

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.474/2016/5.

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

A felperes:

A felperes képviselője: . Szendrei Zsuzsanna pártfogó ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:

ás Gabriella Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Tamás Gabriella ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél/felek:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítéltábla
7.Pf.20.040/2016/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Törvényszék
11.P.20.298/2015/5.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A felperes képviselőjét ellátó dr. Szendrei Zsuzsanna pártfogó ügyvéd díja teljes egészében a pereszes felperes terhén marad.

- A le nem rótt 180.000 (száznolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A gy.-i 6 és 7 helyrajzi számú szőlő művelési ágú zártkerti ingatlanok a felperes tulajdonaként vannak nyilvántartva. 2006. szeptember 19-én adásvételi szerződésként megjelölve kézzel írt okiratban a felperes eladóként kijelentette, hogy az ingatlanok 1/2 részét eladta, a vételárat készpénzben átvette, amit 800.000 forintban jelöltek meg. Vevőként az okirat az I. és II. rendű alperesek jogelődjét, K. S.-t tüntette fel vevőként. Az okiratot a vevő és az eladó mellett tanúként az I. rendű alperes és egy perben nem álló személy írta alá. A felek későbbiekben még egy ugyanilyen tartalmú okiratot készítettek, azon tanúként L. J. szerepelt. A szerződéskötés után K. S. az ingatlant birtokba vette, arra családi házat épített és 2010. június 14. napján bekövetkezett haláláig ott lakott. A tulajdonosváltás nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban. Néhai K. S. örökösei az I. és II. rendű alperesek, akik a néhai halálát követően a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet terjesztettek elő, a földhivatal azonban ezt elutasította.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanok 1/2 részének átruházása tárgyában nem jött létre a szerződés, másodlagosan a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Álláspontja szerint nem volt szándéka az ingatlanok elidegenítése. Harmadlagosan 1.700.000 forint vételár-tartozás és ezen összeg 2006. szeptember 20. napjától járó törvényes mértékű kamata egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I. és II. rendű alpereseket. Előadta, hogy bár az okiratban 800.000 forint vételár szerepelt, ennél magasabb összegű volt a felek megállapodása és annak megfizetése nem történt meg.
- [3] Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Viszontkeresetet terjesztettek elő, ebben annak tűrésére kérték kötelezni a felperest, hogy néhai K. S. adásvétel jogcímén történő közbenső megszerzésére figyelemmel a perbeli ingatlanokat személyenként 1/4 arányban öröklés jogcímén megszerezték és ennek bejegyzésének elrendelését kérték az ingatlan-nyilvántartásba. Másodlagosan ráépítés címén tartottak igényt tulajdonjoguk bejegyzésére.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. A felperest annak tūrására kötelezte, hogy a perbeli ingatlanok személyenként 1/4 hányadára K. S. adásvétel jogcímén történt közbenső megszerzésére tekintettel öröklés jogcímén bejegyezzék az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül adja az I. és II. rendű alperesek birtokába az ingatlanhányadokat és rendelkezett a perköltség viseléséről. Megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése iránt.
- [5] Ítéletének indokolásában azt vizsgálta, hogy a perbeli adásvételi szerződés tartalmazza-e azokat a lényeges tartalmi elemeket, amelyek az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 365. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés létrejöttéhez szükségesek. Rámutatott, hogy az adásvételi szerződés megfelel ennek a követelménynek, illetve a XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontja alapján adásvételi szerződésnek tekinthető. Kifejtette, hogy a vételárát a szerződő felek az okiratban megjelölnél magasabb összegben, 1.800.000 forintban állapították meg, de a vételár valódi összegének eltitkolása nem érinti a szerződés létrejöttét és érvényességét. A körülményekből arra következtetett, hogy a felperes a teljes vételárát megkapta, hiszen annak ellenére, hogy az okiratban csak 800.000 forint vételár szerepelt, az I. és II. rendű alperesek jogelődjétől nem kérte a hátralékos vételár megfizetését, vagy az ingatlan kiürítését. A vevő, illetve vevő házastársának halála után kezdett hivatkozni arra, hogy a szerződés nem jött létre. A fentiekre tekintettel a harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelmet is alaptalannak találta.
- [6] Az elsőfokú bíróság ugyanakkor megalapozottnak minősítette az I., II. rendű alperesek viszontkeresetét. Kifejtette, hogy az érvényesen létrejött adásvételi szerződés alapján jogszerűen tarthatnak arra igényt, hogy a jogelődjük által megvett ingatlanra a tulajdonjogukat öröklés jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogi igénye nem évült el hiszen az 5 éves elévülési időn belül megkísérelték a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetését.
- [7] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiánytalanul felderítette, az arra alapított érdemi döntése jogszerű. Ugyanakkor az elsőfokú ítélet jogi indokolását a másodfokú bíróság nem mindenben osztotta. Ebben a körben a megállapítási kereset előterjeszthetőségével foglalkozott, amely a felülvizsgálati eljárásnak már nem tárgya. Maradéktalanul

egyetértett ugyanakkor az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a felek között érvényes adásvételi szerződés jött létre. A szerződés minden olyan elemet tartalmazott, amely az adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges. A felek között nem volt az vitás, hogy az eladott ingatlanrészek birtokba bocsátása írásba foglalás nélkül is megtörtént, hiszen a vevő a megvett ingatlanrészeket birtokba vette, azon építkezett és a haláláig ott lakott. Az a körülmény, hogy az eladó nem adott bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, nem tartozik az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemei közé. Az elsőfokú bíróság tehát a megfelelő bizonyítékoknak a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő összevetése alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az eladó és a vevő között a régi Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti adásvételi szerződés jött létre. A szerződés alapján az ingatlan tulajdonját át kell ruházni a vevőre, ehhez bejegyzési engedélyt kellett volna a felperesnek kiadnia, a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint ugyanis ez szükséges a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. A bejegyzési engedély kiadásának elmaradása folytán ezt az eladói jognyilatkozatot a bíróság ítélete pótolja a régi Ptk. 295. §-a alapján. Miután a vevő meghalt így az örökösök nem adásvétel jogcímén, hanem öröklés jogcímén szerezték meg az ingatlan tulajdonját a jogelődjüktől, ez az ingatlan-nyilvántartáson kívül következett be. A régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján ugyanakkor igényt tarthatnak arra, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan döntött arról, hogy a viszontkeresetnek helyt ad. A másodfokú bíróság egyetértett azzal is, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlanrészek birtokba adására kötelezte a felperest, figyelemmel arra, hogy az alperesi jogelőd halálát követően elbontotta az általa használt, valamint az eladott ingatlanrész közötti kerítést.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő, a kereseti kérelemnek helyt adó határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok a Pp. 206. §-ának megsértésével értékelték a bizonyítékokat. A felperes vitatta a felülvizsgálati kérelemben, hogy a szerződéskötéskor hatályban lévő Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján létrejött az adásvételi szerződés, a szerződés ugyanis nem tartalmazta, hogy a vevő megveszi a szerződésben megjelölt ingatlanhányadokat, nem tartalmazta a felek személyi adatait, a vevőként megjelölt személy aláírása olvashatatlan, nem szerepelt az okirat keltezésének helye, a birtokbaadás időpontja és az eladó nem adott tulajdonjog bejegyzés iránti engedélyt sem. Az sem derült ki a megállapodásból, hogy az ingatlanok melyik részét használhatja kizárólagosan a vevő.

- [9] A felperes szerint az ingatlanhányadok birtokba adására való kötelezés is jogszabálysértő, az ítélet részben azzal indokolta a döntést, hogy a vevő az ingatlant birtokba vette és birtokában tartja, ugyanakkor még is kötelezte a felperest a birtokbaadásra.
- [10] Végül a felperes felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy amennyiben az adásvételi szerződést a bíróság érvényesnek találja, akkor az alpereseknek a jogelődjükkel kötött szerződés alapján vételár-fizetési kötelezettsége van 1.000.000 forint összegben. Az ítéletben megállapított vételár ugyanis 1.800.000 forint volt, az okiratban a felperes 800.000 forint átvételét ismerte el, 1.000.000 forint átvételére az alpereseknek nincsen bizonyítéka. A felperes felszólította a vevőt, hogy hagyja abba az építkezést ameddig nem fizeti ki a vételár fennmaradó részét, erre tanúk is vannak.
- [11] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [13] A Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.
- [14] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az eljáró bíróságoknak a bizonyítékok mérlegelése körében végzett tevékenységét támadta, arra hivatkozott, hogy megsértették a Pp. 206. §-ban foglalt kötelezettségüket.
- [15] A felperes fenntartotta azt az álláspontját, hogy az adásvételi szerződés érvényesen nem jött létre, figyelemmel arra, hogy az okirat számos hiányosságban szenvedett, amelyek miatt nem állapítható meg, hogy a felek a lényeges kérdésekben megállapodtak volna. A Kúria álláspontja szerint mind az elsőfokú bíróság, mind pedig a másodfokú bíróság részletesen foglalkozott a szerződés érvényességének kérdésével. A Kúria szerint mindkét fokú bíróság helyesen értékelte a XXV. számú Polgári Elvi Döntés rendelkezéseit, ennek I. pontja szerint elegendő, ha az okirat tartalmából kiderül a felek személye, a tulajdonjog átruházását célzó akaratnyilvánítás és az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. Az egyéb kérdésekben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti még akkor sem, ha az ebben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek minősítette is. Az okirat egyértelműen tartalmazta az eladó és a vevő megjelölését is, az ingatlanhányadokhoz kapcsolódóan meg vannak jelölve a helyrajzi számok és a természetbeni cím is, így az

átruházott ingatlanhányad azonosítható. A PED III. pontja követelményként írja elő, hogy szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírja, ez megtörtént.

- [16] A felperes nem vitatta, hogy a szerződésben megjelölt 800.000 forint vételárat átvette, ez nyilvánvalóan arra mutat, hogy a szerződés megkötésére a szerződési akarata megvolt, a tulajdonjog átruházási szándéka nem hiányzott. Az eljáró bíróságok alappal utaltak arra, hogy a tényleges vételártól eltérő összeg szerepeltetése az okiratban azt nem teszi érvénytelenné, ez csak azt jelenti, hogy a felperesnek vételár követelése maradt fenn, amelyet kötelmi jogi igényként érvényesíthet a vevővel, vagy a jogutódjaival szemben.
- [17] A felperes a felülvizsgálati kérelemben a vételár-követelését is fenntartotta, ebben a körben is kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az 1.000.000 forint vételár-hátralék javára történő megítélését. A Kúria egyetért a harmadlagos kereseti kérelem elutasításával is. A felperes az ingatlan-hányadokat birtokba adta, a vevő azon építkezett, 2006 és 2010 között, a vevő haláláig a felperes az általa állított vételár-hátralék megfizetése iránt lépéseket nem tett. A felülvizsgálati kérelemben előadottak, miszerint a felperes szóban felszólította a vevőt tanúk előtt a vételár-hátralék megfizetésére, a felperesi igény megalapozottságának megállapításához nem elegendő. A felperesnek a vételár megfizetése hiányában írásbeli felszólítást kellett volna küldenie a vevőnek, vagy más jogi lépéseket kellett volna tennie a hátralékos vételár behajtása iránt, a felperes azonban ilyen lépésekre maga sem hivatkozott. A Kúria ezért egyetért a bíróságok azon értékelésével, hogy a felperes a teljes vételárat megkapta, függetlenül attól, hogy az adásvételi szerződésben milyen összeg átvételét ismerte el. Ellenkező esetben nem nézte volna tétlenül, hogy a vevő az ingatlanaira épületet emel és családjával beköltözik
- [18] A Kúria a kifejtettek alapján a jogerős ítéletet nem találta jogszabálysértőnek, ezért az a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [19] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felperest kötelezte az I. rendű alperes javára perköltség megfizetésére a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint.
- [20] A felperest pártfogó ügyvéd képviselte, a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján ilyen esetben a bíróság a pártfogó ügyvéd díjának megállapítását mellőzi és arról rendelkezik, hogy a felmerült

perköltség melyik fél terhén marad. A jelen esetben a felperes pervesztes lett, így a pártfogó ügyvédje díjának megfizetésére az ellenfél nem kötelezhető, a felperes személyes költségmentessége folytán a pártfogó ügyvéd díjáról a jogi segítségnyújtó szolgálat fog rendelkezni.

- [21] A felperes személyes költségmentességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján, illetve a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján a felperes illetékviselésre nem kötelezhető, helyette a felmerült felülvizsgálati eljárási illetéket az említett IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2017. június 13.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző