

ítélete

Az ügy száma: Pfv.VI.20.841/2016/9.

Tamáné dr. Nagy Erzsébet bíró

A felpéres:

ügyintéző: dr. Cserba Attila ügyvéd

Az alperes:

ügyintéző: Ádám Attila ügyvéd

A per tárgya: jognyilatkozat pótlása

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

2.Pf.20.030/2016/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

6.P.20.564/2015/12-II.

Rendelkező rész

- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes 2000. november 22-én 21.000.000 forint vételáron megvásárolta a B. Rt.-től a perbeli Z. 1047 helyrajzi szám alatti ingatlant. A szerződésben a felek az eladó javára 5 évre visszavásárlási jogot kötöttek ki azzal, hogy a visszavásárlási vételár a szerződésben megjelölt vételár hivatalos infláció mértékével évről évre megnövelt összege lesz, de köteles a visszavásárlásra jogosult ezen túl megtéríteni az alperesnek az ingatlanon végzett, számlával igazolt beruházásai ellenértékét is.

A B. Rt. felhívta az alperest az elvégzett és elszámolható beruházások közlésére, de a felhívásnak az alperes nem tett eleget, majd 2005. június 1-én 15.000.000 forint ellenérték megfizetése fejében a felperest jelölte ki a visszavásárlási jog gyakorlására. A felperes 2005. augusztus 16-án élt a visszavásárlási jogával és az általa csatolt számításoknak megfelelően az infláció mértékével növelt visszavásárlási árat 27.237.000 forintban jelölte meg. Felhívta az alperest a bankszámlájának megjelölésére, ahová a vételárat átutalhatja. Az alperes 2005. augusztus 24-én közölte, hogy a felperes joggyakorlását nem fogadja el, a felperes felszólításainak pedig nem tett eleget. A felperes az általa felajánlott vételárat az alperes részére ügyvédi letétbe helyezte, majd mivel az alperes pert indított a visszavásárlási jog gyakorlásával létrejött szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt, a pénzt visszavette. A szerződés érvénytelenségével kapcsolatos per 2015. december 8. napján fejeződött be a Kúria felülvizsgálati ügyben meghozott ítéletével. Az alperes végül 2014. szeptember 30-án csatolta a számlákat, amely szerint a beruházásainak ellenértéke 15.857.250 forint volt. A felperes felajánlotta a teljes 43.094.250 forint vételár megfizetését, de ezt az alperes nem fogadta el, ezért a felperes azt ügyvédi letétbe helyezte. A földhivatal a 2007. július 17-től 2010. május 20-ig terjedő időszakra a felperes kérelme alapján a felperest jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdonosaként, majd a másodfokú földhivatal törölte a felperes tulajdonát.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság ítéletével pótolja az ingatlan vonatkozásában a visszavásárlási joggyakorlásával létrejött adásvételi szerződés alapján az alperesnek a felperes

tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát.

[3] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az alperesnek a perbeli ingatlanra a felperes visszavásárlási jogának gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát.

Az ítélet indokolása szerint 2000. november 22-én a perbeli ingatlanra az alperes és a B. Rt. között létrejött adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot kötöttek ki a B. Rt. javára. A jog gyakorlására az Rt. a felperest jelölte ki, aki 2005. augusztus 16-án kelt nyilatkozatával élt a visszavásárlási jogával és így a peres felek között az adásvételi szerződés az ingatlanra létrejött. A visszavásárlási jogra való kijelölés nem képviseleti jogot jelentő meghatalmazás, a felperes a visszavásárlási jogot nem úgy gyakorolta, hogy az által a B. Rt. vált volna az ingatlan tulajdonosává, hanem azzal a szerződés a peres felek között jött létre. Az alperes a szerződésben foglalt kötelezettsége ellenére nem közölte a felperessel a visszavásárlási jog gyakorlásáig az ingatlanon eszközölt, számlával igazolt beruházásai ellenértékét, az így bekövetkezett késedelme pedig a felperes késedelmét kizárta. [A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 280. § (1) bekezdés a) pontja, a 298. §, illetve a 302. § b) pont és a 303. § (3) bekezdése alapján.] Tekintettel a visszavásárlási joggal kapcsolatos peres eljárásokra, a felperes követelése a régi Ptk. 326. § (2) bekezdése alapján nem évült el. A visszavásárlási árat növelő inflációs összeget a felek nem vitatták, késedelmi kamatfizetési kötelezettség pedig a felperest az alperes késedelme folytán nem terhelte. A visszavásárlási vételárat a felperes ügyvédi letétbe teljesítette, mert igazolta, hogy azt az alperes nem volt hajlandó átvenni, ezért az alperesnek nem áll fenn olyan érdeke, amely alapján megtagadhatná a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat kiadását, így az elsőfokú bíróság helyt adott a keresetnek.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolásában kifejtettek alapján a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetben, hogy a felperes a visszavásárlási jogot a saját nevében gyakorolhatta és azzal közte és az alperes között az adásvételi szerződés létrejött. Az adásvételi szerződés alapján

azonban a felperes tulajdonjoga 2007. július 17-től 2010. május 20-ig bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzést a megyei földhivatal a határozatával utóbb jogszerűtlennek minősítette, de ez idő alatt a felperesnek nem volt a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos érvényesíthető igénye. Ez csak a törlés időpontjában nyílt meg, a perben érvényesíteni kívánt kötelmi igényének az elévülése pedig a régi Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint ekkor kezdődött. Az elévülési idő 2010. május 20-a és a kereset benyújtása, azaz 2014. augusztus 22. napja között nem telt el, így a követelés érvényesíthető volt. Nem volt megállapítható az elévülés azon az alapon sem, hogy az elévülési idő kezdő időpontja a szolgáltatás felajánlásának az időpontja lett volna, a felperes igénye ugyanis a vételár teljes kifizetésével vált esedékessé. Az alperes csak 2014. szeptember 30-án tett eleget a beruházásokkal kapcsolatos adatszolgáltatási kötelezettségének, ezért a vételár kifizetése a felperes részéről ekkor vált esedékessé. A vételár fizetési kötelezettségének a felperes 2015. november 3. napján tett eleget, így az alperes hivatkozásának a megalapozottsága esetén ez lenne az elévülési idő kezdő időpontja.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és a keresetet utasítsa el.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a felperes nem volt jogosult visszavásárlási nyilatkozatot tenni, így a felek között adásvételi szerződés nem jött létre. A Kúria által meghozott Gfv.X.30.394/2007/18. számú, valamint az EBH 2006.1552. és az EBH 2011.2402. számú határozatokra hivatkozással előadta, hogy a kijelölésnél az elővásárlási jog jogosultjának a személyében nem következik be változás, a kijelölt személy joggyakorlása pedig nem önálló, hanem az elővásárlási jog jogosultjától származik. Ennek értelmében a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatot, azt hogy a joggal élni kíván, nem a kijelölt személy, hanem a jogosult B. Rt. tehetne volna meg érvényesen és hatályosan. A visszavásárlásból eredő jogok gyakorlásának tehát ez a feltétele, de a B. Rt. ilyen jognyilatkozatokat nem tett, a felperes pedig a kijelölés által nem vált jogosulttá ennek a jognyilatkozatnak a megtételére.

Előadta továbbá az alperes azt is, hogy a felperes a visszavásárlási jogot nem az ezt biztosító szerződés szerint gyakorolta és az abban megjelölt vételárat nem fizette meg a szerződésben foglaltaknak megfelelően. Tévesen került megállapításra az alperes késedelme, mert a felperes sosem hívta fel őt az ingatlanon végzett beruházásai számlával történő

igazolására. A joggyakorlás során tett nyilatkozata szerint a felperes vételárként csak a vételár inflációval növelt összegét vette figyelembe és arra hivatkozott, hogy a beruházások tekintetében az alperes a B. Rt. évekkel korábbi leveleire nem tett nyilatkozatot. Az alperes közölte, hogy az így felajánlott vételárat nem fogadja el, de a felperes a továbbiakban is kizárólag az inflációval növelt vételárat tekintette irányadónak és kizárta, hogy a beruházásokat figyelembe venné. Az iratellenes tényállítások alapján, tévesen került tehát megállapításra az alperes késedelme, aki a későbbiekben a saját védekezésének az alátámasztására és nem a felhívásra közölte a beruházásait és igazolta azokat. Az, hogy az alperes nem esett késedelembé azt eredményezte, hogy nem kizárt a felperes késedelmének a megállapítása, amely - tekintettel arra, hogy a felperes 2005. augusztus 16. napjához képest csak 2015. november 3-án tett eleget a vételár fizetési kötelezettségének - be is következett. A rendelkezésre álló letéti igazolás nem tekinthető teljesítésnek, de az alperes nem is adott okot letétbe történő teljesítésre. A felperes tehát a vételárat nem fizette meg, annak összegét csak 10 évvel a nyilatkozata után tette letétbe, így nem tekinthető részéről a szerződés teljesítettnek és ezért nem kötelezhető az alperes ennek alapján a jognyilatkozata kiadására.

Az alperes hivatkozott a továbbiakban a felperes követelésének elévülésére is. Az elévülési kifogásával kapcsolatban előadta, hogy az jogszabálysértő módon nem került elbírálásra. Kifejtette, hogy a bejegyzési engedély iránti követelés kötelmi igény, arra a kötelmi követelések elévülésére irányadó szabályok vonatkoznak. Az elévülési idő a követelés esedékességekor kezdődik, akkor amikor a fél a maga szolgáltatását már felajánlotta. A felek egyidejű teljesítésre voltak kötelesek, a perbeli esetben pedig a visszavásárlási jogot a felperes 2005. augusztus 18-án gyakorolta és egyúttal felajánlotta a vételár megfizetését is, ezért az elévülés kezdő időpontja 2005. augusztus 18. napja volt.

Nem merült fel peradat az elévülési idő régi Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint megszakadására és arra nézve sem, hogy a felperes menthető okból ne tudta volna a követelését érvényesíteni. Az adásvételi szerződés érvényességével kapcsolatos perek a kialakult bírói gyakorlat szerint a szerződésből eredő követelések elévülésének megszakadását, nyugvását nem eredményezik. E körben hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.711/2009/7., valamint a Pécsi Ítéltábla Pf.IV.20.706/2012/3. és Gf.IV.30.180/2011/8. számú határozataira és így arra, hogy a felperes követelése 5 év alatt 2010. augusztus 18-án elévült. Téves volt a felperes ezzel kapcsolatos hivatkozása arra, hogy abban az időszakban amikor a tulajdonjoga be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, nem állt fenn a perbeli igénye. A bejegyzés iránti engedély ugyanis nem hatósági eljárásból, hanem a szerződésből eredő követelés, a hatósági határozatok pedig nem eredményezik az elévülés

megszakadását. A felperes által előterjesztett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem nem jelent menthető akadályt a felperesnek és így nem eredményezheti a követelés elévülésének a nyugvását sem. Az elévülési időből 2007. július 17-ig egyébként 23 hónap telt el, míg 2010. május 20-tól a keresetlevél benyújtásáig 51 hónap, azaz a felperes követelése ennek figyelembe vétele mellett is elévült. Az alperes folyamatos vitatásával szemben a felperes késedelmét nem lehet menthető okból bekövetkezettnek tekinteni arra hivatkozással, hogy tévesen és könnyelműen bízott abban, hogy az általa ismert törvényi rendelkezések és a jogsértő határozat ellenére megfelelően rendezte a tulajdonjogát. Az ha a felperes a téves jogi álláspontja alapján esetlegesen bízott ebben nem jelenti azt, hogy önhibáján kívül lett volna akadályozva a követelése érvényesítésében. A bejegyzési engedély csatolása egyébként kötelező volt már abban az időszakban is, azt nem a 3/2007. KJE határozat vezette be.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljárás bíróságok az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból az ügy érdemét tekintve helyes jogi következtetéseket vontak le, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] Az alperes az eljárás során a kereset elutasítására irányuló érdemi ellenkérelmében egyebek mellett azt is előadta, hogy a felperes nem jogszerűen élt a visszavásárlási joggal, illetve a jog gyakorlása révén szerződés nem jött létre, vagy az érvénytelen. A felperes azonban már korábban peres eljárásokat indított, amelyekben kérte a visszavásárlási jog gyakorlására szóló kijelölésre kötött jogügylet és a felperes visszavásárlási jogot gyakoroló jognyilatkozata érvénytelenségének a megállapítását, valamint annak a megállapítását, hogy a felperes a visszavásárlási jogot gyakoroló nyilatkozatával nem szerzett a perbeli ingatlanon tulajdonjogot, a joggyakorló nyilatkozata érvénytelen, illetve a visszavásárlási jogot a felperes jogosulatlanul és nem jogszerűen gyakorolta. A peres eljárások eredményeképpen az alperes keresetei jogerős ítéletekkel elutasításra kerültek és a jogerős döntéseket a Kúria is felülvizsgálta (Gfv.X.30.254/2011/8. és Pfv.VI.20.067/2015/7.). Ezek a kérdések ennek megfelelően az ítéletek anyagi jogereje folytán - a Pp. 229. § (1) bekezdése alapján - ítélt dolognak minősülnek, így kizárt, hogy ugyanazon tényalapról származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek a már elbírált jogot egymással szemben ismét vitássá tehessek.

[11] A felülvizsgálati kérelem érdemét tekintve azonban megjegyzi a Kúria azt is, hogy a kialakult és egységes bírói gyakorlat ellentétben áll az alperes által előadottakkal. Az alperes álláspontját a Gfv.X.30.394/2007/18. számú ítélet semmiben sem támasztja alá, mert a Kúria ezen döntése kifejezetten azon alapult, hogy cég üzletrész átruházása esetében a régi Ptk.-ban szabályozott kijelölési jog gyakorlására nem kerülhet sor, mert az ellentétes lenne a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény céljával, amely, csakúgy mint a gazdasági társaságokról szóló későbbi jogszabály, a 2006. évi IV. törvény nem enged teret a régi Ptk. rendelkezéseinek a mögöttes alkalmazására. A Kúriának a régi Ptk. kijelölésről szóló rendelkezései alapján meghozott döntései, így például a hivatkozott EBH 2011.2402. számú eseti döntés csak azt fejtegeti, hogy a kijelölés nem jelent általános jogutódlást, de a kijelölt ettől még a jog gyakorlására jogosultságot szerzett. Az EBH 2006.1152. számú döntés pedig az opciós jog engedményezésével kapcsolatos és nem a jog gyakorlására történő régi Ptk. 373. § (4) bekezdése szerinti kijelölésről szól.

[12] A per tárgyát tehát az képezte, hogy köteles-e az alperes kiadni a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatot. Az eljárt bíróságok helyesen állapították meg azt az alperes által sem vitatott körülményt, hogy a B. Rt. felszámolójának a felhívására az alperes nem közölte az általa végzett beruházásokat és azok ellenértékét. Az alperesnek az együttműködési kötelezettsége körében eleget kellett volna tennie a felhívásnak, hiszen a visszavásárlásra jogosult számára ez egy fontos kérdést jelentett, ugyanis a fizetendő vételártól is függővé tehetette azt, hogy kíván-e élni a jogosultságával. Az alperes hallgatását a felperes értékelhette úgy, hogy az alperes nem végzett elszámolható beruházásokat az ingatlanon, így nem volt jogszerűtlen az, amikor a jog gyakorlásakor csak az inflációval növelt vételárat jelölte meg fizetendő vételárként. (A beruházások ellenértékét az alperes nyilatkozatának a hiányában egyébként értelemszerűen nem is tudta volna meghatározni.) Az alperes a felperes joggyakorlására tett nyilatkozatában még mindig nem adta elő, hogy a vételár elfogadhatatlan azért, mert az nem tartalmazza annak egy további részét és nem jelölte meg az elszámolni kívánt beruházásait sem, hanem alapvetően a joggyakorlás érvényességét vitatta. Abból, hogy az alperes nem fogadta el a vételárat még a felperes mindig nem tudhatta, hogy milyen beruházások ellenértékét kell megtérítenie és milyen összegben. Az alperes kötelezettsége lett volna tehát az, hogy közölje a felperessel a felperes által felajánlott vételárat meghaladó igényét, azaz közölnie kellett volna a vételárnak azt a részét, amit a felperes nem ismerhetett és igazolnia kellett volna igényének a megalapozottságát is. A felperes csak lényegesen később, 2014. szeptember 30. napját követően került abba a helyzetbe, hogy teljes vételárat teljesíteni tudja és ekkor vált esedékessé a perbeli igénye, azaz az, hogy

megalapozottan követelhesse az alperestől a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat kiadását. A perbeli követelés elévülési ideje tehát a régi Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint ezt megelőzően meg sem kezdődött, az elévülési idő pedig ezt követően nem telt el.

[13] Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság által kifejtettek alapján a tulajdonjog időszakos bejegyzésével az elévülési idő nem szakadt meg csak nyugodott, így az elévülési idő ezen az alapon a per megindításáig már eltelt volna. Egyebekben azonban téves volt az álláspontja azért is, mert a felek közt a szerződés létre nem jöttének, érvénytelenségének a megállapítása iránt folyamatban volt perek ideje alatt az elévülési idő - a Kúria e tekintetben következetes álláspontjának megfelelően - nyugodott. A perek ideje alatt ugyanis a fél, azaz a felperes menthető okból nem tudta a teljesítés iránti követelését érvényesíteni. A Kúria ennek megfelelően az alperes által hivatkozott, a Pécsi Ítéltábla által meghozott Pf.IV.20.706/2012/3. számú ítéletet e tekintetben eltérő indokolással tartotta fenn hatályában a Pfv.VI.21.771/2013/5. számú ítéletével és a Fővárosi Ítéltábla egy ilyen tartalmú határozatától is eltérően foglalt állást a Pfv.VI.21.763/2012/4. számú döntésében. Az elévülési idő azonban - a már kifejtettek alapján - a perbeli esetben a korábban folyamatban volt perek ideje alatt még meg sem kezdődött, így az elévülés nem nyugodott és nem is következett be.

[14] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[15] A Kúria az alperes kérelmére a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.

[16] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperes javára, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 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. A perköltség mértéke arra figyelemmel került meghatározásra, hogy az ügyben a pertárgy értéke a meg nem határozható perértékű kereset folytán 700.000 forint volt.

[17] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2017. február 21.

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:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző