

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.585/2014/6.szám

A Kúria a Dr. Károlyi Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Károlyi Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Bíró Frigyes ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Nagykanizsai Járásbíróság előtt 5.P.20.760/2012. számon folyamatban volt és a Zalaegerszegi Törvényszék mint másodfokú bíróság 3.Pf.20.386/2014/4. számú ítéletével befejezett perében a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Pf.20.386/2014/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 200.000 (Kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és F. J.-né Ö. S. 1986. szeptember 10-én „ideiglenes adásvételi szerződés” megjelöléssel írásbeli szerződést kötött, amelynek tartalma szerint F.J.-né Ö. S. a perbeli 1 tehermentes ingatlanát 320.000 forint vételárért a felperesnek eladja. A felperes a szerződés megkötésekor 100.000 forint vételárat az eladónak kifizet, további 220.000 forintot pedig 1986. szeptember 30-ig fizet meg.

1986. november 4-én a felperes édesapja és F. J.-né Ö. S. között adásvételi szerződés jött létre, amely szerint F. J.-né eladja felperes édesapjának a perbeli 2-perbeli 6. helyrajzi számú ingatlanokon fennálló 1/2 tulajdoni illetőségei 220.000 forint vételárért. A vevő a vételárat 1986. szeptember 30-ig vállalta megfizetni az eladó részére. A szerződés rögzíti, hogy az ingatlanok egy gazdasági egységet alkotnak. A vevő tulajdonjoga utóbb az

ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

A felperes édesapja és az alperes jogelődje, néhai K. J.-né 2000-től, a felperes édesapja 2009. szeptember 16-án bekövetkezett haláláig élettársi kapcsolatban éltek. 2004-ben egymással tartási szerződést kötöttek, amely alapján néhai K. J.-né a perbeli ingatlanokon fennálló 6/12 tulajdoni hányadot tartás jogcímén megszerezte, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes édesapja a perbeli ingatlanokban vétel címén 2005-ben további 4/12 tulajdoni hányadot szerzett. 2009-ben a felperes édesapja és K. J.-né öröklési szerződést kötöttek, amely szerint a felperes édesapja minden ingó és ingatlan vagyonát tartás fejében az élettársára hagyta. A felperes édesapjának hagyatékát - közte a perbeli ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadokat - a közjegyző szerződéses öröklés jogcímén K. J.-nének adta át. Az alperes K. J.-né törvényes örökös.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy bíróság állapítsa meg azt, hogy adásvétel jogcímén megszerezte a perbeli ingatlanok 6/12 tulajdoni hányadait, valamint további 4/12 tulajdoni hányadait, tekintettel arra, hogy a felek, vagyis ő és F. J.-né Ö. S. ügyleti akarata ez utóbbi tulajdoni hányadokra is kiterjedt. Kérte továbbá, hogy a bíróság keresse meg az ingatlan-nyilvántartási hatóságot a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. Kérte annak a megállapítását is, hogy az 1986. november 4-én megkötött adásvételi szerződés semmis.

Előadta, hogy a perbeli ingatlant ő vásárolta az édesapja részére. A vételár fedezetéül az szolgált, hogy előzőleg az édesanyja különvagyonát képező ingatlanát mint örökségét értékesítette. Az 1986. november 4-én az édesapja által kötött adásvételi szerződés azért semmis, mert az jogszabályba ütköző. A korábban kötött adásvételi szerződéssel a felperes ugyanis már megszerezte a perbeli ingatlanoknak tulajdonjogát.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Arra hivatkozott, hogy az 1986. november 4-én megkötött adásvételi szerződés érvényes. Hivatkozása szerint a felperes kifejezetten azért adott pénzt az édesapjának, hogy a perbeli ingatlanban tulajdoni hányadot szerezzen.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Érvelése szerint: A felperes személyes előadásából is tényként volt megállapítható, hogy a felperes kifejezetten azzal a céllal adta át a vételár fedezetét az édesapja részére, hogy abból a perbeli ingatlanokban tulajdoni hányadokat szerezzen. Az 1986. november 4-én megkötött szerződés az ő tudtával jött létre, azzal kapcsolatban előzőleg az édesapjával megállapodott. Szándéka az volt, hogy az

édesapja különvagyonát képező ingatlan eladásával az édesapja saját tulajdonú ingatlanba költözhessen, a felperes pedig a fennmaradó vételár részhez hozzájuthasson. Az ideiglenes adásvételi szerződés csak kötelmi igényt keletkeztetett, amely elévült.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával egyetértett. Utalt arra is, hogy ingatlan többszöri eladása esetén az a vevő követelheti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőként jóhiszeműen birtokba lépett. A perbeli esetben megállapítható volt, hogy a felperes édesapja, lépett jóhiszeműen birtokba. Utalt arra is, hogy többszöri eladás nem eredményezi a később megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely tartalma szerint arra irányult, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül, és a kereseti kérelmével egyező új határozatot hozzon.

A felülvizsgálati kérelem indokául előadta, hogy a másodfokú bíróság tévedett, amikor arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli esetben többszöri eladásról volt szó. Érvelése szerint valójában azonban az adásvétel tulajdonjog keletkeztető hatállyal 1986. szeptember 10-én létrejött, a szerződés tartalmazza az létrejöttéhez szükséges összes lényeges kérdést.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a keresetét arra alapította, hogy 1986. szeptember 10-én a perbeli ingatlanokon fennálló meghatározott tulajdoni hányadok vonatkozásában érvényes adásvételi szerződést kötött F. J.-né tulajdonossal, így a szerződés megkötésével a tulajdonjogot megszerezte. Ebből következően ugyanazokra a tulajdoni hányadokra az édesapja már nem köthetett érvényes adásvételi szerződést, az általa 1986. november 4-én kötött megállapodás ezért jogszabálysértő, semmis.

A másodfokú bíróság ezzel kapcsolatban helyesen utalt rá, hogy az adásvételi szerződés csak kötelmi igényt keletkeztet. A vevő követelheti, hogy az eladó a tulajdonjoga bejegyezéséhez szükséges okiratot bocsássa a rendelkezésére és az ingatlant a szerződésben foglaltak szerint adja a birtokába. A másodfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy többszöri eladás esetén a korábban megkötött szerződésre figyelemmel a később létrejött szerződés nem érvénytelen. Többszöri eladás esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 117.§ (4) bekezdése szerint az a vevő követelheti a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, aki elsőként

jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni többszöri ajándékozás esetén is.

A Kúria abban nem értett egyet a másodfokú bírósággal, hogy a felperes és F. J.-né által megkötött adásvételi szerződés érvényesen nem jött létre. Ezt a megállapítást a másodfokú bíróság nem indokolta, és ilyen következtetésre az elsőfokú bíróság sem jutott, csupán utalt arra, hogy a szerződésen alapuló igény kötelmi jellegű, amely azonban elévült. Egyrészt az elsőfokú bíróság erre irányuló perbeli nyilatkozat (elévülési kifogás) hiányában az esetleges elévülés tényét hivatalból nem állapíthatta volna meg, másrészt - a Kúria álláspontja szerint - az „ideiglenes adásvételi szerződés” megjelölésű okirat tartalmazza az adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges lényeges kérdésekben való megállapodást [Ptk. 205.§ (2) bek.] abból a felek személye, az adásvétel tárgya, a tulajdonjog átruházásának szándéka és az ellenszolgáltatás megállapítható volt (XXV. sz. PED).

A kifejtettekből következően a felperes tulajdoni igényt akkor sem érvényesíthetett volna, ha a perben bizonyítást nyer, hogy a később az édesapja által megkötött adásvételi szerződés érvénytelen.

A Kúria rámutat arra is, hogy a felperes keresete akkor sem lett volna alapos, ha a később megkötött szerződés érvénytelen, ő pedig érvényes adásvételi szerződéssel és a tulajdonjoga bejegyzésére alkalmas okirattal rendelkezik. A felperes édesapja utóbb a tulajdonjogát visszterhes tartási szerződéssel az élettársára ruházta át, ezért az alperes jogelődjével szemben a felperes törlési keresetet - bejegyzett joga hiányában - nem is indíthatott volna. Az élettárs rosszhiszeműségére alapítva pedig nem terjesztett elő keresetet, és a módosított kereset sem irányult annak a megállapítására, hogy a tartási vagy az öröklési szerződés egyéb okból önmagában is érvénytelen lett volna.

A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pereszes felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban ismert költsége nem merült fel, a Kúriának ezért erről nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2015. szeptember 9.

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