

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.067/2017/5. 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. Icsu Róbert

Az alperesek: I. rendű
 III. rendű
 IV. rendű
 V. rendű
 VI. rendű
 VII. rendű
 VIII. rendű
 IX. rendű

Az alperes képviselője: Dr. Vidovics Regina ügyvéd VIII. rendű
képviselésében

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Törvényszék 43.Pf.642.184/2014/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság
11.P.XXIII.20.097/2014/19.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 43.Pf.642.184/2014/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a VIII. rendű alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási

költséget.

A le nem rótt 130.000 (százharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az örökhagyó belterületi 730/19/B/4. helyrajzi számú „lakás” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 1997. január 21-én vásárolta 1.300.000 forint vételárért. A felperes ugyanezen a napon 1.450.000 forint készpénzt vett fel a banknál vezetett számlájáról. Az örökhagyó és a felperes testvérek voltak, akik a vásárlást követően a perbeli ingatlant közösen használták. Az örökhagyó 1999. február 28-án elhunyt. Az örökhagyó halála óta ezt az ingatlant a felperes illetve családja lakja.
- [2] A felperes végrendeleti öröklés jogcímén tartott igényt a hagyaték tárgyát képző perbeli ingatlanra. A jelen per I., III-VIII. rendű alperesei, illetőleg a IX. rendű alperes jogelődje végrendelet érvénytelensége iránt pert indítottak, ami eredményre vezetett. A bíróság jogerős ítéletében megállapította, hogy az örökhagyó törvényes örököse 18/48 arányban a jelen per felperese, illetőleg a további 30/48 hányad vonatkozásában fejenként eltérő részben az I., a III-VIII. rendű alperesek, valamint a IX. rendű alperes jogelődje. Megállapította továbbá, hogy a perbeli ingatlan a törvényes örökrész hányadával azonos eszmei arányok szerint képi az örökösök közös tulajdonát.
- [3] A jelen per I., III-VIII. rendű alperesei, illetőleg a IX. rendű alperes jogelődje kérték a közös tulajdon megszüntetését, amit a bíróság akként szüntetett meg, hogy a közös tulajdon tárgyát ellenérték fejében a jelen per felperesének tulajdonába adta azzal, ha a megváltási árat harminc napon belül nem fizeti meg, akkor a perbeli ingatlant nyilvános árverésen értékesíteni kell.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát „ingatlan-nyilvántartáson kívül” megszerezte, továbbá, hogy a tulajdonjogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 116. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be.
- [5] Álláspontja szerint a perbeli ingatlan tulajdonjogát az 1997. január 21-én megkötött adásvételi szerződéssel - ingatlan-nyilvántartáson kívül - megszerezte, mivel a vevő „ténylegesen nem az örökhagyó, hanem ő volt”. Állította, hogy a vételárat saját

- pénzéből maga fizette ki, azonban az adásvételi szerződés „nem a tényleges tulajdonos nevére, hanem az örökhagyóéra lett megkötve”.
- [6] Az I., a III., a VII-VIII. rendű alperesek, valamint a IX. rendű alperes jogelődje a kereset elutasítását kérték.
- [7] Előadták, hogy a perbeli ingatlant az örökhagyó vásárolta. Hivatkoztak arra, hogy a felperes már a korábban folyamatban volt perekben is ellentmondásos nyilatkozatokat tett arra vonatkozóan, hogy ki és milyen célból vásárolta az ingatlant. Nem vitatták azt, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésének napján 1.450.000 forintot vett ki a bankszámlájáról, azonban nem ismerték el, hogy azt a perbeli ingatlan vásárlására fordította.
- [8] A IV-VI. rendű alperesek a perben nyilatkozatot nem tettek.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [10] Indokolása szerint a Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdésére tekintettel a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a perbeli ingatlant az 1.300.000 forintos „vételár ellenében adásvétel jogcímén megszerezte, figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés tényleges vevője” ő maga volt. A felperes azonban e körben a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Kiemelte, hogy a felperes a korábbi perekben viszontkeresetet nem terjesztett elő arra vonatkozóan, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén őt illethetné. Utalt továbbá arra is, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a megváltási árat letétbe helyezte.
- [11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - eltérő jogi indokolással - helybenhagyta a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (2) bekezdése alapján.
- [12] Indokolásában kifejtette, hogy a Ptk. az ingatlan tulajdonjogának adásvétellel történő megszerzéséhez két konjunktív feltételt ír elő. Egyrészről az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása, másrészről pedig a dologi jogi joghatás kiváltásához a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Ehhez képest rámutatott arra, hogy a jelen esetben a felperes nem nyújtott be olyan adásvételi szerződést, amelyben a perbeli ingatlan vevőjeként szerepel, illetőleg nem csatolt olyan tulajdoni lapot, amely szerint az ingatlan 30/48 arányú tulajdoni hányadára a tulajdonjoga bejegyzésre került, így - álláspontja szerint - jogilag „kizárt, hogy a felperes az ingatlan 30/48 tulajdoni hányadát adásvételi szerződéssel megszerezte volna”.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [13] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és

- keresetének helyt adó ítélet meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [14] Érvelése szerint az eljáró bíróságok a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével állapították meg a tényállást. Továbbra is arra hivatkozott, hogy az alperesek nem vitatták, hogy az adásvételi szerződés megkötésének napján 1.450.000 forintot emelt le a számlájáról, amely - álláspontja szerint - azt bizonyítja, hogy az ingatlan „tényleges vevője” ő volt. Kifejtette továbbá, hogy azért „indította a jelen polgári pert, hogy az adásvételi okiratot és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést a bíróság ítélete pótolja”.
- [15] Jogszabálysértésként a Pp. 206. § (1) bekezdését és a Pp. 221. § (1) bekezdését jelölte meg.
- [16] A VIII. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében - a tartalmát tekintve - a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Kérte továbbá a felperest a perköltségek viselésére kötelezni.
- [17] Az I., a III-VII. és a IX. rendű alperesek a felülvizsgálati eljárásban ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [19] A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között vizsgálja felül. A Pp. 270. § (1) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy olyan eljárási szabálysértés, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.
- [20] A felperes jogerős ítéletet támadó érvelése szerint az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelték és indokolási kötelezettségüknek nem tettek eleget. Továbbá a felülvizsgálati eljárásban változatlanul azt állította, hogy - jogi álláspontja szerint - a perbeli ingatlan tulajdonjogát „a szóban érvényesen létrejött adásvételi szerződés” alapján ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte.
- [21] A Kúria előjáróban kiemeli, hogy a felperes az adásvételi szerződés érvénytelenségére nem hivatkozott annak ellenére, hogy a perben az általa tett nyilatkozatok arra utaltak, hogy az 1997. január 21-én az örökhagyó és a perbeli ingatlan eladója között létrejött adásvételi szerződést a vevő személyében színlelt jogügyletnek tekinti. A színleltetés mint érvénytelenségi ok azonban a jelen perbeli felállítás mellett - azaz az eladó perben állása nélkül - nem volt vizsgálható.
- [22] Az adott ügyben a másodfokú bíróság arra a tényre alapította a döntését, hogy a felperes nem rendelkezik a tulajdonjoga bejegyzésére alapot adó érvényes adásvételi szerződéssel. Ennek a szigorúan anyagi jogi kérdésnek az eldöntése mérlegelést nem igényel, így fogalmilag kizárt, hogy a jogerős ítélet a Pp. 206. § (1) bekezdését sértené.

- [23] A Kúria hangsúlyozza, hogy a Ptk. 365. § (3) bekezdés szerint az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. Továbbá az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttének alapvető tartalmi követelménye az, hogy az okiratból a szerződő felek személye megállapítható legyen (XXV. PED). Erre tekintettel minden alapot nélkülöz a felperesnek az a jogi érvelése, hogy a Ptk. nem rendel kötelező alakszerűségi feltételt az ingatlanok vonatkozásában az adásvételi szerződések megkötésére.
- [24] A másodfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy a felperes olyan írásbeli adásvételi szerződést nem nyújtott be, amelyben szerződő félként szerepelne. Ebből következően az eljáró bíróságok nem juthattak más döntésre, csak arra, hogy a felperes adásvétel jogcímén nem szerzett tulajdonjogot. Továbbá helyes a másodfokú bíróság jogi okfejtése, amely szerint önmagában még az érvényes adásvételi szerződés sem eredményezné a tulajdonjog átszállását, ugyanis a Ptk. 117. § (3) bekezdése a tulajdon-keletkeztető joghatást a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez köti (konstitutív hatály).
- [25] A felülvizsgálati kérelem tartalmára figyelemmel a Kúria rámutat továbbá, hogy ingatlan tulajdonjogát csak a jogszabályban taxatívén meghatározott esetekben lehet ingatlan-nyilvántartáson kívül (ex lege) megszerezni [pl. öröklés, ráépítés, elbirtoklás, házastársi (élettársi) közös szerzés].
- [26] A Kúria utal arra, hogy a Pp. 272. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételnek a fél az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint - a többi között - akkor tesz eleget, ha a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti. A felperes azonban a felülvizsgálati kérelmében nem adott jogi okfejtés arra vonatkozóan, hogy a Pp. 221. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítéletet miért tartja sérelmesnek. A felperesnek ez a hivatkozása ezért nem vezethetett eredményre. Annál is inkább, mert az előzőekben kifejtettek szerint a másodfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges körben maradéktalanul eleget tett az indokolási kötelezettségének.
- [27] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [28] A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a VIII. rendű alperesnek megfizetni a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [29] A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt

felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet
13. § (1) bekezdése és 14. § szerint az állam viseli.

Budapest, 2018. február 21.

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