

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.133/2017/9. szám

A tanács tagjai: Dr. Cseh Attila a tanács elnöke
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bírő
Dr. Tahin Szabolcs bírő

A felperes

A felperes képviselője: Németh Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Németh Imre ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Horváth Gizella ügyvéd

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
Győri Törvényszék 2.Pf.20.468/2016/9.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Győri Járásbíróság P.20.454/2015/23.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 2.Pf.20.468/2016/9. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 178.000 (százhetvennyolcezer) forint együttes első-
másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint vevő és az alperes mint eladó között 2006. augusztus 30-án „adásvételi és tulajdonközösség megszüntetési szerződés” jött létre, amelynek 1. pontja szerint az alperes

eladta, a felperes pedig megvette az alperes tulajdonát képező r-i 2. helyrajzi szám alatti gyep művelési ágú ingatlan II/2. sorszám alatti 1107/4759 tulajdoni hányadát, továbbá a r-i 4. helyrajzi szám alatti szántó művelési ágú ingatlan II/109. sorszám alatti 1104/932040 tulajdoni hányadát, „tehát az összes tulajdoni illetőséget”. Ez utóbbi ingatlan tulajdoni illetőségét mint K. J-né - alperes édesanyja - nevén jegyzett várt örökséget adta el az alperes, egyben kötelezettséget vállalt arra, hogy a hagyatéki eljárást lefolytatja, majd a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges közjegyzői okiratot a földhivatalhoz benyújtja. Magához váltotta továbbá a felperes a b-i szántó művelési ingatlanból az alperes nevén álló 3240/4958640 tulajdoni hányadát is.

- [2] A fenti jogügyletek kapcsán a felperes mindösszesen 558.200 forint vételárat fizetett meg, amely tartalmazta a megváltási árat is.
- [3] Az adásvételi szerződés aláírását megelőzően az önkormányzatnál kifüggesztésre került a felperes részéről az alperes számára, az adásvételi szerződés tárgyát képező két ingatlan vonatkozásában adott vételi ajánlat; amelyen a r-i 4. helyrajzi számú ingatlannál a szerződésben feltüntetetttel egyező, míg a 2. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni hányadaként 3652/4759 rész került feltüntetésre, amely utóbbi nem egyezik meg az adásvételi szerződésben szereplő tulajdoni hányaddal. Az eladási árnál 554.700 forintot tüntettek fel az ajánlaton.
- [4] A vételi ajánlatot az alperes mint eladó írta alá, a két okirati tanú mellett.
- [5] Az előzményhez tartozik, hogy az alperes nem tudta milyen földek szerepelnek a nevén, ezért a Mezőgazdasági Zrt. földnyilvántartójának segítségét kérte a nevén, illetőleg édesanyja nevén álló ingatlanok kikeresésében, majd ezen illetőségek kerültek a vételi ajánlatba.
- [6] Az alperes édesanyja 2003-ban hunyt el, utána hagyatéki eljárás nem volt, hanem később, a perrel érintett adásvétel kapcsán merült fel a póthagyatéki eljárás szükségessége. A hagyatéki tárgyalási jegyzőkönyv szerint az örökhagyó hagyatékához tartozott a perbeli vitás r-i 2 helyrajzi számú ingatlan 2545/4859 hányada is, a r-i 4 helyrajzi számú ingatlan 1104/932040 tulajdoni hányadával együtt. Ez utóbbi ingatlan tekintetében a hagyatéki eljárás eredményeként az alperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, majd a felperes erre a „várt örökségre” adásvétel jogcímén szerzett tulajdonjogot.
- [7] A felperes tulajdonjoga a 2 helyrajzi számú ingatlan 1107/4759 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén 2006. szeptember 4-én került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ezt követően a felperes ezt a tulajdoni hányadát eladta T. Zs. részére 2009 júliusában. Ekkor szembesült azzal, hogy a perrel érintett tulajdoni hányad nem került a nevére. Ekkor kereste az alperest, akivel nem sikerült a vitát peren kívül rendezni.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes pontosított keresetében - tartalmilag - annak megállapítását kérte, hogy a r-i 2 helyrajzi számú ingatlan 2545/4759 tulajdoni hányadát megszerezte adásvétel címén, mert a felek között erre nézve is létrejött az adásvételi szerződés. Kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az alperes ennek túsására kötelezése mellett.
- [9] Hivatkozása szerint a vitás perbeli tulajdoni hányad is az adásvétel tárgyát képezte az alperes várt örökségeként, így az még nem szerepelt a jogügylet megkötésének időpontjában az eladó nevén. A póthagyatéki eljárást követően lett volna lehetőség, hogy ez a tulajdoni hányad is a nevére kerüljön. Állítása szerint a vételárat kifizette ezen tulajdoni hányad után is és a vételi ajánlatban is ez a tulajdoni hányad került feltüntetésre a 2 helyrajzi számú ingatlan kapcsán.
- [10] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen elévülési kifogással élt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély kiadására irányuló - kötelmi jogi - igény tekintetében. Érdemi ellenkérelme szerint az adásvételi szerződésnek nem volt tárgya a vitás tulajdoni hányad.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével helyt adott a keresetnek és megállapította, hogy a felperes és az alperes között a r-i külterület 2 helyrajzi szám alatti ingatlannak az alperes tulajdonában álló 2545/4759 tulajdoni hányadára az adásvételi szerződés 2006. augusztus 30-án létrejött. Megkeresni rendelte a járási földhivatal ingatlan-nyilvántartási hatóságát a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt az alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, míg az alperest a fentiek túsására kötelezte.
- [12] Indokolása szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás során kihallgatott tanúk vallomásai alapján a peres felek szándéka egyértelműen megállapíthatóan a vételi ajánlatban feltüntetett ingatlanhányadok tulajdonjogának átruházására irányult, így a perbeli jogvita tárgyát képező 2545/4759 tulajdoni hányadra - mint az alperes várt örökségére - is kiterjedt a felek vételi-eladási szándéka. Olyan adat nem merült fel, miszerint a felek akarata a vételi ajánlattól eltérő tartalmú adásvételi szerződés megkötésére irányult volna. Tény, hogy a vételi ajánlatot csak az eladó alperes írta alá, a szándéka azonban az abban feltüntetett tulajdoni hányad eladására irányult, és az adásvételi szerződés 10. pontja is a vételi ajánlatra utalt. Kiemelte: maga az alperes sem tett említést személyes meghallgatása során arról, hogy a vételi ajánlat tartalmától el kívánt volna térni. Minderre tekintettel azt állapította meg, hogy a felek akarata a perrel érintett ingatlanhányad átruházására is irányult. Ezt támasztotta alá az a

tény is, hogy 2006-ban a haszonbérleti díjat az alperes már nem vette fel.

- [13] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - lényegében annak helyes indokaira utalással - helybenhagyta. Megállapította, hogy a helyesen értékelt peradatok - a vételi ajánlat tartalma, a szerződéses vételár összege, továbbá az alperes által indított póthagyatéki eljárás ténye, az egybehangzó tanúvallomások - alapján az elsőfokú bíróság helyes jogi következtetésre jutott. A szerződő felek a vételi ajánlat tartalma szerint kívántak adásvételi szerződést kötni, a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződés nem egyértelműen beazonosíthatóan jelölte meg a 2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a várt örökség tárgyát képező ingatlanhányadot. A bejegyzési kérelemben csak az okirat szerint egyértelműen beazonosítható tulajdoni hányadokat érintő jogváltozások átvezetésére kerülhetett sor.
- [14] A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a Ptk. 295.§-ának alkalmazása jelen jogvitában fogalmilag kizárt, mert nem szerződéses nyilatkozatot pótolta az ítélet. Kifejtette: A bíróságoknak a Ptk. 117.§ (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel azt kellett vizsgálnia, hogy az alapul fekvő - egymásra épülő elemekből: vételi ajánlatból és adásvételi szerződésből álló - megállapodás a vitatott tulajdoni hányadot is érintette/magában foglalta-e. Ebből vezethető le a felperes ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti igénye.
- [15] Az alperes elévülési kifogását ugyanakkor a másodfokú bíróság - az elsőfokú bíróságtól eltérően - alaptalanának tartotta. Rámutatott: önmagában a tulajdonjog átruházását célzó érvényes szerződés alapján a vevő nem szerez - el nem évülő - tulajdonjogi igényt, így a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a szerződés nem teszi időbeli korlát nélkül lehetővé. Helyesen a szerződés csak elévülő kötelmi jogcímet teremt a tulajdonjog bejegyzésére.
- [16] A másodfokú bíróság levezetése szerint a perbeli szerződés 2006. augusztus 30-i keltéhez képest a felperes bejegyzési igényével [Ptk. 117.§ (3) bekezdés] az öt éves elévülési időre [Ptk. 324.§ (1) bekezdés] tekintettel 2011. augusztus 30-ig léphetett volna fel. Miután azonban a földhivatalhoz benyújtott megállapodás nem tartalmazta a perbeli tulajdoni hányadot, erre nézve a bejegyzési igény nem vált érvényesíthetővé.

Ez a körülmény azonban a felperes számára - a másodfokú bíróság álláspontja szerint - még a póthagyatéki eljárás lefolytatásakor (2007. április 23.) és az ezt követő földhivatali átvezetésről szóló, 2007. június 18-án kelt határozat megküldésekor sem vált nyilvánvalóvá, csak a T. Zs.-vel 2009. július 29-én kötött adásvételi szerződés kapcsán szembesült a felperes azzal, hogy a perbeli 2545/4759 tulajdoni hányadot érintően további igényérvényesítésre „kényszerül”, ami ekkor vált esedékessé, amelyhez képest a 2013. augusztus 1-jén előterjesztett keresete az elévülési időn belüli igényérvényesítés.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az eljárt bíróságok valamelyikének új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [18] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság megalapozatlanul állapította meg, hogy létrejött az adásvételi szerződés a R. külterületi 2 helyrajzi számú ingatlan 2545/4759 tulajdoni hányadára is 2006. augusztus 30-án. Helytelenül utasította el továbbá az elévülési kifogását is. Hivatkozása szerint a jogerős ítélet a Ptk. 325.§ (1) bekezdésébe, 326.§ (1)-(2) bekezdésébe, valamint a 365.§ (3) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő. A felperes által érvényesített 2545/4759 tulajdoni hányad vonatkozásában nem létezik írásba foglalt szerződés, így a Ptk. 365.§ (3) bekezdésének megsértésével került megállapításra az adásvételi szerződés létrejötte. A kiemelték szerint észszerűtlen, hogy az ingatlanon fennálló 3652/4759 tulajdoni hányadát, valamint a szerződésben szereplő további ingatlanokat mindösszesen 558.200 forint összegű vételárért értékesítette volna, tekintettel arra, hogy ez 3812 m² térmértéknek felel meg, 56,45 forint/m² áron számolva 1.908.724 forint lenne. Ehhez képest 65 forint/m² áron számolva az 1107/4759 tulajdoni hányad 578.575 forint forgalmi érték, amely szinte teljes egészében megegyezik az adásvételi szerződésben feltüntetett összeggel.
- [19] Álláspontja szerint az ingatlanok tényleges forgalmi értékét az eljáró bíróságok elmulasztották vizsgálni. A másodfokú bíróságnak a bizonyítékokkal ellentétes, iratellenes tényállásra alapított jogerős döntése jogszabálysértő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [21] A felülvizsgálati kérelemnek mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a Pp. 270.§ (2) bekezdése szerint a jogszabálysértés, amely anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 275.§ (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.
- [22] A Kúriának a felülvizsgálati kérelemben foglalt anyagi jogi hivatkozásra figyelemmel elsődlegesen abban a kérdésben kellett döntenie: a másodfokú bíróság helytállóan jutott-e arra a következtetésre, hogy a R. külterület 2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a vétel tárgya 3652/4759 tulajdoni hányad volt, azaz további 2545/4759 tulajdoni hányad vonatkozásában is volt írásba foglalt adásvételi szerződés a felek között.
- [23] A Kúria rögzíti: a jelen per tulajdoni per, a per tárgya a kereset

tárgyává tett ingatlanrész tulajdonjoga. A Ptk. 117.§ (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A felperes állítása szerint átruházással a vitás ingatlan tulajdoni hányadot is megszerezte a 2006. augusztus 30-án kelt szerződéssel adásvétel jogcímen.

- [24] Ennek vizsgálatánál a kiindulópont: a Ptk. 365.§ (3) bekezdése, amely szerint ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A XXV. számú Polgári Elvi Döntés tartalmazza az ingatlanátruházás érvényességi kellékeit: a szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, hogy a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személyének feltüntetése mellett kitűnjön az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás, továbbá az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés írásba foglaltnak akkor tekinthető, ha a szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírta. A szerződés érvényességét nem érinti, ha nem ugyanaz az okirat tartalmazza valamennyi fél szerződési nyilatkozatát, hanem mindegyik szerződő fél külön okiratba foglalt nyilatkozata révén jön létre a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása. A Ptké. 38.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, ha az okiratot több példányban állítják ki, a szerződés akkor is érvényes, ha mindegyik fél csak a másik félnek szánt példányt írja alá.
- [25] Az adott esetben azonban nincs sem egy, sem több olyan okirat, amelyben a vétel tárgya az ingatlan 3657/4759 tulajdoni hányada, és amelyet a felperes és az alperes is aláírt volna. Az alperes által aláírt vételi ajánlat ugyan 3652/4759 tulajdoni hányad eladásáról szól, ezt az okiratot azonban a felperes nem írta alá. Ugyanakkor a peres felek által aláírt 2006. augusztus 30-án kelt adásvételi szerződés tárgya kizárólag a r-i 2 helyrajzi számú ingatlan II/2. sorszám alatti 1107/4759 tulajdoni hányada. Ezekből a nyilvánvaló alaki és tartalmi tényekből - a felek írásba foglalt, egybehangzó szerződéses jognyilatkozatának hiányában - az eljáró első- és másodfokú bíróság a Ptk. 365.§ (1) bekezdése sérelme nélkül nem juthatott volna arra a következtetésre, hogy a felperes megszerezte a vitás ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát is.
- [26] Az alaki hiba - mint a Ptk. kógens szabálya - bizonyítással (az adott ügyben: tanúk meghallgatásával) nem pótolható. Nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy a peres felek szándéka mire irányul, amennyiben arra vonatkozóan írásbeli szerződési nyilatkozatukat tartalmazó okirat nem áll rendelkezésre.
- [27] Ebből következően az ingatlanügyi hatóság is helytállóan járt el, amikor a bejegyzésre alkalmas okirat alapján a felperes tulajdonjogát csak a szerződés szerinti 1107/4759 tulajdoni hányadra jegyezte be.
- [28] Miután a felperes tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelme

nem vezetett eredményre, már szükségtelen volt vizsgálni az alperes elévülési kifogását, amely egyébként tartalmát tekintve helytálló érveket tartalmazott.

- [29] A fenti anyagi jogi jogsértésre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Záró rész

- [30] Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint köteles a felperes megfizetni az alperes első- másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségét, amely a részéről felmerült fellebbezési eljárási illetékből és az ügyvédi munkadíjból áll.
- [31] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [32] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. április 11.

. Cseh Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Tahin Szabolcs s. k. bíró