

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.866/2017/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
 . Puskás Péter előadó bíró
 . Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Kiss Árpád Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: Dr. Kiss Árpád ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű
 III. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Horváth Z. Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: dr. Horváth Zoltán ügyvéd

A per tárgya: érvénytelen bejegyzés törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
 felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Törvényszék
 45.Pf.635.418/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Bíróság
 12.P.21.624/2015/13.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 234.000 (kétszázharmincnégyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. A további 26.000 (huszonhatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 2000. szeptember 1-én kelt kölcsön és zálogszerződés szerint a felperes és a II.- III. rendű alperesek 7.800.000 forint kölcsönt vettek fel az I. rendű alperestől, amelynek a visszafizetési határidejéül 2000. december 31. napját határozták meg. A kölcsön fedezete az adósok egyenlő arányú tulajdonában álló ingatlan volt, amelyre az I. rendű alperes javára jelzálogjogot és vételi jogot alapítottak. A szerződés szerint az opciós vételár 9.000.000 forint volt és a vételi jogot az I. rendű alperes 2001. január 31. napjáig gyakorolhatta abban az esetben, ha az adósok a kölcsön visszafizetésével késedelembe esnek. A vételárba a szerződés szerint a kölcsönből és kamataiból fennálló hátralék beszámítható volt és így a vételi jog gyakorlásakor az I. rendű alperesnek 700.000 forintot kellett megfizetnie az adósoknak a tulajdoni hányadaik arányában. A felek ugyanezen a napon külön vételi jogot biztosító megállapodást is kötöttek. Az adósok a kölcsönt nem fizették vissza, az I. rendű alperes pedig élt a vételi jogával, amelyet 2001. január 29-én jelentett be a földhivatalnál és bejelentése alapján a tulajdonjoga - a 2001. április 9-én kelt határozattal - bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A bíróság jogerős ítélettel megállapította, hogy az I. rendű és a II.- III. rendű alperesek közt a szerződések nem jöttek létre és rendelkezett az eredeti állapot helyreállításával a II.- III. rendű alperesek tulajdonjogának a visszajegyzéséről. A felperes által a szerződések létre nem jöttének, illetve azok jogszabályba ütközés, tévedés és megtévesztés miatti érvénytelenségének a megállapítása iránt előterjesztett kereset jogerősen elutasításra került.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] Módosított keresetében a felperes kérte az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, azaz 1/3 hányadú tulajdoni hányadának visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Keresetét azzal indokolta, hogy a vételi jogot biztosító megállapodás szerinti vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat nem hatályosult, mert azt az I. rendű alperes nem kézbesítette a részére és így a felek között az adásvételi szerződés nem jött létre. Hivatkozott továbbá a vételi jogot alapító szerződés

érvénytelenségére, mert abban nem jelölték meg, hogy melyik eladó milyen összegű vételárat kap a vevőtől.

- [3] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a II. rendű alperes nem nyilatkozott, míg a III. rendű alperes annak teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint nem voltak érvénytelenek a szerződések abból az okból sem, hogy az opciós szerződésben nem jelölték meg konkrétan, melyik eladó milyen összegű vételárat kap a vevőtől. A kölcsön és zálogszerződés kifejezetten úgy rendelkezett, hogy a 700.000 forintot az adósok a tulajdoni hányaduk arányában kapják meg, de a szerződés tartalmazta azt is, hogy az eladók tulajdoni részaránya egyenlő, ennek megfelelően konkrét rendelkezés hiányában is megállapítható lett volna, hogy a felek a vételárból egymás közt egyenlő arányban részesülnek. A földhivatal I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló határozata szerint a felperes tulajdonjogát a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat, átvett tértivevény és kérelem alapján törölte. Ezt a határozatot a felperes nem fellebbezte meg, ezért és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvéből eredően a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga annak ellenére került bejegyzésre, hogy az I. rendű alperes vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata nem hatályosult. A felperes ezt a tényt nem tudta bizonyítani, a saját előadása pedig önmagában nem elegendő bizonyíték a tényállítására, míg a III. rendű alperes csak arról tudott nyilatkozni, hogy ő nem kapta meg a kérdéses nyilatkozatot.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság a tényállást kiegészítette azzal, hogy a felperesnél 2001. július 11-én fogatosított házkutatás során lefoglalásra került az I. rendű alperes 2001. január 29. napján kelt, a földhivatalhoz címzett nyilatkozata. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes az egészségi állapotának agyműtétét követő megromlása, emlékezetvesztése folytán nyilatkozott úgy, hogy nincsenek emlékei az ügyletről. A korábbi perekben azonban a jogi képviselője által olyan nyilatkozatokat tett, amelyek szerint a 2001. január 29-i nyilatkozatot a jogi képviselője útján a felperesnek és a II.- III. rendű alpereseknek tértivevényes küldeményként megküldte. A hivatkozását alátámasztotta a földhivatal határozata is, amely szerint a tulajdonjogának bejegyzésére a nyilatkozat, a tértivevény és a kérelem alapján került sor. Ebből megállapítható, hogy a vételi jog gyakorlásának szándékával az I. rendű alperes a 2001. január 29-ei nyilatkozatát a tulajdonosoknak és így köztük a felperesnek is

megküldte. Ez az okirat a megszólítástól függetlenül az ingatlan tulajdonosaihoz címzett - a vételi jog gyakorlására vonatkozó - jognyilatkozatot is tartalmazott, ezért ha az a tulajdonosokhoz megérkezett, a vételi jog gyakorlásának hatályosulása bekövetkezett. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási terhet tévesen hárította e tekintetben a felperesre, de a beszerzett büntetőügy irataiból megállapíthatóan a házkutatás alkalmával a felperestől foglalták le a kérdéses levelet. A III. rendű alperes vitatta, hogy ezt az okiratot bármikor megkapta volna és így azt is, hogy azt odaadta volna a felperesnek, ebből következően a nyilatkozat eredeti példánya csak a felperes részére történt kézbesítés útján kerülhetett a felperes birtokába. Mindezek alapján már a felperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a kézbesítésre 2001. január 31. napját követően került sor, de erre abból, hogy 2001. december 29-én postázták a küldeményt, még nem vonható le kétséget kizáró következtetés. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a földhivatal a bejegyzést a kézbesítésre vonatkozó tértivevény alapján foganatosította és a felperes a bejegyező határozat ellen, szemben a II.- III. rendű alperesekkel, fellebbezéssel nem élt. Az opciós jog gyakorlását a korábbi perekben a felperes nem vitatta, erre alapított keresetét csak akkor adta elő, amikor az ügyben eljáró ügyvéd halála és az I. rendű alperes állapotromlása folytán a körülmények már nem voltak tisztázhatóak. Mindezek alapján helyesen került megállapításra, hogy a felperes nem bizonyította azt a körülményt, amely szerint a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés közte és az I. rendű alperes között ne jött volna létre. Ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek nem álltak fenn és így a kereset megalapozatlan volt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó döntés meghozatalát. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel kérte az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában előadta, hogy a másodfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 121. § (2) bekezdésének, 164. § (2) bekezdésének, valamint a 215. és 235. §-ának a megsértésével és az 1/2009. PK véleményben foglaltakkal szemben megsértette a tisztességes eljáráshoz fűződő jogait, téves következtetéseket vont le és így téves határozatot hozott. Hivatkozott a BDT2004. 938. számú eseti döntésre és arra, hogy a tényállást a másodfokú bíróság

iratellenesen állapította meg, téves volt a bizonyítási teherről való kioktatása és mellőzte a felek nyilatkozatait. Bizonyítékként vette figyelembe az eljárás iratai közt fellelhető, büntető ügyben készült jegyzőkönyvet, de nem biztosított lehetőséget az ezzel kapcsolatos nyilatkozataik megtételére. Álláspontja szerint ugyanis az egyéb eljárások becsatolt iratait csak akkor lehet felhasználni, ha a felek valamelyike abból konkrét bizonyítékra hivatkozik. A keresethez, ellenkérelemhez kötöttség megsértése nélkül az egyéb bizonyítékok nem használhatóak fel és nem használhatók fel azok úgy, hogy a felek erről ne tudnának és ne lenne lehetőségük az azokra vonatkozó nyilatkozattételre. Hivatalból történő bizonyítás nincs, így a másodfokú bíróság az okirat figyelembe vételével túlterjeszkedett a kereseti kérelem és az ellenkérelem keretein. Kifejtette, hogy a házkutatás a perrel érintett ingatlanban zajlott, ahol rajta kívül több személy is lakott és az iratok nem tőle kerültek lefoglalásra, csak az ellene folyó büntetőeljárás keretén belül. A jegyzőkönyvből is megállapíthatóan más személyek tulajdonát is lefoglalták és mivel minderre 9 hónappal a földhivatali kérelem keltét követően került sor, ez nem igazolja a joghatás kiváltását. Tévesen mellőzték a régi Pp. 235. § (1) bekezdése alapján azt a hivatkozását, amely szerint az adott időszakban sorkatonai szolgálatát töltötte, így nem kerülhetett részére szabályszerűen kézbesítésre a postai küldemény. Értékelte a másodfokú bíróság az I. rendű alperes korábban, más eljárásokban tett azon előadását, amely szerint a nyilatkozata megküldésre került a felperes és a II.- III. rendű alpereseknek, de nem tisztázták, hogy valóban kézbesítették-e azt a felperesnek és ha igen akkor erre mikor került sor. Az eljáró bíróság orvosszakértői vélemény nélkül értékelte az I. rendű alperes előadását úgy, mintha a nyilatkozatát nem a teljes belátási képességének birtokában tette volna meg. A földhivatali határozat csak egyetlen tértivevényről tett említést, amely nem lehet a felpereshez küldött küldeményé, mert azt csak 2001. január 29-én adhatták postára.

Lényeges eljárási szabálysértés volt az elsőfokú bíróság bizonyítási teherrel kapcsolatos megállapítása, a másodfokú bíróság azonban ennek ellenére sem rendelte el az eljárás megismétlését, holott nyilvánvaló, hogy így a felek nem tudták megfelelően gyakorolni az eljárási jogaikat. Nem ismerte el korábban és a nyomozati eljárás során sem, hogy az I. rendű alperes nyilatkozatát átvette volna, de alaptalan az a következtetés is, hogy a III. rendű alperestől ne kerülhetett volna az okirat a birtokába. Logikátlan volt a bizonyítási teher olyan módon történt megváltoztatása is, hogy a felperest terhelte volna annak a bizonyításának a kötelezettsége, hogy a kézbesítésre csak 2001. január 31. napját követően került sor. Minderről a feleket a másodfokú bíróság nem oktatta ki és így megsértette az 1/2009. PK véleményben foglaltakat.

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

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljárt bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A felperes az igényét - és így a felülvizsgálati kérelmét - lényegében arra alapította, hogy a másodfokú bíróság által is kifejtetteknek megfelelően nemleges tényt nem tud bizonyítani, az pedig az eljárás során nem került igazolásra, hogy az I. rendű alperes vételi joggal élő nyilatkozatát átvette volna. A perben azonban a felperes pernyertességéhez nem ezt kellett volna bizonyítani, hanem a felperesnek kellett volna azt, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzése érvénytelen. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően helyesen osztotta ki a bizonyítási terhet, nem történt eljárási szabálysértés és így nem érte sérelem a felperes eljárási jogait, valamint a tisztességes eljáráshoz fűződő jogát sem.
- [11] Az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 15. § (4) bekezdése szerint a vételi jog gyakorlása esetén a jogosultnak - például tértivevénnel, átvételi elismervénnyel - kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette. A földhivatal a határozatával az I. rendű alperes kérelme alapján a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásba átvezette, ami azt támasztotta alá, hogy az I. rendű alperes a jogi képviselője útján 2001 év januárjában mindezeknek a követelményeknek eleget tett. Arra, hogy ez megtörtént egyértelműen utalt a földhivatal által meghozott határozat indoklása is. Az I. rendű alperes tulajdonjoga ekkor a jogerős határozattal bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, mert a felperes, bár erre lehetősége lett volna, a határozattal szembeni jogorvoslati jogával nem élt.
- [12] Az ingatlan-nyilvántartás - az Inyvtv. akkor hatályban volt 5. § (1) bekezdése szerint - ha a törvény kivételt nem tesz, hitelesen tanúsítja a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását. A (2) bekezdés értelmében pedig az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Ebből következik tehát az, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben a felperesnek kellett

volna bizonyítania annak érvénytelenségét és nem az I. rendű alperesnek azt, hogy a bejegyzése érvényes volt. Nem kötelezhető tehát az I. rendű alperes arra, hogy a földhivatali iratok hiányossága folytán ennyi év elteltét követően ismételten produkálja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges akkori iratokat.

- [13] Helyesen állapította meg tehát mindezek alapján az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a reá háruló bizonyítási teher ellenére a közhiteles ingatlan-nyilvántartással szemben nem tudta kétséget kizáró módon bizonyítani, hogy a vételi jog gyakorlásával nem jött létre az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között. Nem tudta tehát így bizonyítani azt, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzése érvénytelen lenne. Az, hogy a bizonyítási kötelezettségének milyen módon tud eleget tenni - a továbbiakban kifejtettekre is tekintettel - a felperes terhére jelentették, mint ahogyan az időmúlás okozta bizonyítási nehézségek is az ő hátrányára értékelhetők. Nincs lehetőség tehát arra, hogy a felperes a bizonyítást és a bizonyíthatatlanság jogkövetkezményeit az alperesre hárítsa át.
- [14] Az eljárás során értékelni kellett ugyanis azt is, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzésére 2001 év elején került sor. A bejegyző határozatot a felperes megkapta, de azzal szemben fellebbezéssel nem élt, ami arra utalt, hogy a bejegyzést maga is jogszerűnek fogadta el. A földhivatal határozatának indokolása szerint a bejegyzéskor rendelkezésre állt a tértivevény és a nyilatkozat, amely az egyes számban történt megjelölés ellenére sem támasztotta alá a felperesnek azt az álláspontját, hogy a nyilatkozatot ne kapta volna meg. A földhivatali iratok közt fellelhetők az I. rendű alperes volt jogi képviselőjének a földhivatalhoz 2001. március 12-én és 2001. március 29-én írt levelei. Ezek - egyebek mellett - arról is szóltak, hogy a vételi joga gyakorlása jogcímén ismételten kérte tulajdonjoga bejegyzését a kötelezettek részére immár másodszor kézbesített és általuk átvett jognyilatkozat alapján. Mindezek a vételi jog szabályszerű gyakorlását a megfelelően kézbesített nyilatkozat meglétét támasztották alá.
- [15] Értékelni kellett mindezekon túl azt is, hogy a felperes már korábban, 2007. május 15-én pert indított az I. rendű alperessel szemben az ingatlan tulajdoni hányad visszaszerzése érdekében. A korábbi eljárás során azonban a fellebbezési eljárásig, 2008. december 10-ig fel sem merült a részéről, hogy az I. rendű alperes ne szabályszerűen gyakorolta volna a vételi jogát. A felperes akkor is csak megkésetten, a fellebbezésében hivatkozott erre, majd amikor a bíróság a 2009. június 25-én kelt jogerős ítéletében tájékoztatta arról, hogy ilyen módon erre már nem lehet figyelemmel, csak három évvel később 2012. június 29-én indította

meg ezt a pert. Az időmúlás és az ez által okozott bizonyítási nehézségek ennek megfelelően a felperes terhére estek, mert ha már 2001-ben fellép ezzel az igényével, akkor ezek a problémák még nem merültek volna fel. A perindításig eltelt több mint 11 év alatt azonban az I. rendű alperest az ügyben képviselő jogi képviselő már elhunyt, iratai nem lelhetőek fel, az I. rendű alperes pedig súlyos egészségromlásokon esett keresztül.

- [16] A keresettel szemben valóban támaszthat további aggályokat az körülmény is, hogy a házkutatás során a felperesnél olyan eredeti, tehát nem másolatként beszerzett nyilatkozatot foglaltak le, amelynek eredetét a felperes megindokolni nem tudta. A kifejtettekre tekintettel azonban ennek különösebb jelentősége nem volt, ahogyan szükségtelen és értelmetlen találgatásokba bocsátkozni arra vonatkozóan is, hogy milyen nyilatkozatot és mikor küldhetett meg az I. rendű alperes a volt jogi képviselője útján a felperesnek.
- [17] Nincs jelentősége mindezek alapján annak sem, hogy a másodfokú bíróság részben az elsőfokú bíróságtól eltérő módon kívánta meghatározni a bizonyítási terhet. Nem volt ugyanis feladata sem az I. rendű alperesnek, sem az eljáró bíróságnak az, hogy megkísérelje ennyi idő távlatából feltárni, hogy a felperes pontosan mikor és milyen tartalmú okiratokat kaphatott meg a vételi jog gyakorlása során az I. rendű alperestől. A fennálló közhiteles ingatlan-nyilvántartási állapottal szemben ugyanis a felperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzése érvénytelen, erre pedig hitelt érdemlő módon nem került sor. A Kúria ezért a jogerős ítéletet - részben eltérő indokolással - a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [18] A Kúria az ügyben a felperes kérelmére a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson hozta meg.
- [19] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. rendű alperes 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.

[20] A felperes 10 %-ig erejéig részesült részleges személyes költségmentességben, ezért a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a Kúria kötelezte a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték 90 %-ának a megfizetésére, míg a fennmaradó illetékrészt a hivatkozott IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

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

Budapest, 2018. február 13.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző