

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Gfv.VII.30.359/2016/6.

A tanács tagjai: Pethőné dr. Kovács Ágnes a tanács elnöke
. Farkas Attila előadó bíró
. Csőke Andrea bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Kratochwill György ügyvéd

A II. rendű alperes:

A III. rendű alperes:

A IV. rendű alperes:

A II. rendű alperes képviselője: Dániel Ügyvédi Iroda

A III. rendű alperes képviselője: Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 15.Gf.40.227/2015/6/II. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 53.J/P.23.067/2014/7. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak - felhívásra - 1.105.000 (egymillió-százötezer) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A ... hrsz. alatt nyilvántartott, ténylegesen **B. H. u. 9.** szám alatt elhelyezkedő ingatlan 1/4 részben a II. rendű alperes, 1/4 részben pedig a per korábbi I. rendű alperese, a **T. Szövetkezet** (a

továbbiakban: Szövetkezet) tulajdonát képezte.

- [2] A Szövetkezet 1996. november 20-i kezdő időponttal felszámolás alá került. A felszámolási eljárás során a felperes az 1997. október 28-án megtartott nyilvános értékesítési tárgyalás eredményeként az 1997. november 25-én létrejött adásvételi szerződés alapján 11.050.000 Ft vételár ellenében megvásárolta a Szövetkezetnek az ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát. Az illetékes földhivatal azonban a felperes tulajdonjogát - mivel a felperes nem igazolta, hogy vételi ajánlatát közzölték az elővásárlásra jogosult II. rendű alperessel - nem jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [3] 2000. szeptember 9-én a Szövetkezetet törölték a cégjegyzékből. Ezt követően a Fővárosi Bíróság az ingatlan tulajdoni helyzetének rendezése érdekében vagyonrendezési eljárás lefolytatását rendelte el. Vagyonrendezőként a III. rendű alperest jelölte ki.
- [4] A felperes az 1997. november 25-én kelt adásvételi szerződés megkötését követően birtokba vette az ingatlant, és azóta is folyamatosan birtokában tartja. A II. rendű alperes az ingatlanon fennálló I. tulajdoni hányadát időközben apport címén a IV. rendű alperesre ruházta át.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a II. rendű alperes nem gyakorolta elővásárlási jogát az adásvételi szerződéssel kapcsolatban. Kérte továbbá megállapítani, hogy elsődlegesen adásvétel, másodlagosan elbirtoklás jogcímén megszerezte a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/4 tulajdoni hányadát. A II.-IV. rendű alpereseket tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni.
- [6] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érvelt, hogy a felperes és a Szövetkezet közötti adásvételi szerződés a megkötésekor hatályban volt, a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 48. § (2) bekezdésébe ütközik, és így érvénytelen. A Szövetkezet felszámolója ugyanis nem hívta meg a versenytárgyalásra az elővásárlásra jogosult szövetkezeti tagokat, nem tájékoztatta őket az értékesítés feltételeiről, a felperes pedig sem a bánatpénzt, sem a vételárat nem fizette meg határidőben.
- [7] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A IV. rendű alperes nem tett érdemi nyilatkozatot.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és a Szövetkezet között a perbeli ingatlan I. tulajdoni hányada vonatkozásában 1997. november 25-én létrejött adásvételi szerződés kapcsán a II. rendű alperes nem gyakorolta az elővásárlási jogát. Megkereste az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlanhányadra a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be. Kötelezte az alpereseket mindezek tűrésére.
- [9] A határozat indokolása szerint a felszámoló eredetileg valóban nem hívta meg az elővásárlásra jogosultakat a nyilvános értékesítésre, a hiányosságot azonban az 1997. október 28-i jegyzőkönyvben írtak szerint pótolta. Az adásvételi szerződés megkötésekor tehát már nem állt fenn olyan szabálytalanság vagy hiányosság, amely a szerződés érvénytelenségét eredményezné. A felperes mindezekre figyelemmel a szerződés alapján megalapozottan tartott igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.
- [10] A II. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezését helybenhagyta.
- [11] A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetése is helytálló. A másodfokú bíróság megjegyezte, az elővásárlási jog sérelme egyébként sem eredményezi az érintett szerződés érvénytelenségét, annak

jogkövetkezménye ugyanis a szerződés hatálytalansága. Elővásárlási joguk megsértésére és a szerződés ebből eredő hatálytalanságára pedig csak a sérelmet szenvedett jogosultak hivatkozhatnak. A II. rendű alperes viszont nem a saját, hanem mások, a Szövetkezet tagjai elővásárlási jogának megsértésére alapítottnak kérte a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását. A Szövetkezet tagjai ugyanakkor az elővásárlási joguk sérelme miatt nem vitásan nem érvényesítettek igényt. A II. rendű alperes által előadottak alapján ezért a keresetet elutasító döntés meghozatalára nem kerülhetett sor.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A II. rendű alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.
- [13] A megsértett konkrét jogszabályhely megjelölése nélkül állította, hogy a jogerős ítéletben megállapított tényállás iratellenes. A Szövetkezet tagjait megillető elővásárlási jog sérelmét ugyanis a felszámoló utóbb sem orvosolta, az 1997. október 28-án felvett, az elsőfokú ítélet indokolásában hivatkozott jegyzőkönyvben nem szerepel utalás a szövetkezeti tagok elővásárlási jogára.
- [14] A II. rendű alperes érvelése szerint azzal, hogy az elővásárlásra jogosult szövetkezeti tagokat nem hívták meg az értékesítési tárgyalásra, sérült az értékesítés nyilvánossága. A tárgyalás eredményeként megkötött adásvételi szerződés ezért a Cstv. 48. § (2) bekezdése és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A II. rendű alperes álláspontja szerint a nyilvános értékesítés követelményébe ütközött, és így a szerződés semmisségét eredményezte az is, hogy a felperes az értékesítési tárgyalásig nem fizette meg a bánatpénzt, és a vételárhátralékot sem teljesítette az adásvételi szerződésben kikötött határidőben.
- [15] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [16] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 270. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a felülvizsgálati kérelemben tételesen is feltüntetett jogszabálysértések - a Cstv. 48. § (2) bekezdése és a Ptk. 200. § (2) bekezdése - tükrében vizsgálta.
- [17] A felülvizsgálati kérelemben ugyanis a Pp. 272. § (2) bekezdése szerint meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, valamint elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett - hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kéri. A felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi kellékei tehát a következők: a támadott határozat megjelölése, a Kúria döntésére irányuló határozott kérelem, a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, a jogorvoslati kérelem indokainak ismertetése. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának külön-külön is rendelkeznie kell ezekkel a tartalmi követelményekkel. A Kúria érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatja, amelyek esetében a Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi kellékek maradéktalanul fennállnak [1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. és 4. pont].
- [18] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen - tartalmilag - arra hivatkozott, hogy az ügyben eljáró bíróságok az eljárási szabályok megsértésével állapították meg a tényállást. Szerinte ugyanis iratellenesen került sor annak megállapítására, hogy a felszámoló 1997. október 28-án kiküszöbölte az elővásárlásra jogosult szövetkezeti tagok értesítésével kapcsolatban korábban elkövetett szabálytalanságokat. A megsértett konkrét eljárási jogszabályhelyeket azonban a II. rendű

alperes e vonatkozásban nem jelölte meg. Ezt a hivatkozást ezért a Kúria érdemben nem vizsgálhatta.

- [19] A Kúria a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozatot egyebekben az alábbiak miatt nem találta jogszabálysértőnek:
- [20] A II. rendű alperes a Cstv. 48. § (2) bekezdésének és a Ptk. 200. § (2) bekezdésének megsértését alapvetően arra hivatkozással állította, hogy az elővásárlásra jogosult szövetkezeti tagok értesítésének elmaradása nem csupán az értékesítési tárgyalás eredményeként megkötött adásvételi szerződés velük szembeni hatálytalanságát, hanem - a nyilvános értékesítés követelményének megsértése miatt - a szerződés érvénytelenségét eredményezi.
- [21] A jogerős ítéletben rögzített tényállás szerint a felszámoló az elővásárlásra jogosultak értesítése vonatkozásában korábban általa elkövetett szabálytalanságot 1997. október 28-án megfelelően orvosolta. A II. rendű alperes által állított mulasztás tehát az eljáró bíróságok megállapítása szerint nem áll fenn. Ezt a Kúriának a megelőző pontokban kifejtett okból irányadónak kellett tekintenie. A II. rendű alperesnek az elővásárlásra jogosultak értesítésének elmulasztásával kapcsolatos, az elfogadott tényállással összhangban nem álló anyagi jogi jogszabálysértésre vonatkozó hivatkozásai ezért alaptalanok.
- [22] A bánatpénz a jogerős ítélet indokolásában írtak szerint az értékesítési tárgyalás időpontjáig valóban nem érkezett meg a Szövetkezet bankszámlájára. A tárgyaláson azonban a felperes okirattal igazolta, hogy a bánatpénzt átutalta. Az érintett pénzüsszeget utóbb meg is kapta a Szövetkezet. Nem ütközött ezért a Cstv. 48. § (2) bekezdésébe, hogy a felszámoló a felperes pályázatát elfogadta. Az adásvételi szerződésben meghatározott vételár késedelmes teljesítése pedig nem a szerződés érvénytelenségét eredményezi, hanem szerződésszegést jelent. A Cstv. 48. § (2) bekezdésének megsértése ezért ezzel összefüggésben sem állapítható meg. A per adatai emiatt nem támasztották alá, hogy a perbeli szerződés megkötésére a Cstv. 48. § (2) bekezdésében előírt nyilvánosság elvének sérelmével került sor. A felperesi keresetnek helyt adó jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben írt jogszabályokat nem sérti.
- [23] A kifejtettek miatt a Kúria a támadott határozatot a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [24] A II. rendű alperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró felperes felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdései alapján a pertárgyérték és a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével állapította meg.
- [25] Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a II. rendű alperes a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles az állam javára, külön felhívásra megfizetni.
- [26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. április 27.

Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó bíró, Dr. Csőke Andrea s.k. bíró

A kiadmány hitelűl: