

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.22.206/2017/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes: I. rendű
 II. rendű

Az I. rendű felperes képviselője: dr. Jámbor László ügyvéd

A II. rendű felperes képviselője:

Az alperesek: I. rendű
 III. rendű
 IV. rendű

Az I. és III. rendű alperes képviselője: Dr. Lambert Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Mátyus Ferenc ügyvéd

A IV. rendű alperes képviselője:

A per tárgya: adásvételi szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Környéki Törvényszék
2.Pf.21.590/2016/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

áckevei Járásbíróság
8.P.20.621/2009/111.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I és III. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 530.000 (ötszázharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek az 1994. május 18-án kötött szerződéssel a d-i 015/30 hrsz.-ú szántó, lakóház ingatlanukon a III. rendű alperes javára a K. Bt.-vel (amelynek beltagja a II. rendű, kültagja az I. rendű felperes volt) szembeni 4.362.000 forint követelése és járulékai biztosítékként jelzálogjogot alapítottak. Az ingatlanra ekkor 5.000.000 forint vételáron kötött adásvételi szerződésen az egyik tanú és az 1994. augusztus 17-én keltezett bejegyzési engedélyen az eladó felperesek névírása hamisított. Az 1994. május 19-i hatállyal bejegyzett jelzálogjog a III. rendű alperes tulajdonjoga adásvétel jogcímen 1994. augusztus 1-jei hatállyal történt bejegyzésekor törölve lett.
- [2] 1994. november 15-én a II. rendű felperes mint eladó a d-i 015/31 hrsz.-ú szántó ingatlanára az I. rendű alperessel és a házastársával (volt II. rendű alperessel) adásvételi szerződést kötött 300.000 forint vételáron. A 3. pont szerint a vételár kifizetése a szerződéskötéskor történt. A szerződés kölcsön megtérülését biztosította. Az I.-II. rendű alperes tulajdonjoga 1994. november 21-i hatállyal bejegyzést nyert, a II. rendű alperes tulajdoni hányadán ajándékozás jogcímen gyermekük, IV. rendű alperes szerzett tulajdonjogot 2008. június 18-i hatállyal.
- [3] A felperesek a két ingatlanra 1996. október 1-jén B. J.-vel kötöttek adásvételi szerződést, törölt tulajdonjoguk miatt a földhivatal a változásbejegyzési kérelmet elutasította. B. J. érvénytelenségi keresetét, amelyben az alperesekkel kötött adásvételi szerződéseket támadta, a bíróság elutasította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperesek a keresetükben az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kérték az 1994. május 18-án [015/30 hrsz.] és november 15-én [015/31 hrsz.] kötött adásvételi szerződések, az 1994. augusztus 17-én keltezett bejegyzési engedély létre nem jöttére és érvénytelenségére hivatkozással. Indokaik szerint nem volt eladási szándékuk, a szerződések a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 255. § (2) bekezdésbe ütköznek, alaki hibában szenvednek. A színleltséget arra hivatkozással állították, hogy a d-i 015/30 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződése a jelzálogszerződéshez kapcsolódó vételi jog kikötést leplez, a kielégítési jog megnyílta előtt biztosít tulajdonszerzést a kölcsön visszafizetés elmulasztásának a szankciójaként. A 015/31 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződése jelzálogjogot alapító szerződést leplez.
- [5] Az alperesek az ellenkérelmükben ítélt dologra hivatkozással a per megszüntetését, érdemben a kereset elutasítását kérték elbirtoklásra és elévülésre is hivatkozással.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a per megszüntetésére a B. J. keresetét elbíráló jogerős ítélet nem ad alapot. Kiemelte a felperesek perbeli előadását, amely szerint a d-i 015/30 hrsz.-ú ingatlan illetőségeikre kötött adásvételi szerződés tartalmával tisztában voltak, a vételárban a korábbi kölcsönügyletből fennálló tőke és kamattartozást érvényesítettek. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 255. § (2) bekezdést nem találta alkalmazhatónak. A szerződés alaki hibában sem szenved, érvényes a tanú aláírása nélkül is. Az ügyvédi ellenjegyzés sem érvényességi kellék, a bejegyzés feltétele. A hamisított bejegyzési engedély sem eredményezi a jogügylet semmisségét, a jognyilatkozat megtámadásával pedig a felperesek elkéstek.
- [7] A másodfokú bíróság az I. rendű felperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 51. § a) pont és 52. § (1) bekezdés alapján a fellebbezést a II. rendű felperes fellebbezésének is tekintette. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, indokolását csak a nem teljes körben osztott kérdésekben érintette. A feleknek a nyomozati eljárásbeli, valamint a B. J. által indított és a jelen perbeli nyilatkozatai alapján megállapította, hogy a szerződő felek a perbeli adásvételi szerződéseket a jelzálogszerződést követően többletfedezet biztosítására kötötték. A felek annak ismeretében szerződtek, hogy a felperesek nem teljesítése esetén a tartozás fejében az alperesek megszerzik az ingatlanok tulajdonjogát. A bíró gyakorlat szerint a fizetési kötelezettség fedezeteként, biztosítékként a felek köthettek adásvételi szerződést [EBH2003. 857.]. Miután a semmisségi oknak a szerződéskötéskor kellett fennállnia, a Ptk. 255. § (2), és a 263. § (1) bekezdést nem találta alkalmazhatónak. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki feltételek az adásvételi szerződés érvényességét nem érintik. A d-i 015/30 hrsz.-ú ingatlanon a III. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal a bejegyzési engedély alapján bejegyezte, arról a felperesek tudomást szereztek. A bejegyzéshez szükséges nyilatkozattal kapcsolatos igényük kötelmi jellegű, a Ptk. 324. § (1) bekezdés alapján a perindításig elévült.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] Az I. rendű felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Mindkét ingatlan esetében az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán kérte az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, tulajdonjoguk

viSSZajegyzését. A jogszabálysértést a Ptk. 255. § (2) bekezdés alkalmazásának a mellőzésével indokolta. Hivatkozott az átruházási szándékuk és a kölcsön összegében meghatározott vételár megfizetésének a hiányára. A Kúria Gfv.X.30.387/2008/9. számú részítéletére hivatkozással kifejtett indokai szerint a leplezett, a kölcsönszerződést biztosító opciós szerződés érvényességét kell vizsgálni. A Ptk. 255. § (2) bekezdés megkerülésére irányul és a Ptk. 200. § (1) bekezdés alapján semmis a „kölcsönszerződéssel egy időben, illetve annak lejártá előtt kötött opciós szerződés”. A hatályon kívül helyezés megalapozására felhozottak szerint jogerős ítélet nem merítette ki a kereseti kérelmeket, nem vizsgálta a szerződés létre nem jöttét, a bejegyzési engedély érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet. Mindkét ingatlan kapcsán utalt arra, hogy – korábbi beadványaiban a Ptk. 211. § (2) bekezdés és a XXV. PED IV. b) pont felhívásával kifejtettek szerint – a szerződéseket távollevők kötötték, azt az alperesek nem küldték vissza. Az emiatt létre nem jött szerződés jogkövetkezménye a semmisséggel azonos. Az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy a kereset törlési kereset is. Ebben a keretben a hamis névaláírásuk miatt a bejegyzési engedély érvénytelen, az 1972. évi 31. tvr. 15. § (1) bekezdésre [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pont] figyelemmel a III. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzése alapjául nem szolgálhat.

- [9] Az I. és a III. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [11] A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) XIV. fejezetében szabályozott, a Kúria hatáskörébe utalt felülvizsgálat a rendes jogorvoslat (fellebbezés) alapján hozott jogerős bírósági határozat valamely anyagi jogi vagy eljárásjogi jogkérdésben megmutatkozó hibájának orvoslására szolgáló, kérelemhez kötött rendkívüli jogorvoslat. A Pp. 270. § (2) és a 272. § (2) bekezdés kógens törvényi rendelkezései értelmében a fél a Kúriától a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással kérheti, a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a jogszabálysértést, a megsértett jogszabályhelyet, és ki kell fejtenie, hogy a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja.
- [12] A másodfokú eljárásnak, a Kúria által felülbírálható jogerős ítéletnek nem volt tárgya a szerződés létre nem jöttének azon okból történő vizsgálata, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozottak szerint a szerződéseket távollevők kötötték. Az I. rendű felperes e hivatkozását a fellebbezésében nem terjesztette elő, így arról kérelem hiányában a másodfokú bíróság állást nem foglalt. Ebből következően azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhetett

el, terhére sem téves jogi álláspont, sem mulasztás nem róható [BH2017. 232. BH1995. 163. EBH2002. 653.]. Ezért a felülvizsgálati kérelem e hivatkozása nem képezhetette a Kúria felülvizsgálatának tárgyát.

- [13] Alaptalanul állítja az I. rendű felperes a felülvizsgálati kérelmében, hogy a bejegyzési engedély érvénytelenségével kapcsolatos kereseti kérelemről az eljáró bíróságok nem döntöttek. A keresetet elutasító érdemi határozatuk indokolásában kitértek arra is, hogy az eredeti állapot helyreállítását célzó érvénytelenségi/törlési keresetet a perbeli esetben a hamis bejegyzési engedély érvénytelensége nem alapozza meg, mert – ahogyan arra az elsőfokú bíróság, és vele egyetértő másodfokú bíróság is helyesen rámutatott – nem eredményezi a jogügylet semmisségét, nem érinti az adásvételi szerződés érvényességét. A szerződés érvénytelensége, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmassága különböző jogi kategóriák. A tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a bejegyzési engedély kiadása már a létrejött és érvényes szerződés teljesítése az eladó részéről [BH2015. 251.]. Az adásvételi szerződést ugyanis az eladó akkor teljesíti, amikor megtett minden jognyilatkozatot és elhárított minden akadályt, amely a vevő tulajdonszerzéséhez szükséges. A jogerős ítélet – az alperesek elévülési kifogása kapcsán – kifejtett helyes indokai szerint a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, a Ptk. 295. § alapján bíróság által is pótolható nyilatkozattal kapcsolatos igény kötelmi jellegű, amely a perindításig elévült. Az Inyvtv. 63. § (1) bekezdés értelmében pedig az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.
- [14] Annyiban alapos a felülvizsgálati kérelem, hogy a szerződő fél által indított perben a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítására irányuló érvénytelenségi kereset magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is [Az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény 1. pontjához fűzött indokolás; Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 1.]. A bejegyzés a perbeli esetben akkor érvénytelen, ha az alapjául szolgáló jogcím, az adásvételi szerződés a Ptk. keresetben felhívott szabályai szerint semmis. A jogerős ítélet felülvizsgálatának korlátai kapcsán kifejtettekben következően a Kúria a jogszabálysértést a Ptk. 255. § (2) bekezdés alkalmazásának a mellőzésére korlátozottan vizsgálhatta. Az a körülmény, hogy a felperes az érvénytelenségi pert 2009-ben indította, nem érintette azt, hogy a keresettel támadott szerződések érvényességét a szerződéskötéskor, az 1994-ben hatályos jogszabályok alapján kellett megítélni. Az ekkor hatályos normaszöveg: „Ha a jogosultat egyébként nem a követelés

kötelezettje elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyre száll át. Ez a személy követelheti a zálogtárgy átadását, illetőleg a jelzálogjognak javára való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba." E jogszabályhelyre hivatkozás a felperes felülvizsgálati kérelemben a jogerős ítélet jogszabálysértésének megalapozására nyilvánvalóan téves hivatkozás, mint ilyen a Kúria által értékelhetetlen.

- [15] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [16] Az illetékeljegyzési jog kedvezményében részesített I. rendű felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján köteles a felülvizsgálati eljárási illetéket, a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles az I. és III. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. A Kúria a díjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban határozta meg.
- [17] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [18] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. szeptember 25.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző