

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**A határozat száma:** Pfv.I.21.312/2016/3.szám

**A tanács tagjai:** Dr. Harter Mária a tanács elnöke  
    . Sándor-Szőke Zsuzsanna előadó bíró  
    . Mocsár Attila Zsolt bíró

**A felperes:**

**A felperes képviselője:** Dr. Szalai László Ügyvédi Iroda  
    (ügyintéző: dr. Szalai Lászlóügyvéd)

**Az alperes:**

**Az alperes képviselője:** Dr. Dancs Gergely ügyvéd

**A per tárgya:** jognyilatkozat pótlása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**  
    felperes

**A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:**  
    Székesfehérvári Törvényszék  
    1.Pf.337/2015/5.

**Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:**  
    Székesfehérvári Járásbíróság  
    12.P.20.431/2015/11.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 70.000 (hetvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A felperes és házastársa 2002. december hó 2. napján közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést kötött a perbeli bankokkal, amely alapján a pénzintézet 3.360.000 Ft kölcsönt nyújtott. A kölcsön futamideje 240 hónap volt, a törlesztőrészlet összege havi 26.060 Ft, a kölcsön biztosítékaul pedig a felperes tulajdonát képező ingatlanra bejegyzett jelzálogjog szolgált. Mivel az adósok nem tettek eleget a szerződésből eredő kötelezettségeiknek, a hitelező pénzintézet 2007. augusztus hó 30. napján azonnali

hatállyal felmondta a kölcsönszerződést és az ekkor összesen 2.848.387 Ft összegű tartozás megfizetésére - közjegyzői okirat záradékolásával, engedményezést követően - végrehajtás indult az adósok ellen. A végrehajtó 2012. december 19. napján elárverezte a kölcsönszerződés biztosítékaul szolgáló ingatlant, azonban a felperes végrehajtási kifogást nyújtott be, az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban pedig közigazgatási pert indított.

A felperes a Nemzeti Eszközkezelőhöz fordult annak érdekében, hogy a hitelszerződésből eredő kötelezettségének eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX törvény (a továbbiakban: Net. tv) alapján lakóingatlanát tartozásának fejében megvásárolja. Az alperes pénzügyintézet - jelzálogjogosultként, a Net. tv 8.§ (1) bekezdésének i) pontjában előírt nyilatkozattétel körében - 2014. május 29. napján kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy nem áll módjában elvi hozzájárulást adni az ingatlan megvásárlásához, mert az ingatlan árverésen elkelt.

### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

[2] A felperes keresetében a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:5. § (1) és (2) bekezdései alapján az alperes jognyilatkozatának ítélettel történő pótlását kérte. Előadta, hogy megfelel a Net. tv-ben előírt feltételeknek, ingatlanának megtartása és három gyermeke lakhatásának biztosítása érdekében kérte a Nemzeti Eszközkezelőtől az adásvételi szerződés megkötését, melyhez szükséges a jelzálogjogosult alperes hozzájáruló nyilatkozata. Előadta azt is, hogy az alperes két alkalommal utasította el a kérelmét: először azért, mert az ingatlana 13.600.000 Ft-ot ért, amely meghaladta az akkor hatályos jogszabályi rendelkezésekben előírt felső értékhatárt, majd mikor az értékhatár 15 millió Ft-ra emelkedett, a másodszori elutasítás oka az ingatlan elárverezése volt. Hangsúlyozta, hogy kimerített minden jogorvoslati lehetőséget: megtámadta a végrehajtó intézkedését, a földhivatali határozatot és közigazgatási pert is indított, amely még nem zárult le.

[3] Az alperes az elsőfokú eljárásban érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

### **Az első- és a másodfokú ítélet**

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az alperesnek az ingatlan állami tulajdonba vételéhez szükséges elvi hozzájáruló nyilatkozatát és arra kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 22.225 Ft perköltséget, az államnak 21.000 Ft kereseti illetéket. Döntését arra alapította, hogy az alperes a Pp. 141.§ (2)-(6) bekezdésében foglalt

jogkövetkezményekre történt figyelmeztetés ellenére sem nyilatkozott arra, hogy ellenzi-e a kereset teljesítését.

- [5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett. A másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, elutasította a keresetet, a felperest 36.700 Ft másodfokú perköltség és 21.000 Ft le nem rótt kereseti illeték megfizetésére kötelezte. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban helytelen jogi következtetésre jutott: a kereset elbírálásához azt kellett vizsgálni, hogy az Net. tv rendelkezései (figyelemmel a 12. §-ában foglaltakra) speciálisak-e a Ptk. szabályaihoz képest, ennek eredményeképpen pótolható-e az alperes nyilatkozata. Összevetve a Net. tv 9. és 12. §-át, a zálogjogosult pénzügyi intézménynek arról kell döntenie, hogy a Nemzeti Eszközkezelő által fizetett vételárral az adós tartozását kiegyenlítettnek tekinti-e és ennek következtében hajlandó-e lemondani az őt megillető követelés egy részéről. Ez a jogszabályi rendelkezés a kölcsönszerződés tartalmának módosítását, a tartozás elengedését teszi lehetővé, ekként a régi Ptk. 5. § (3) bekezdéséhez fűződő következetes jogszabály értelmezésnek megfelelően szerződéses nyilatkozat, de a szerződés módosítását eredményező jognyilatkozat a bíróság ítéletével nem pótolható. Utalt rá a másodfokú bíróság, hogy a Ptk.-hoz képest speciális jogszabályként „szóba jöhető” Net. tv 12. §-a nem írja elő kifejezetten a pénzügyi intézmény részére, hogy az előzetes elvi hozzájárulást a Net. tv 8. §-ában előírt feltételek fennállása esetén köteles volna megadni. A Net. tv-nek nincs olyan rendelkezése, amely jognyilatkozat pótlását megengedné. Ha a jogalkotónak az lett volna a szándéka, hogy a pénzügyi intézmény az elvi hozzájáruló nyilatkozatot a feltételek teljesülése esetén köteles megadni, úgy ezt a jogszabály megfelelő megszövegezésével juttatta volna kifejezésre.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [6] Az ítélet ellen - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének hatályában tartása iránt - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet Előadta, hogy a másodfokú bíróság ítélete nem merítette ki a fellebbezési ellenkérelmét abban a jogkérdésben, hogy az Net. tv a Ptk.-hoz képest speciális törvény-e és ebből eredően a Net. tv alkalmazása megelőzi-e a Ptk. szabályainak alkalmazását. Álláspontja szerint az elvi hozzájárulás a peres felek között megkötött újabb szerződés alperesi teljesítésének körébe tartozó egyoldalú jognyilatkozat, a Net. tv kötelező rendelkezéséből kiindulva, mely a 11. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazását írja elő. Megismételte, hogy az előírt feltételeknek mindenben megfelel, amelyet a perben az alperes sem vitatott. A szerződés teljesítéseként az alperesnek ki kellett volna adnia a perbeli lakóingatlan állami tulajdonba kerüléséhez

szükséges hozzájárulását, az iratokat a Nemzeti Eszközkezelőhöz továbbítani kellett volna és intézkedni kellett volna a végrehajtó felé annak érdekében, hogy az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem földhivatali benyújtására ne kerüljön sor. Az alperes ezzel a magatartásával a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdekét, vagyis a lakhatási problémák megoldását sérti, amely csak a Ptk. 5. §-a alapján hárítható el.

[7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

#### **A Kúria döntése és a döntés jogi indokai**

[8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdésében és a 275. § (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Az adott esetben a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő, a másodfokú bíróság okfejtése helytálló, de egyes megfogalmazások pontatlansága miatt és a felülvizsgálati kérelem okfejtésére tekintettel a Kúria az alábbiakra mutat rá:

[9] Elöljáróban megjegyzi a Kúria, hogy a keresetlevél benyújtása 2015. február 23-én történt, ezért a kereset elbírálására a 2014. március 15. napjától hatályos 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:5.§ (2) bekezdése irányadó (amely rendelkezés egyébként szó szerint egyezik a 2014. március 14. napjáig hatályos régi Ptk. 5.§ (3) bekezdésének első mondatával).

A Ptk. 1:5.§ (2) bekezdése szerint: ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a nyilatkozatot ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el.

Az idézett rendelkezésnek megfelelően a Kúria a perben korábban eljáró bíróságokkal egyezően azt vizsgálta: bírói ítélettel pótolható-e az alperes - külön jogszabály: a NET. tv által megkívánt - nyilatkozata.

[10] Áttekintve a Net. tv rendelkezéseit: a Nemzeti Eszközkezelő a Net. tv 8. § (1) bekezdésében foglalt feltételek teljesülése esetén köteles a szerződés megkötésére. A feltételek egyike a lakóingatlanra bejegyzett zálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény nyilatkozata (Net. tv. 8.§ (1) bekezdés i) pontja), azonban a Net. tv. 8.§-ának rendelkezéseiből nem vonható le az a következtetés, hogy a pénzügyi intézménynek kötelező lenne megadni a hozzájárulását. Ezt az értelmezést erősíti a Net. tv. 12.§ (2)

bekezdése, amely szerint a pénzügyi intézménynek 30 napon belül kell döntenie arról, hogy megadja-e az előzetes elvi hozzájárulását, s ha nem, erről haladéktalanul tájékoztatnia kell a hiteladóst (vagy ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van, akkor a zálogkötelezettet). Abból, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a feltételek teljesülése esetén köteles megkötni a szerződést, nem vonható le az a következtetés, hogy az alperes köteles hozzájárulni a szerződés megkötéséhez: a Net. tv 12.§ (2) bekezdése szerint az alperes diszkrecionális joga annak eldöntése, hogy jelzálogjogosultként hozzájárul-e az ingatlan tulajdonjogának átruházásához. Kötelezettsége abban áll, hogy nyilatkozatot kell tennie, de a nyilatkozatának tartalma nem meghatározott. Mindezek szerint tehát az alperes a Net. tv alapján nem köteles a hozzájárulás megadására.

Ezt követően a Kúria azt vette vizsgálat alá: az alperes bármely nyilatkozatával megadta-e a perben pótolni kért hozzájárulását, azonban a rendelkezésre álló iratok szerint ez nem történt meg.

- [11] A Ptk. előbbiekben idézett 1:5.§ ((2) bekezdésének megfelelően a jognyilatkozat több feltétel egyidejű megvalósulása esetén pótolható bírói ítélettel: a pótolni kért nyilatkozatot külön jogszabály „kívánja meg”, megtagadása különös méltánylást érdemlő magánérdeket sértsen és a sérelem másként ne legyen elhárítható. Az adott esetben az előírt feltételek látszólag teljesülnek, de a nyilatkozat mégsem pótolható, melynek oka - a jogerős ítélet helytálló álláspontjával egyezően - az, hogy a pótolni kért jognyilatkozat kötelmi jellegű.
- Ez a következtetés egyrészt abból vonható le, hogy az alperes jelzálogjogosult, akinek a jogállásában az elvi hozzájárulás jelentős változást idézne elő (megszűnne a zálogjogosulti pozíciója és a Net. tv 8.§ (1) bekezdés i) pontjának ib) alpontjában foglaltak szerint lemondana a jelzáloghitel-szerződésből eredő, a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről), másrészt abból következik, hogy a hozzájáruló nyilatkozat kötelmi ügylethez: adásvételi szerződéshez szükséges, a jognyilatkozat megadásának vagy pótlásának következményeként adásvételi szerződés jönne létre. A kötelelem keletkezéséhez szükséges hozzájárulás az adott körülmények között (hiszen a nyilatkozat a szerződés létrejöttének egyik feltétele) maga is kötelmi jellegű.
- Közbevetőleg jegyzi meg a Kúria, hogy a másodfokú bíróság indokával ellentétben a perbeli kölcsönszerződés nem módosulna, hiszen az már az azonnali hatályú felmondással megszűnt.
- A kötelmi nyilatkozattétel az egyik legszemélyesebb alanyi jog, a bíróságnak nincsen feljogosítása az ilyen jellegű nyilatkozatok pótlására., ezért nem tévedett a másodfokú bíróság, amikor a keresetet elutasította.

- [12] Mivel a kötelmi jogi jellegű jognyilatkozat bírói ítélettel nem pótolható, nincsen a jelen pert eldöntő jelentősége annak, hogy

a felperes ingatlanának tulajdonjogát az árverési vevő megszerezte-e. Ha nem szerezte meg, lehetősége nyílik a felperesnek arra, hogy újra kezdeményezze az adásvételi szerződés megkötését a Nemzeti Eszközkezelővel.

[13] A felperes fellebbezési ellenkérelmében eljárási szabálysértésre hivatkozott, amelyre a másodfokú bíróság nem tért ki a jogerős ítélet indokolásában. A felperes azzal érvelt, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdését alkalmazta (valójában mulasztási ítéletet hozott), ezért a Pp. 235.§ (1) bekezdésének alkalmazásával az alperesnek a fellebbezésében már nincsen lehetősége a keresettel szemben az érdemi ellenkérelem előterjesztésére.

Ennek kapcsán arra utal a Kúria, hogy a Pp. 141. § (6) bekezdése a perelhúzás egyik szankciója, de a jogi álláspont előadását nem gátolhatja. Új tényeket, bizonyítékokat a másodfokú eljárásban az alperes nem állíthat, de a felperes előadásával szemben előadhatja jogi álláspontját, mert a Pp. 141. § (6) bekezdése és a 235.§ (1) bekezdése a jogi álláspont kifejtését nem gátolhatja. Az adott esetben az alperes fellebbezésében új tény állítására, új bizonyíték előadására nem került sor, az alperes csak a tényállás jogi értékelését adta meg, amit a Pp. nem tilt, ezért eljárási szabálysértés nem állapítható meg.

[14] Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

## **Záró rész**

[15] A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazásra kerülő Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes viseli a saját felülvizsgálati költségét, a személyes illetékfeljegyzési joga miatt feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdései értelmében köteles. Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, megtérítést igénylő felülvizsgálati költsége nem merült fel, ezért erről a Kúria nem rendelkezett.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2017. május 31.

dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Sándor-Szőke Zsuzsanna s.k. előadó bíró,  
dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró