

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.282/2016/12. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes
előadó bíró
Dr. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Ésik Sándor ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Kerekes és Társai Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Ölveczky István ügyvéd

A per tárgya: Ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: Alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Szekszárdi
Törvényszék 3.Pf.20.368/2016/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Tamási Járásbíróság
2.P.20.337/2014/41.

Rendelkező rész

A Kúria a Szekszárdi Törvényszék 3.Pf.20.368/2016/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperesek egyenlő arányú tulajdonát képezte az 547. helyrajzi szám alatt felvett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 433 m² nagyságú ingatlan, S. J-né és S. J. javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt.
- [2] Az alperesek a Z.Zrt.-vel 2008. március 20-án közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést kötöttek, amely alapján 4.000.000 forintnak megfelelő összegű svájci frank hitelt vettek fel. A kölcsön biztosítékeként az ingatlanra zálogjogot alapítottak, továbbá vételi jogot is kikötöttek. A kölcsönszerződés felmondására került sor, a vételi jog jogosultja a R. Kft. lett. A R. Kft. tulajdonjogát adásvétel jogcímén a földhivatal a 33935/3/2009.07.22. számú határozatával jegyezte be, ennek alapján törlésre került a bejegyzett haszonélvezeti jog is.
- [3] Az O-T. Nonprofit Kft. ugyancsak adásvétel jogcímén szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, amelyet a földhivatal a 33998/3/2010.10.01. számú határozatával jegyzett be. A felperes az ingatlant a 2014. május 19-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg, az O-T. Nonprofit Kft.-től 12.400.000 forint vételár ellenében. A szerződés a következőképpen rendelkezett: A vételárat az eladó a bank javára bejegyzett zálogjogi teher kiegyenlítésére kívánja fordítani, ezért a vételárat a felperes a bank zálogjogosult javára fizeti ki 2014. június 18-ig. Amennyiben ez a tartozás nagyobb, mint az ingatlan vételára, az eladó vállalja, hogy a kölcsön különbözetét közvetlenül a bank részére saját erőből megfizeti. A felek megállapodása szerint az ingatlan tehermentesítését követően fennmaradó részt pedig a felperes közvetlenül az eladó részére köteles átutalni.
- [4] Az eladó hozzájárult ahhoz, hogy a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Ennek alapján a járási földhivatal a felperes tulajdonjogát a 32511/3/2014.05.23. számú határozatával adásvétel jogcímén bejegyezte. Az O-T. Nonprofit Kft. határozott idejű bérleti szerződést kötött az I. rendű alperessel a 2012. február 1-től 2012. december 31-ig terjedő időben. Ezt a szerződést 2013. december 31-ig meghosszabbították. A szerződés 2013. december 31-én megszűnt. A felperes az I. rendű alperest - a részére 2014. július 28-án kézbesített levélben - írásban felszólította az ingatlan birtokba adására. A határidő eredménytelenül telt el.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes keresetében kérte kötelezni az alpereseket a perbeli ingatlan kiürítésére, hivatkozással a Polgári Törvénykönyvről szóló

2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:38.§ (2) bekezdésére, az 5:30.§ (1) bekezdésére, az 5:22.§-ára, valamint az 5:9.§ (1) bekezdésére.

- [6] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [7] Álláspontjuk szerint a kölcsönszerződés semmis, a járulékos követelések osztják a főkövetelés sorsát, így a vételi jog tárgyában kötött szerződés is semmis. Az érvénytelen szerződést felmondani fogalmilag kizárt, felmondás hiányában pedig nem nyílt meg a vételi jog gyakorlásának lehetősége, tulajdonosként nem járultak hozzá a R. Zrt. tulajdonjogának bejegyzéséhez.
- [8] Viszontkeresetet terjesztettek elő, amelyben kérték megállapítani a 2008. március 20-án kelt kölcsönszerződés érvénytelenségét, továbbá annak megállapítását, hogy a 2010. szeptember 16-án kelt adásvételi szerződés a 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 117.§-ába ütközik, ezért az érvénytelen. Kérték továbbá annak megállapítását is, hogy a felperes és az O-T. Nonprofit Kft. között 2014. május 19-én létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 5:39.§-ába ütközik, mert a felperes nem tulajdonostól szerezte meg az ingatlant. Perbe kívánták vonni a Z. Zrt. f.a.-t, a R. Kft.-t, valamint az O-T. Nonprofit Kft.-t. alperesként.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül a belterületi 547. helyrajzi szám alatt felvett lakóház udvar, gazdasági épület megnevezésű, 433 m² nagyságú ingatlant ingóságaiktól kiürítve, kitakarított állapotban bocsássák a felperes kizárólagos rendelkezésére.
- [10] A bíróság a 2.P.20.337/2014/26. szám alatti, 2015. október 13-án jogerőre emelkedett végzésével a viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasította [Pp. 130.§ (1) bek. g) pont]. A végzés indokolása szerint az alperesek által megjelölt személyeknek a perben állása nem mellőzhető, viszont az alperesek részéről további alperesek perbevonására eljárásjogi lehetőség nincsen. Ezért a viszontkereset érdemi elbírálására nem volt jogi lehetőség. Az indokolásban kiemelték szerint a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződésben további szerződő felek voltak a haszonélvezeti jogról lemondó S. J-né és S. János, valamint a felek a kölcsönszerződés érvényességével kapcsolatos vita esetére alávetették magukat a Budapesti II. és III. Kerületi, vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékeségének. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes adásvétel jogcímén szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól.
- [11] A kereset kapcsán kifejtette: A Ptk. 5:38.§ (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is

szükséges.

Az alperesek tulajdonjogát a földhivatal 2009-ben törölte, ettől kezdődően a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló pert nem indítottak, illetve a viszontkeresetüket a bíróság érdemi vizsgálat nélkül elutasította. A felperes mint tulajdonos jogosult az ingatlan birtoklásáról rendelkezni. Az alperesek ezzel szemben az ingatlan használatára érvényes jogcímmel nem rendelkeznek, a korábbi tulajdonossal fennálló bérleti szerződés megszűnt. Ezért kötelesek az ingatlant a felperesek kizárólagos rendelkezésére bocsátani.

[12] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében annak helyes indokai alapján helybenhagyta.

[13] A fellebbezés kapcsán kiemelték szerint jelen per tárgya ingatlan elhagyására kötelezés, ingatlan kiürítése. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperest a Ptk. 5:30.§ (1) bekezdése szerinti rendelkezési jog megilleti, aki pedig a Ptk. 5:9.§ (1) bekezdése szerint jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles azt a birtoklásra jogosultnak kiadni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[14] A jogerős ítélet ellen az alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[15] Hivatkozásuk szerint a jogerős ítélet a régi Ptk. 234.§ (1) bekezdésébe, valamint a Pp. 192.§ (1) bekezdésébe ütközik, ezért jogszabálysértő. A felülvizsgálati kérelem részletesen kifejtett indokai szerint a felperes és jogelődei rosszhiszeműen szereztek meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, mivel valamennyi gazdasági társaság ügyvezetője dr. L. A.. Álláspontjuk szerint iratellenes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy csak a viszontkeresetükben hivatkoztak a szerződések semmisségére. Ezzel szemben előadták, hogy 2014 márciusában semmisség megállapítása iránt pert kezdeményeztek. Azzal érveltek, hogy a régi Ptk. 234.§ (1) bekezdése értelmében bármikor, és bármilyen eljárásban hivatkozhatnak a semmisségre. E körben az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) joggyakorlatára is hivatkoztak.

[16] Álláspontjuk szerint az engedményezés is érvénytelen, mivel a bank nem járult hozzá ahhoz, hogy a Z. Zrt. a velük szembeni követelését harmadik személyre engedményezze. Az eljáró bíróságok jogellenesen állapították meg, hogy a további alperesek bevonása perjogilag nem lehetséges. Sérelmezték, hogy az eljáró bíróságok az ingatlannal kapcsolatos adásvételi szerződéseket - az erre irányuló kérelmüket figyelmen kívül hagyva - a földhivataltól nem szereztek be hivatalból.

[17] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [19] A Kúria a Pp. 275.§ (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, továbbá bizonyítás felvételének nincs helye. A Pp. 270.§ (1) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés. A Pp. 275.§ (2) bekezdése szerint a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.
- A Pp. 272.§ (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni – a jogszabálysértés megjelölése mellett –, hogy a határozat megváltoztatását milyen okból kéri. Az alperesek felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult.
- [20] A fenti jogszabályi rendelkezések értelmében az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása esetén kivételesen van lehetőség kizárólag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló kérelem előterjesztésére. Az alperesek ezzel szemben a Pp. 192.§ (1) bekezdése mellett a régi Ptk. 234.§ (1) bekezdésének megsértésére hivatkozással kértek hatályon kívül helyezést.
- [21] Arra helytállóan utaltak az alperesek, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére határidő nélkül lehet hivatkozni. Ez következik az EUB gyakorlatából is. Ugyanakkor nem hagyhatók figyelmen kívül a nemzeti jognak a polgári peres eljárásra vonatkozó szabályai sem, amelyek szerint a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben – a Pp. 51.§ a) pontja alapján – valamennyi szerződő fél perben állása szükséges. Jelen felülvizsgálati eljárásnak ugyan nem tárgya a viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasító jogerős végzés, az azonban tényként megállapítható, hogy az adott esetben a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést az egyenes adós alpereseken kívül a jelzálogjoggal terhelt ingatlan haszonélvezőiként aláírták S. J. és S. J-né haszonélvezők is. E személyek perbevonására viszont – a felek perbeli állása folytán – perjogi lehetőség nem volt, ezért az első- és a másodfokú bíróság a szerződés érvénytelenségét nem vizsgálhatta.
- [22] Az alperesek először az elsőfokú ítélet ellen benyújtott fellebbezésben hivatkoztak arra, hogy 2014 márciusában a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt külön pert indítottak a felperes ellen a Fővárosi Törvényszék előtt. Az ügyszámról és annak állásáról az alperesek jogi képviselője a felülvizsgálati eljárás során tartott tárgyaláson nem tudott nyilatkozni, kérdésre azt adta elő; „[a]bban félként a

haszonélvezők nem vesznek részt".

- [23] A Pp. 3.§ (1) bekezdése szerint a bíróság a polgári ügyek körében felmerült vitát erre irányuló kérelem alapján bírálta el, a (2) bekezdés értelmében a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A peranyag-szolgáltatási kötelezettség a feleket terheli. Ezzel összhangban a Pp. 164.§ (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha azt a törvény megengedi. Amíg a bíróság jogerős ítéletével meg nem állapítja egy szerződés érvénytelenségét, addig azt érvényesnek kell tekinteni. Az adott esetben a kölcsönszerződés érvénytelenségére peradat nem áll rendelkezésre.
- [24] Az alperesek a fellebbezésükben valóban utaltak a 2014-ben megindított perre, amire a jogerős ítélet indokolása nem tért ki. A felülvizsgálati kérelmükben viszont nem hivatkoztak sem a Pp. 206.§ (1) bekezdésében, sem a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglaltak megsértésére. Ennek hiányában ez irányú előadásuk (a másodfokú bíróság által értékelési körbe nem vont nyilatkozat) a felülvizsgálati eljárásban nem képezhette az ügy érdemi eldöntésének alapját. A Pp. már hivatkozott 275.§ (2) bekezdése szerint ugyanis a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.
- [25] Mindezeket előrebocsátva helytálló a másodfokú bíróság döntése. A jelen per tárgya a fentiek értelmében kizárólag az ingatlan kiürítése volt. A dologi jogi perben annak van jelentősége, hogy az alperesek tulajdonjogát a földhivatal 2009-ben a haszonélvezők haszonélvezeti jogának törlésével egyidejűleg törölte, a felperes tulajdonjogát érvényes adásvételi szerződéssel tulajdonostól szerezte, tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2014. május 23-án bejegyezte. A felperest mint tulajdonost a Ptk. 5:30.§ (1) bekezdése szerinti rendelkezési jog megilleti, az alperesek viszont az ingatlan birtoklására, használatára jogcímmel nem rendelkeznek, ezért mint jogalap nélküli birtokosok a Ptk. 5:9.§ (1) bekezdése alapján kötelesek azt a birtoklásra jogosult felperesnek átadni. Mindezt az eljáró első- és másodfokú bíróság helytállóan állapította meg.
- [26] A fentiekre tekintettel az eljáró bíróságok nem sértették meg a Pp. 192.§-át, amikor az ügy érdemi elbírálása szempontjából sürgősen szerződéses okiratokat nem szereztek be a földhivaltól.
- [27] Mindezek alapján a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [28] Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint kötelesek megfizetni a felperes felülvizsgálati

eljárási költségét. Az alperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

[29] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján - az alperesek kérelmére - tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2017. augusztus 30.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró
Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró