

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.011/2016/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
Tamáné dr. Nagy Erzsébet előadó bíró
. Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Bartha Beatrix pártfogó ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű

Az I., II., V., VI. rendű alperes képviselője:
dr. Takács Anita ügyvéd

A IV. rendű alperes képviselője:
. Spisák Béla ügyvéd

A per tárgya: szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Nyíregyházi Törvényszék
4.Pf.21.325/2015/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Nyíregyházi Járásbíróság
5.P.22.994/2014/16.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 10.000-10.000 (tízezer-tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A Kúria megállapítja, hogy a felperes pártfogó ügyvédjének a díja a felperes terhén marad.

- A le nem rótt 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az Ú. /70 helyrajzi számú szántó művelési ágú külterületi ingatlant az I., II., V. és VI. rendű alperesek édesapjuktól útján öröklés jogcímén szerezték meg. Az örökösök felkeresték a felperest és felajánlották az ingatlant részére értékesítésre. 2000. július 21-én adásvételi előszerződést kötöttek az I., II., V. és VI. rendű alperesek a felperessel, amelyben arra vállaltak kötelezettséget, hogy a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követően a felperessel adásvételi szerződést kötnek az előszerződésben megjelölt tartalommal. Az ingatlan vételárát az előszerződésben 20.000 forintban jelölték meg és igazolták, hogy ezt az összeget készpénzben a felperes az előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizette. Az I., II., V., VI. rendű alperesek az előszerződés aláírásának napján megengedték a felperesnek a birtokba lépést azzal, hogy ezt követően a vevő viseli az ingatlan hasznait és terheit, valamint a kárveszélyt. Valójában a felperes 80.000 forint ellenértéket adott át a perbeli ingatlanért mert azon lábon álló termés is volt. A felek nem egyeztek meg abban, hogy a hagyaték átadását követően melyik fél fogja keresni a másikat a végleges adásvételi szerződés megkötése érdekében. A hagyatékátadó végzés alapján a földhivatal 2001. június 2. napján bejegyezte öröklés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a perbeli ingatlan vonatkozásában az I., II., V. és VI. rendű alperesek 1/4-1/4-1/4-1/4 arányú tulajdonjogát.

Az előszerződés aláírását követően sem a felperes nem kereste az alpereseket, sem pedig az alperesek nem jelentkeztek a végleges szerződés megkötése érdekében. A perbeli ingatlanra a III. rendű alperes javára végrehajtási jog került bejegyzésre az I. rendű alperes tulajdoni hányadára, 2012. április 3-án pedig az IV. rendű alperes javára jegyezték be végrehajtási jogot ugyancsak az I. rendű alperes tulajdoni hányadára. Ezt követően 2013. május 9-én a VI. rendű és az V. rendű alperesek a saját 1/4-1/4 tulajdoni

hányadukat a II. rendű alperes részére értékesítették 100.000 forint vételárért. Az ingatlan így jelenleg 3/4 részben a II. rendű alperes, 1/4 részben pedig az I. rendű alperes tulajdonát képezi. A II. rendű alperes a közötte és az V., VI. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződésre figyelemmel kérte a felperestől az ingatlan birtokba adását, amelyet a felperes megtagadott.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes ezt követően pert indított, amelyben több irányú keresetet terjesztett elő. Elsődleges kérelme az volt, hogy a bíróság a 2000. július 21. napján kelt előszerződés szerinti tartalommal a végleges adásvételi szerződést közötte, valamint az I., II., V. és VI. rendű alperesek között hozza létre, a III., IV. rendű alperesek végrehajtási jogával terhelt. Másodlagos keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg miszerint az adásvételi szerződés közötte és az eladók között létrejött, mert az általuk kötött előszerződés az adásvételi szerződés valamennyi lényeges tartalmi elemét magában foglalta. Harmadlagosan az I., II., V. és VI. rendű alperesek jognyilatkozatának pótlását kérte annak érdekében, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörténhessen, negyedleges kereseti kérelmében elbirtoklásra hivatkozott. Keresetének jogalapját az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 208.§-ára, 365.§-ára és 295.§-ára alapította.
- [3] Az I., II., V. és VI. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereseti kérelmek elutasítását kérték, elsődlegesen elévülési kifogást terjesztettek elő. Előadták, hogy a hagyaték átadásának időpontja 2000. október 30. napja volt, a végleges szerződés megkötésének igényelhetősége ezen időponttól kezdődött, ezt követően azonban öt éven belül a szerződést nem kötötték meg, így a felperes kötelmi követelése elévült. A másod és harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban utaltak arra, hogy a szándékuk nem végleges adásvételi szerződés, hanem előszerződés megkötésére irányult és azt is kötötték a felperessel.
- [4] A III., IV. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben arra az esetre, ha a bejegyzett jogukat a felperes igényének teljesítése nem érinti a felperes keresetének teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában utalt arra, hogy a felek között a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződés jött létre annak ellenére, hogy esetleg ez az előszerződés az adásvételi szerződés minden elemét tartalmazta. Jelentősége van ugyanis annak, hogy a felek szándéka nem végleges adásvételi szerződés megkötésére irányult, a felek

akként állapodtak meg, hogy a hagyatéki eljárás jogerős befejezését követően fognak végleges szerződést kötni. A felek úgy vélték tehát, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez még egy szerződést kell kötniük, így a megállapodásuk előszerződésnek minősül. A felperes állításával szemben az írásba foglalt előszerződés nem felelt meg mindenben a XXV. számú PED-nek, mert az megköveteli azt is, hogy a feleknek az ingatlan tulajdonjoga átruházását célzó akaratnyilvánítását tartalmazza az okirat. Bár a felek köthettek volna végleges adásvételi szerződést is, az akaratuk nem erre irányult. Azzal a szándékkal írták alá a szerződést, hogy a későbbiekben végleges adásvételi szerződést fognak kötni, ez az okirat 2. pontjából egyértelműen kitűnik és ezt alátámasztották a bíróság által kihallgatott tanúk vallomásai is és a felperesnek a 11. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt előadása is. Az eljáró bíróság álláspontja szerint az előszerződés alapján a végleges szerződés létrehozása a Ptk. 324. § (1) bekezdése, illetve 325. § (1) bekezdése alapján már nem lehetséges, figyelemmel arra, hogy a felperesnek ez az igénye kötelmi jogi igény, amely öt év alatt elévült. Az elévülés kezdő időpontját az elsőfokú bíróság az alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kötötte, ez 2001. június 2. napja volt, ehhez képest a felperes a keresetét az elévülési időt követően indította meg.

A másodlagos kereseti kérelem, amely szerint az adásvételi szerződés már az előszerződés megkötésekor létrejött, a kifejtettekre tekintettel a felek erre irányuló szerződési akaratának hiányában nem volt teljesíthető. Az elsőfokú bíróság a felperesnek a jognyilatkozat pótlására irányuló igényét sem találta megalapozottnak a felperes és az alperesek között ugyanis nem jött létre olyan kötelmi jogi ügylet, amely alapján a felperes a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján követelhetné a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az előszerződésre alapítottnak a jognyilatkozat pótlására tehát nincs jogi lehetőség. Az elsőfokú bíróság az elbirtoklásra vonatkozó igényt sem találta alaposnak, mert a szükséges elbirtoklási idő a felperes esetében nem telt el.

- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita érdemi elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta és a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően mérlegelte és kis pontosítással helyes az abból levont jogi következtetése is. Osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az ingatlan adásvételi előszerződés alapján a vevőnek kötelmi igénye keletkezik a végleges szerződés megkötésére és így jognyilatkozat pótlására nincs lehetőség, erre csak végleges adásvételi szerződés alapján kerülhet sor, amely a felek között nem jött létre. A felperesnek nem a tulajdonjog bejegyzésére volt kötelmi jellegű igénye, hanem arra, hogy vele az alperesek végleges

adásvételi szerződést kössenek, de ez is csak az elévülési időn belül volt érvényesíthető. A másodfokú bíróság az elévülés kezdő időpontját illetően a felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel kifejtette, hogy az alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően nem volt olyan elévülést megszakító esemény, vagy elévülés nyugvását okozó egyéb körülmény, amelyre a felperes hivatkozott. A felperes érdeklődhetett volna az alperesek tájékoztatása nélkül is arról, hogy befejeződött-e a hagyatéki eljárás, mód van-e már a végleges adásvételi szerződés megkötésére. A felperes saját nyilatkozata szerint is 2004-ben, amikor a fia részére birtokba adta az ingatlant tisztában volt azzal, hogy a tulajdonjoga nem került rendezésre. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annyiban pontosította, hogy felperes kötelmi igényének elévülése 2006. június 2. napján következett be. Mivel az elsőfokú eljárásban a felperes a vételár visszafizetése iránti igényt nem érvényesített, erre a Pp. 247. § (1) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban már nem volt lehetőség.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben fenntartotta azon kereseti kérelmét, hogy a Kúria hozza létre a végleges adásvételi szerződést a perbeli ingatlanra, másodlagosan pedig azt kérte, hogy a Kúria állapítsa meg, hogy a végleges adásvételi szerződés 2000. július 21. napján létrejött és erre figyelemmel pótolja az alperesek jognyilatkozatát a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében.
- [8] A felperes változatlanul állította, hogy a 2000. július 21-i okirat mindenben megfelelt az adásvételi szerződés törvényi kellékeinek, így ennek alapján a felperes tulajdonjogot szerezhetsen. A végleges adásvételi szerződés létrehozásával kapcsolatban pedig kifejtette, hogy az eljáró bíróságok téves álláspontot foglaltak el az elévülés, az elévülés megszakadása és nyugvása kérdésében. A felperes szerint az elévülés kezdő időpontja nem határozható meg, mivel az okiratban nem került dátumszerűen rögzítésre, hogy mikor fognak szerződést kötni. A hagyatéki eljárás az alperesek érdekkörében merült fel, így az alpereseknek lett volna kötelezettsége a kölcsönös együttműködés keretében tájékoztatni a felperest, hogy az eljárás befejeződött. A kölcsönös együttműködési kötelezettséget azonban az alperesek megszegték.
- [9] Az I., II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[11] A Kúria álláspontja szerint az eljáró bíróságoknak az ügyben elfoglalt jogi álláspontja megalapozott. A Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A felperes és az eladók között létrejött előszerződés 2. pontjában a felek egyértelműen arra vállaltak kötelezettséget, hogy a végleges adásvételi szerződést egymással a hagyatéki eljárás lefolytatása után kötik meg. A felek szerződési akaratát tehát nem végleges adásvételi szerződés megkötésére és a tulajdonjog átruházására irányult, hanem arra, hogy az előre meghatározott feltételekkel a későbbiekben fognak egymással a tulajdonjog átruházásának kérdésében megállapodni. A felperes tehát alaptalanul hivatkozik arra, hogy az előszerződés a XXV. PED-nek minden tekintetben megfelel, hiszen a tulajdonjog átruházásának azonnali szándékát a felek nem foglalták okiratba. A felperesnek, ahogy arra az eljáró bíróságok helyesen rámutattak, kötelmi jogi igénye keletkezett arra, hogy az eladóktól a végleges szerződés megkötését követelje. Kétségtelen, hogy az alperesek sem tettek eleget tájékoztatási kötelezettségüknek, azonban az alperesek már az ingatlan vételárának birtokába jutottak, a felperes volt az, aki a vételárat kifizette, de a tulajdonjogot mégsem szerezte meg, így elsősorban az ő érdekében állott volna, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötését kezdeményezze, illetve tájékozódjon a hagyatéki eljárás befejeződéséről. A felperes a saját mulasztásai folytán került abba a helyzetbe, hogy a kötelmi jogi követelése elévült. A Kúria egyetért a másodfokú ítéletben kifejtettekkel miszerint a felperes az elévülés nyugvására, illetve annak megszakadására vonatkozóan a Pp. 164. §-a alapján bizonyítást nem tudott felajánlani, éppen az volt megállapítható, hogy az ingatlanhányad megterhelésével az I. rendű alperes rendelkezett a tulajdonjogával. Az eljáró bíróságok nem értékelték tévesen az elévülésre vonatkozó szabályokat.

[12] A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[13] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az ellenkérelmet benyújtó I. és II. rendű alperesek részére a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségüket, ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

[14] A felperest pártfogó jogi képviselő képviselte. A Pp. 87. § (2) bekezdése értelmében a bíróság ilyen esetben a pártfogó ügyvéd díja

összegének megállapítása nélkül az ítéletében arról rendelkezik, hogy a pártfogó ügyvédi díj kit terhel. A pártfogó ügyvédi díj összegéről és tényleges viseléséről a pártfogó ügyvédet kirendelő jogi segítségnyújtó szolgálat fog határozni.

[15] A felperes személyes költségmentességben részesült, erre tekintettel a felülvizsgálati eljárásban le nem rótt illetéket az illetékekről szóló 1993. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2017. január 24.

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

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző