

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.22.432/2016/6.
A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes:
A felperes képviselője: dr. Bacskó János ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 III. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Budai Varga Ügyvédi iroda
 ügyintéző: dr. Budai Zsolt ügyvéd

A III. rendű alperes képviselője:

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
 felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Ítélettábla
 7.Pf.20.305/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Törvényszék
 11.CS/P.630.831/2005/160.I.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 831.200 (nyolcszázharmincegyezer-kétszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és az I. rendű alperes testvérek, édesanyjuk, P. M-né 2001. szeptember 10-én hunyt el. 2001. április 5-én írásban kötött megállapodásuk szerint az I. rendű alperes javára megvásárolják a B., J. A. u. 44. I/4. szám alatti öröklakást és arra édesanyjuk javára haszonélvezeti jogot alapítanak. A 11 millió forint vételár felét a felperes biztosítja, ezért őt az I. rendű alperes elismerte $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban telekkönyvön kívüli tulajdonosnak. Az 5. pontban a felperes „kijelenti, hogy devizakülföldinek minősülő magyar állampolgár, az ennek bizonyításához szükséges iratok beszerzését folyamatba tette. Az iratok beszerzését követően az időközben esetleg már létrejött adásvételi szerződést a felek módosítani fogják annak érdekében, hogy $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban felperes tulajdonjoga is bejegyzést nyerjen az ingatlannyilvántartásba”. Az ingatlanra az eladó II-III. rendű alperesekkel 2001. április 19-én álagvevőként az I. rendű alperes és a haszonélvezeti vevő édesanya adásvételi előszerződést kötött. A 3. pontban a „vevők kijelentik, hogy a vételárhoz $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban hozzájárult” a devizakülföldi felperes, „aki a magyar állampolgárságának igazolásához szükséges okirat beszerzését folyamatba tette. Az eladók kijelentik, hogy nevezett felperes javára $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad megszerzése érdekében a jelen szerződés módosításához hozzájárulnak az okirat beszerzését követően nyomban, vállalják, hogy az ehhez szükséges szerződés módosítást aláírják”. A „konkrét” adásvételi szerződés megkötésére az előszerződésben szabott határidő utolsó napján, 2001. május 3-án a szerződést az álagvevő I. rendű alperes és a haszonélvezeti vevő édesanya kötötte meg a II-III. rendű alperesekkel, a vételárat az édesanya osztrák bankszámlájáról fizették ki. A lakást az édesanya halála óta az I. rendű alperes lakja a családjával.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes kereseti kérelmei az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdonjogának a megszerzésére irányultak, ennek érdekében hivatkozott a 2001. május 3-án kötött adásvételi szerződés létre nem jöttére, jóerkölcsebe ütköző és színlelt volta miatt a semmisségére. Az I. rendű alperest többlethasználati díj fizetésére, kulcsok átadására is kérte kötelezni. A negyedleges kereseti kérelme 8.312.000 forint jogalap nélküli gazdagodás (az édesanyja által ajándékként nyújtott vételár fele és felújítási költség) megtérítésére irányult.
- [3] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, a II-III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. Az I. rendű alperes szerint a felperest az ingatlanból kifizette, anyjuk halálát követő megegyezésük szerint a

bankszámlájáról nagyobb összeget vehetett fel.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában valamennyi kereseti kérelmet alaptalannak ítélte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 200. §, 205. §, 207. §, 208. §, 234. §, 237. §, 239. §, 365. § 324. §, 326. §, 327. § releváns rendelkezéseinek a felhívásával. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés a szerződő felek között az akaratuknak és az előszerződésnek megfelelően létrejött. A felperes sem az előszerződésben, sem a szerződésben nem volt szerződő fél, előadása szerint is a vételárat az édesanyja biztosította. A szerződés a hivatkozott okból nem is érvénytelen. A felperes a javára sem adásvételi szerződés létrehozását, sem tulajdonjog megállapítását nem kérheti, tulajdonjog hiányában alaptalan a használati díj és a kulcsok kiadása iránti keresete is. Az elsőfokú bíróság alaposnak ítélte az I. rendű alperes elévülési kifogását a 2001. október 1-jén megnyílt, de csak 2015. február 4-én, a negyedleges kereset előterjesztésével érvényesített kötelmi követeléssel szemben. A további bizonyítást mellőzte, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a kereset elbírálható volt.
- [5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott jogerős ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróságnak a jogvita elbírálásához szükséges terjedelemben feltárt tényállásra alapított, érdemben és jogi indokaiban is helyes ítéletét. A felperes hivatkozását arra, hogy az elsőfokú bíróság nem volt szabályszerűen megalakítva, mert az ítéletet helyi bíróságra beosztott bíró hozta, nem találta alaposnak. A bírák jogállásáról szóló 2011. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Bjt.) 31. § (1) bekezdése a kirendelést a törvényszék és a területén működő járásbíróságok között lehetővé tette. Nem észlelt a Pp. 221. § (1) bekezdés megsértésére hivatkozással állított, az érdemi döntésre kiható eljárási szabálysértést sem. Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában rögzítette azokat a releváns tényeket, amelyekre az érdemi döntését alapította, és megjelölte a jogvita elbírálása során irányadó jogszabályokat is. Az általa elfogadott tényállás kiegészítésére, e célból további bizonyítás foganatosítására nem volt szükség. A másodfokú bíróság a Pp. 252. § (1)-(3) bekezdésében írt hatályon kívül helyezési ok hiányában érdemben határozott. Alaptalannak ítélte a felperesnek az adásvételi szerződés létre nem jöttére hivatkozással a megállapodásra alapított tulajdoni igényét. A megállapodásban az ingatlan eladói nem vettek részt, az alapján a felperes tulajdonjogot nem szerezhette. A testvérek és az édesanyjuk közötti megegyezés alapján egyértelmű, hogy tulajdonjogot az I. rendű alperes szerez. A jogerős ítélet másodlagos és harmadlagos érvénytelenségi keresettel kapcsolatos

indokolása szerint az előszerződés és az adásvételi szerződés nem tekinthető sem jóerkölcsbe ütközőnek, sem a vevő személye tekintetében színleltnek a devizakülföldi felperes belföldi tulajdonszerzéséhez szükséges iratok hiányában. A felperes nyilatkozatai azt tükrözik, hogy az I. rendű alperes által állított megállapodás az édesanyjuk halála után létrejött. Aszerint a lakás az I. rendű alperesé marad, míg a felperes nagyobb arányban részesül a bankszámlán lévő anyai megtakarításból. Noha azösszezszerűségben nem tudtak megegyezni, a felperes előadása szerint (17. sorszámú jegyzőkönyv) 2001. október 11-én a vételár felének a kifizetését és a felújításra felhasznált pénzzel való elszámolást kérte az I. rendű alperestől. Ez jogi értelemben a 2001. április 5-i megállapodás módosítását jelenti a Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint. Ettől kezdődően a felperes pénzbeli térítésre vált jogosulttá, amit felvehetett néhai édesanyja általa kezelt b-i bankszámlájáról. E követelés 2001. októberben vált esedékessé, a kereset előterjesztéséig elévült, a Ptk. 325. § (1) bekezdés alapján bírói úton nem érvényesíthető. Ezért a módosított megállapodás teljesítése nem volt vizsgálható, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosi jogálláshoz kapcsolódó tulajdoni igénye pedig megszűnt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre kiterjedő hatállyal történő hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte. Megsértett jogszabályként a Pp. 206. § (1), a 221. § (1), a 252. § (1)-(3), a 253. § (1)-(2), a 213. § (1) bekezdését jelölte meg. Indokai szerint a jogerős ítélet tényállás helyett iratismertetést tartalmaz. Kifogásolta, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták az I. rendű alperes személyes előadásait; nem értékelték, hogy az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd meghallgatásához az ügyvédet nem mentette fel a titoktartási kötelezettség alól. A megállapodás és az előszerződés alapján az I. rendű alperes és az édesanyjuk akarata nem felelt meg az adásvételi szerződésnek, mert $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot neki akartak juttatni. A felperes szerint igaz, hogy az adásvételi szerződés önmagában nem jelent sérelmet, de a jóerkölcsbe ütközésénél és a színleltségnél figyelembe kellett volna venni a megállapodás és az előszerződés mellőzését. „Összességében és gyakorlatilag a korábban várt örökségi szabályoktól eltérő juttatás alperesi eléérése alapján lehetett volna a felperesi igényt helyesen elbírálni”. A Pp. 252. § (1) és (2) bekezdése szerinti jogsértésként jelölte meg azt, hogy az elsőfokú ítélet kerületi bíróságot nevesített, így az hatáskör hiányában hozott döntés. A Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti jogsértésként a tényállás felderítetlenségére hivatkozott. A Pp. 253. § (1)-(2) bekezdése szerinti jogsértést arra hivatkozással

állította, hogy a 2001. április 5-i megállapodásra, mint kötelem keletkeztető tényre figyelemmel az alperesek közötti jogviszony részben létre nem jöttét, vagy érvénytelenségét meg kellett volna állapítani. A negyedleges keresettel érvényesített elszámolási igénye sem évült el, azt már 2001. októberben megnevezte, arra a keresetlevelében is hivatkozott. Az igényét az I. rendű alperes az ellenkérelmében, majd a 2008. június 9-i, a 2009. január 22-i beadványaiban elismerte, az elévülés újrakezdődött. Hivatkozott arra is, hogy az ugyanazon a ténybeli alapon nyugvó kötelmi követelés elévülése a bírói gyakorlat szerint a tulajdoni igény elbírálása alatt nyugodott. A másodfokú bíróság részéről a 2001. április megállapodás módosítása „kitaláció”. Pénzfelvételről nem állapodtak meg, az I. rendű alperes a neki szánt összeget felvette. Az eljáró bíróságok nem figyelmeztették arra, hogy a kereseti kérelem nem meríti ki az őt illető jogokat, a megállapodás tartalma szerint előszerződés az adásvételi szerződés módosítására, az alapján követelheti az adásvételi szerződés létrehozását. Nem adták indokát a további tanú meghallgatás mellőzésének.

- [7] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítéletet kérte hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos. A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [9] A felperes téves hivatkozásával szemben az elsőfokú ítéletet a hatáskörrel bíró és illetékes Fővárosi Törvényszék hozta. Ez nyilvánvaló a Pp. 220. § (1) bekezdés a) pontja és (3) bekezdése szerint az írásba foglalt ítélet bíróság megjelölését és a bírósági ügyszámot tartalmazó fejrészből, a jogorvoslatról nyújtott tájékoztatásából is. A kijavítás ezeket a kötelező ítéleti tartalmakat nem érintette, a kijavítás a téves tartalom mellőzését jelentette. Az elsőfokú eljárásban csupán tanácsváltozás történt, amelynek oka a Bjt. 31. §-a alapján az ügy elintézésre kijelölt bíró kirendelése az elsőfokú bíróságra. A tanácsváltozás tényét az irat borítóján az ügyviteli szabályok, a bíróságok egységes iratkezelési szabályzatáról szóló 17/2014. (XII. 23.) OBH utasítás 86. § (2) bekezdés szerint feltüntették, a felek az elsőfokú bíróságtól 157. sorszám alatt egyértelmű, félreérthetetlen tájékoztatást is kaptak. Sem a bíróság, sem az ügyszám nem, csak az ítélező tanácsot azonosító szám, betűjel változott. A tanácsváltozásra tekintettel a 159. sorszámú jegyzőkönyv tanúsága szerint a Pp. 144. alapján megtörtént az irat ismertetés is.
- [10] A Kúria, az eljáró bíróságokkal egyetértve, szintén azt állapította

meg, hogy a felperes okiratokra alapított kereseti kérelmeinek az érdemi eldöntéséhez szükséges keretben a tényállás felderített, a releváns tények a megállapodás, az előszerződés és az adásvételi szerződés, valamint a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes egyező előadása alapján megállapíthatóak voltak. Miután a releváns anyagi jogi kérdések megítéléshez a per adatai elegendőek voltak, nem volt sem a felperesnek bizonyításra szoruló tényállítása, sem további bizonyításnak helye [Pp. 3. § (3)-(4) bekezdés, 1/2009. (VI. 24.) PK vélemény 2., Pp. 163. § (1) bekezdés]. Ezért a másodfokú bíróság sem követett el jogszabálysértést azzal, hogy a Pp. 253. § (1) bekezdés alapján az ügy érdemében döntött.

- [11] A felperes perbeli jogi érvei tévesek. Egyrészt az előszerződés és a szerződés feleinek ugyanazoknak a személyeknek kell lenni, a megállapodás ezért előszerződésnek nem volt tekinthető. Másrészt átruházással nem lehet ingatlan tulajdonát ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezni, ahhoz a tulajdonos eladó és a vevő erre irányuló szerződésén felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges [Ptk. 117. § (3) bekezdés]. Ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonszerzés hatósági határozattal, elbirtoklással, ráépítéssel, örökléssel, a házastárs és az élettárs közös tulajdonból való részesedésével történhet.
- [12] A jogerős ítélet helytálló jogi következtetéssel utasította el a felperes keresetét. A felperes, az I. rendű alperes és édesanyjuk megállapodásának egyértelmű tartalma szerint a lakást az I. rendű alperes javára vásárolják meg. Az eladó II-III. rendű alperesek az adásvételi előszerződésben a „jelen”, azaz az előszerződés módosításához járultak hozzá. Miután az előszerződésben a szerződéskötésre szabott határidőben a felperes a szükséges okiratot nem - csak 2001. júliusban - szerezte be, az alperesek 2001. május 3-án az adásvételi szerződést minden kötöttség nélkül megkötötték. Az adásvételi szerződés az alperesek között létrejött és érvényes. Egy szerződés alanyait nem lehet színlelni [BH2017. 149.], és az adásvételi szerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközése sem állapítható meg. Az I. rendű alperes terhére legfeljebb erkölcsi kötelezettség teljesítésének az elmulasztása róható, az azonban jogi eszközökkel ki nem kényszeríthető. A leendő vevők megállapodása a felperes javára a megállapodásban részt nem vett személy tulajdonában álló ingatlanon tulajdonjogot, arra tulajdoni igényt nem keletkeztet. Ahogyan színlelni, úgy a Ptk. 240. § alapján a felek személyét érintően egy szerződést módosítani sem lehet.
- [13] Utal a Kúria arra is, hogy a szerződés érvénytelenségének a megkötésekor kell fennállnia. A felperes érdeksérelme azonban azt követően következett be. A bíróság a kereseti kérelmet csak a felhozott ténybeli alapon vizsgálhatja, kötve van a felperes által

előadott tényekhez. Aszerint tudta, hogy az adásvételi szerződés létrejön, és azt is, hogy a „nővére nevére lesz kiállítva”, a szerződéskötést megelőző napon a pénzt az édesanyja számlájáról vette ki (50., 127. jegyzőkönyv). Nem vitatta, hogy a II-III. rendű alperesekkel a lakás adásvételével kapcsolatban nem tárgyalt, egyik szerződés kötésénél sem volt jelen (49. jegyzőkönyv). A keresetlevélben előadottak szerint az eladók nem vártak az ingatlan eladásával addig, amíg beszerzi a személyazonossága igazolásához szükséges iratokat.

- [14] Az édesanya eredeti szándéka szerint úgy kívánt ajándékot juttatni a két gyermekének, hogy a haszonélvezeti joga kikötésével - az örökségből származó deviza felhasználásával - finanszírozza a közös tulajdonukba kerülő lakás vásárlását, amennyiben a felperes gondoskodik a tulajdonszerzéséhez szükséges iratok megszerzéséről. Azzal, hogy az elő-, majd a végleges szerződést az édesanya mégis megkötötte, a vételárat az I. rendű alperes javára finanszírozta, a felperes számára nem ad alapot édesanyja halála után az ajándékígéret teljesítésének perbeli módon történt követelésére. A megállapodástól eltérően a lakás egyik gyermek részére történő megvásárlása, majd a felújítás finanszírozása a szülő életében adott ingyenes adomány. Ez a felperes számára öröklési jogi igény érvényesítésére adott alapot, az I. rendű alperestől a hagyatéki eljárásban az ingatlan osztályrabocsátását követelhetette volna. A felülvizsgálati kérelmében, bár nehezen értelmezhetően, a felperes maga is erre utal, amikor az I. rendű alperes oldalán a várt, örökségi szabályoktól eltérő juttatásra hivatkozik, mint amely alapján az igényét helyesen el lehetett volna bírálni. Az osztályrabocsátás eredménye ahhoz lett volna hasonló, amelyről az I. rendű alperes állítása szerint megállapodtak: az ingatlan értékének a hagyatékhöz számításával a felperes a b-i bankszámláról nagyobb arányban részesül. A jogerős ítéletben megállapított megállapodásukra utal az is, hogy az édesanyjuk kizárólag számukra hozzáférhető devizaszámláját a hagyatéki eljárásban nem jelentették be, annak egyenlege a felperes öröklési igényének a kielégítésére alkalmas fedezetet jelenthetett volna Ehhez a deviza még a per alatt is a rendelkezésére állt, arra azonban a felperes nem tartott igényt (24. jegyzőkönyv).
- [15] A negyedleges kereseti kérelem jogcímeiként megjelölt, a Ptk. 361-364. §-aiban szabályozott jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius (kiszámítandó, helyettesítő) jellegű törvényi tényállás. Szabályai csak akkor kerülhetnek alkalmazásra, ha az adott követelésnek nincsen és nem is volt más jogalapja. Amennyiben korábban valamely jogalapon fennállt az igény érvényesítésének lehetősége, azt azonban a jogosult elmulasztotta, az igényérvényesítés megszűnt lehetősége nem éleszthető fel a jogalap nélküli gazdagodás jogcímére alapítottnak [EBH2012. P.11.]. Ezért a negyedleges kereseti kérelemmel érvényesített követelés elévülésének a kérdése sem volt

releváns. Ugyanis a felperes érdeke más, a perbeli esetben öröklési jogi igény érvényesítésével, azaz az általa keresettel támadott szerződések érvényességét sem érintő polgári jogi eszközzel volt megvédhető. Azonban a felperes az I. rendű alperessel mint törvényes örökösársával szemben az örökhagyó szülő által életében nyújtott ingyenes adomány kapcsán alappal sem tulajdoni, sem a pénzbeni marasztalására irányuló kötelmi igényt nem érvényesíthet. A Ptk. 619-622. §-aiban szabályozott osztályrabocsátás a leszármazók egyenlő részesítését szolgálja, „csupán” számítási mód a törvényes örökösök tényleges hagyatéki vagyonból történő részesedési arányának a megállapításához. Az örökhagyó életében ingyenes juttatásban részesített törvényes örökös arra nem kötelezhető, hogy a juttatás egy részét az örökösársának kifizesse vagy visszaadja [BH1980.212.].

- [16] A fentiekből következik, hogy a felperes keresetét valamennyi általa érvényesített jogcímen el kellett utasítani, az I. rendű alperessel szemben sem tulajdonszerzésre, sem pénzbeli követelésre nem volt jogcíme.
- [17] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - részben eltérő jogi indokolással - hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [18] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. A Kúria a képviselőtét ellátó ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység figyelembevételével, a 4/A. § szerint határozta meg. A felperes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles a felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetni.
- [19] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperes kérelmére Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.
- [20] E határozat ellen a felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. november 21.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző