

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.22.630/2017/5.

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

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Fuisz Jenő ügyvéd

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

Az I. rendű alperes képviselője: . Csikány József ügyvéd

A II-III. rendű alperes képviselője: dr. Lenkei Ferenc ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Környéki Törvényszék
4.Pf.20.134/2017/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Örsi Járásbíróság
19.P.21.525/2015/35.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- A 480.000 (négy száznyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az É., 20284 hrsz.-ú, iker lakóházzal beépített ingatlan közös tulajdona volt a házastárs felperesnek és I. rendű alperesnek $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$, valamint a IV. rendű alperesnek $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad erejéig. A

házastársak 2013. július 12-én a házassági közös vagyon megszüntetéséről kötött megállapodásukban az egyik lakóháznak megfelelő tulajdoni illetőségük közös értékesítéséről döntöttek, az I. rendű alperes vállalta, hogy a felperes hozzájárulása nélkül az ingatlant nem idegeníti el. A házasságuk felbontása iránt indított perben 2013. november 12-én kötött, a Budaörsi Járásbíróság P.21.874/2013/3. számú végzésével jóváhagyott egyezségük szerint az utolsó közös lakásukat jelentő kétszintes ingatlant megosztva használják: a felperes az alsó szint, az I. rendű alperes a felső szint kizárólagos használatára jogosult, míg a - felső szint egyedüli megközelítését szolgáló - kazánház és lépcsőfeljáró közös használatban marad.

- [2] Az I. rendű alperes 2015. március 18-án adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperes állagvevővel és a III. rendű alperes haszonélvezeti vevővel $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadára, mint amely természetben a kizárólagos használatába került felső szintet és a lépcsőfeljárót testesíti meg. Szavatosságot vállalt a vevők kizárólagos használatáért. A bejegyzési engedély kiadását a 2015. június 30-ig esedékes 4.800.000 forint vételár megfizetését követően vállalta.
- [3] A szerződéskötésről a szerződés megküldésével 2015. március 23-án értesített felperes a jogi képviselője közreműködésével 2015. március 26-án „- elővásárlási jogról való lemondás - tárgyában” arról tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy „nem kíván élni az elővásárlási joggal”. A lépcsőfeljáró közös használatára tekintettel javasolta a szerződés pontosítását, a vevők által külső lépcső építését, vagy más, számára is megfelelő műszaki megoldás kivitelezését. Ezen aggályáról a vevők értesítését kérte annak hangsúlyozásával, hogy ne tekintsék a szerződés akadályának, az eladás neki is célja.
- [4] A II. rendű alperes kérelmére az illetékes jegyző 2015. július 27-én hozott határozatában a felperest kötelezte a birtoksértő állapot, a közös használatú lépcsőfeljáró falazással történt lezárásának a megszüntetésére. A felperes által a jegyző határozatának a megváltoztatása iránt indított perben eljáró bíróság a határozat végrehajtását, majd a jelen per jogerős befejezéséig a per tárgyalását is felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes a keresetében az I-III. rendű alperesek által 2015. március 18-án kötött adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, ennek érdekében a földhivatal megkeresését, majd a közös tulajdon megszüntetését kérte oly módon, hogy az I. rendű alperes $\frac{1}{4}$ tulajdonhányadát a szerződésben kikötött vételárnak megfelelő ellenértéken magához váltja.
- [6] Az I-III. rendű alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. § felhívásával úgy foglalt állást, hogy a Ptk. 6:62. § (1) bekezdésben írt együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megszegésére csak a szerződő felek hivatkozhatnak. A lépcsőfeljáró kizárólagos használata kapcsán az I. rendű alperest a vevőkkel szemben terheli jogszavatosság. Ezekre alapítottnak a felperes nem kérhette a szerződés érvénytelenségének a megállapítását. Az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatával és a szerződéses cél támogatásával az értékesítéshez hozzájárult, az elidegenítési tilalomra sem hivatkozhatott. A külső feljáró építésére vonatkozó igénye sem érinti az adásvételi szerződés érvényességét, hatályosságát.
- [8] A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét az érdemet tekintve helybenhagyta. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytálló jogkövetkeztetést vont le, azt minden tekintetben osztotta. A fellebbezés érveire tekintettel hangsúlyozta azt, hogy az érvénytelenségi oknak a szerződéskötéskor kell fennállnia, az azt követő tényeknek nincs jogi jelentősége. Kiemelte azt is, hogy a felperes az érvénytelenség okaként megjelölt jogszabálysértés kapcsán a megsértett kógens szabályt nem jelölte meg. Helyesen ítélte úgy az elsőfokú bíróság, hogy az érvénytelenségi keresetét az általa hivatkozottak nem támaszthatták alá. A másodfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 235. § alapján nem vette figyelembe az elsőfokú eljárás során nem hivatkozottakat, miszerint a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul, illetve a felperessel szemben hatálytalan.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát kérte: az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az I. rendű alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának a helyreállítását, majd mivel élni kíván az elővásárlási jogával, kérte kötelezni az I. rendű alperest ennek tűrésére. A közös tulajdon megszüntetése tárgyában az elsőfokú bíróságot kérte további eljárásra utasítani. Másodlagosan, a bizonyítás nagy terjedelme okán az elsőfokú bíróságot kérte új eljárásra, új határozat hozatalára kötelezni. Megsértett jogszabályként a Ptk. 4:48. §, 4:50. §, 4:77. § (1) és (3) bekezdés 6:116. § (1), 6:117. § (1)-(2), 6:118. § (1)-(3), 6:119. § (1)-(2) bekezdését, a Pp. 3. § (2) és a 235. § (1) bekezdését jelölte meg. Az eljárási jogszabálysértést azzal indokolta, hogy az eljárás bíróság nem voltak jogcímhez kötve. A másodfokú bíróság az előtte előadott új, de lényeges építésügyi - a lehetetlen szolgáltatást,

így a szerződés semmisségét igazoló - bizonyítékot, miszerint külső lépcsőfeljáró nem építhető, nem mellőzhette volna. További bizonyítást igényel a felső szint megközelíthetősége. Hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jogával csak konkrét feltétel teljesülése esetén nem kívánt élni.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [11] A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következően a Kúria csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát. Annak azonban nincs akadálya, hogy az érdemi felülvizsgálat eljárásjogi és anyagi jogi előfeltételéről a Pp. 275. § (1) bekezdés második mondata szerint a rendelkezésre álló iratok alapján hivatalból foglaljon állást, a jogerős ítéletet eltérő jogi indokolással tartsa fenn hatályában. A bíróságot - a Kúriát a felülvizsgálat során a Pp. 275. § (2) bekezdés alapján - ugyanis a felek kérelme köti, nincs azonban kötve sem a kereseti kérelem, sem a védekezés jogcíméhez. Hivatalból köteles vizsgálni, hogy a felperesnek a perben érvényesített követelés tekintetében van-e keresetőségi joga, mert a hiánya a kereset érdemi vizsgálata nélkül vezet az ítélettel történő elutasításához [BH2008. 128.]. A Kúria a Pfv.VI.20.904/2017/5. számú határozatában is rámutatott arra, hogy az ügy érdemére tartozó kérdés annak eldöntése, hogy a nem szerződő fél harmadik személy rendelkezik-e a szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti per megindítására perbeli legitimációval. Az érvénytelenségi keresetet elutasító jogerős ítéletet támadó, a keresetnek helytadó határozat hozatalát célzó felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Kúria sem kerülhette meg a perbeli legitimáció elsődleges vizsgálatát, hogy a felperes anyagi jogi érdekeltsége, keresetőségi joga kiterjed-e a keresettel érvényesíteni kívánt jogra.
- [12] A semmisségre történő hivatkozási lehetőség már az 1959. évi Ptk. alkalmazása során kialakult bírói gyakorlat szerint sem jelentett egyben keresetindítási jogosultságot. A 2/2010. PK vélemény 10. a) pontja a bírói gyakorlatot elvi jelleggel erősítette meg: „A szerződést kötő feleken kívülálló harmadik személy is indíthat a szerződés semmissége iránt pert. Ilyen esetben a fél perbeli legitimációja akkor állapítható meg, ha védendő jogi érdekének fennállását igazolja.” A kialakult joggyakorlatot ültette át a Ptk. 6:88. § [Semmisség] (3) bekezdése, amely szerint ha eltérően nem rendelkezik, a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik vagy akit erre törvény feljogosít. Ezzel a 2/2010. PK vélemény 10. a) pontja kiüresedett, a Ptk.-ba beépült, azt a Kúria 1/2014. PJE határozata a Ptk. alkalmazása körében nem tartja irányadónak.
- [13] A Ptk. 6:88. § (3) bekezdés alapján a felperesnek a keresetével

támadott adásvételi szerződés semmisségével kapcsolatos perlési jogosultságot biztosító törvényi felhatalmazást, vagy perbeli legitimációját megalapozó jogi érdekeltségét kellett volna igazolnia. A felperesnek jogszabályi felhatalmazása nincs, ingatlan-nyilvántartási érdekeltség hiányában dologi jogi törlési per indítására nem jogosult. A kötelmi jogi igényként előterjesztett érvénytelenségi kereset kapcsán a védendő jogi érdeke hiányzik. A Kúria továbbra is irányadó jogalkalmazási elvnek tekinti azt, hogy az ügghöz kapcsolódó érdekeltség nem jelenti a jogi érdek fennállását is, a jogi érdek akkor állapítható meg, ha a felperes jogvédelme más jogi eszköz igénybevételeivel nem biztosítható [BH2004. 503., BH2009. 206.]. A 2/2010. PK vélemény Ptk. alkalmazása körében is irányadó 10. b) pontja szerint harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolja, megalapozza.

- [14] A felperes a felülvizsgálati kérelmében előadottak szerint is az érvénytelenség jogkövetkezményeként az I. rendű alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának a helyreállítását azért kéri, hogy azt az elővásárlási joga gyakorlásával vagy a közös tulajdon megszüntetése útján megszerezhesse. A tulajdonostárs felperes jogi érdekeltsége a perbeli esetben az elővásárlási joga gyakorlására korlátozott, a keresettel érvényesíteni kívánt jog az alperesekkel szemben nem illeti meg.
- [15] A felperesnek, mint a szerződő feleken kívül álló személynek a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésben biztosított, a szerződés érvényességét nem érintő jogi eszköz a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a harmadik személlyel szemben biztosított elővásárlás jog. A - Ptk. 6:226. § (3) bekezdés szerint irányadó - Ptk. 6:221. § (1) bekezdés arra jogosította a tulajdonostársként elővásárlásra jogosult felperest, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a II-III. rendű alpereseket megelőzve megvegye. A felperes az elővásárlási joga gyakorlásával a lakásingatlan egyedüli tulajdonosává válhatott volna. Miután nem tett elfogadó nyilatkozatot, a Ptk. 6:222. § (3) bekezdés alapján az I. rendű alperes a tulajdoni hányadát eladhatta. A Ptk. 6:223. § értelmében az elővásárlásra jogosult jogi érdekeltsége korlátozott: ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés vele szemben hatálytalan; kizárólag a hatálytalanságból eredő igényeket jogosult érvényesíteni. Az a körülmény, hogy a felperes az elővásárlási jogáról lemondott, és e jognyilatkozatát utóbb meggondolta, nem teremtett számára jogi érdeket az érvénytelenségi kereset előterjesztéséhez. A perben orvosolni kívánt jogsérelme nem is a támadott szerződésből, hanem az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatából fakad, azaz saját magatartására vezethető vissza.
- [16] A felperes a szerződő feleken kívül álló harmadik személyként a korlátozott jogi érdekeltsége folytán a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének

helyt adó határozat hozatalát: az adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását nem kérhette. Az érvénytelenség megállapítását, a jogkövetkezmény levonását célzó érvénytelenségi kereset tekintetében hiányzó jogi érdekeltsége következtében nem rendelkezik anyagi jogi keresetőségi joggal. Ezért a felperesnek a célzott restitúciós igény érvényesítésére alkalmatlan érvénytelenségi keresetét a felhozott semmisségi okok érdemi vizsgálata nélkül kellett ítélettel elutasítani. Ezért a Kúria sem értékel(het)te a felülvizsgálati kérelem érvénytelenséggel kapcsolatos érveit.

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

Záró rész

- [18] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő, a Kúria előtt költségük nem merült fel. A személyes költségmentes felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli.
- [19] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [20] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. november 6.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző