetén ez fordítva történik, azaz a volt vevő köteles az eladó tulajdonjoga visszajegyzésére vonatkozó bejegyzési engedély kiadására. Mindez, ahogyan azt a jogerős ítélet ki is fejtette, egy kötelmi jogon nyugvó követelés, amely a felperest megillette abból eredően, hogy az I-II. rendű alperesek nem voltak hajlandók a szerződésben foglaltakat teljesíteni, holott erre nem csak a szerződésben, de a jogerős végzéssel jóváhagyott bírói egyezségben is kötelezettséget vállaltak. Az I-II. rendű alperesekkel szembeni követelése tehát a felperesnek ezen az alapon megalapozott volt, az I. és II. rendű alperesek kötelesek voltak hozzájárulni és tőlni a felperes tulajdonjogának bejegyzését. A már kifejtettek alapján a III. rendű alperes azonban nem állt perben az előzményi ügyben és egyezséget sem kötött a felperessel, így önmagában ez okból a kereset vele szemben nem lehet megalapozott.

[18] A III. rendű alperes a II. rendű alperessel szerződött, majd a szerződést - hasonlóan a többi félhez - ő is felbontotta a II. rendű alperessel. Kettejük megállapodása része volt a felek egyezségének és egyoldalú nyilatkozattal a tulajdonjog visszajegyzése iránti kérelem visszavonásának nincs helye, a felbontó szerződésben foglalt kötelezettségvállalást és a szerződések erre épülő láncolatát ilyen módon nem lehet mellőzni.

[19] A perbeli esetben azonban nem ez a III. rendű alperes marasztalásának az alapja, hanem az a körülmény, hogy a III. rendű alperes - állításával szemben - nem vált az ingatlan feltétlen bejegyzett tulajdonosává. Amikor a III. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatalhoz beadta, az ingatlant már perfeljegyzés terhelte, ezért a III. rendű alperes ezt követően már csak a per kimenetelétől függő hatállyal szerezhette az ingatlanon tulajdonjogot. Ez annak ellenére is így történt, hogy a földhivatal

a határozatában ezt - tévesen - nem mondta ki, mert az Inyvtv. végrehajtására kiadott 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet akkor hatályos 29. §-ában foglaltakat, azaz a jogszabályi rendelkezéseket a határozat nem mellőzhette, a III. rendű alperes pedig az ingatlan-nyilvántartás szempontjából nem volt jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerző, hiszen az ingatlan tulajdoni lapjából tudott a per folyamatban létéről. A III. rendű alperes tehát csak a per kimenetelétől függő hatállyal szerzett tulajdonjogot az ingatlanon, a per pedig az előzményi szerződések felbontását és a felperes tulajdonjogának a visszajegyzését eredményezte, ennek megfelelően a III. rendű alperes javára történt feltételes bejegyzés nem jelenthette akadályát a felperes keresete teljesítésének és tulajdonjoga visszajegyzésének.

[20] A kifejtettek értelmében a szerződések érvénytelensége nem került megállapításra, ennek megfelelően nem kellett volna rendelkezni az eredeti állapot helyreállításáról sem és az ügyben az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény nem volt irányadó. A felek az egymással szembeni követeléseikről, szolgáltatásaikról a szerződéseket felbontó szerződésekben állapodtak meg és ezek teljesítése körében hivatalból történő döntésnek nincs helye.

[21] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján, részben eltérő indokolással tartotta fenn hatályában.

Záró rész

[22] A Kúria az ügyben a felek kérelme alapján tárgyaláson hozta meg határozatát.

[23] A Kúria a pertárgy értékét, tekintettel arra, hogy a kereset teljesítésre irányult és ezért az az ingatlan értékének felel meg, vagyis meghatározható értéket jelent, az első és másodfokon eljáró bíróságoktól eltérően 99.000.000 forintban határozta meg.

[24] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. és III. rendű alpereseket a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (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.

[25] Kötelezte továbbá a Kúria az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján a II-III. rendű alpereseket az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati

eljárási illeték egyetemleges megfizetésére. Az egyetemleges illetékfizetési kötelezettség 10 %-át kitevő része erejéig az Itv. 58. § (7) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmét visszavonó VI. rendű alperes II-III. rendű alperesekkel egyetemleges fizetési kötelezettsége is fennáll.

Budapest, 2016. május 24.

. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző