

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.328/2018/5.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
. Puskás Péter előadó bíró
. Wellmann György bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Horváth Z. Ügyvédi Iroda, ügyintéző:
Dr. Horváth Zoltán
ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Tupi Judit ügyvéd

A per tárgya: kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
1.Pf.20.483/2017/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
12.P.22.076/2016/5.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 274.000 (kétszázhetvennégyezer) forint elsőfokú, fellebbezési és 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 felperes szülei - akik az alperes anyai nagyszülei - R. C. és R. I. Magyarországra költözésük folytán, lakhatásuk biztosítására ingatlant kívántak vásárolni Magyarországon. Az akkor még kiskorú alperes szülei 2000. november 15. napján 1.700.000 forintért megvásárolták a sz-i 11715 helyrajzi szám alatti ingatlan 6/12 tulajdoni hányadát. Az ingatlan vevője a kiskorú alperes lett. 2001. május 3. napján az alperes és az ingatlan többi tulajdonostársa megosztották az ingatlanon fennálló közös tulajdont és az alperes tulajdonába így a 11715/2 helyrajzi szám alatti ingatlan került. Az ingatlanba R. C. és R. I. költöztek, akik kifizették az alperes szüleinek az ingatlan vételárát. 2002. november 16-án megállapodás jött létre a peres felek - a kiskorú alperest az édesanyja, aki a felperes testvére képviselte - valamint R. C. és R. I. között, amelyben rögzítették, hogy a sz-i "11715" helyrajzi szám alatti ingatlan vételárát R. C. és R. I. fizették ki és abban ők laknak. Megállapodtak, hogy amennyiben R. C. és R. I. elhalálozik és az alperes ezen időpontban eléri a nagykorúságot, akkor a tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadból 1/2 tulajdoni hányadot a felek által megválasztott jogcímen átruház a felperes részére. Amennyiben ekkor a felperes már nem élne, úgy az alperes ezt a tulajdoni hányadot a törvényes örököseire, vagy örököseire köteles átruházni. Ha R. C. és R. I. korábban halálozna el, mint ahogy az alperes eléri a nagykorúságot, akkor az ingatlan tulajdonjoga a nagykorúsága eléréséig az alperes nevében marad, de 18. életévének betöltését követően, 30 napon belül köteles az ingatlan $\frac{1}{2}$ részének az átruházására a felperes vagy az örökösei részére. Amennyiben viszont az alperes nagykorúságának betöltése időpontjában R. C. és R. I. még életben van, úgy az alperes az 1/2 tulajdoni hányadot átruházza a felperes, vagy örököse részére. Megállapodtak abban is, hogy az 1/2 tulajdoni hányad átruházására a feltételek megvalósulása esetében ingyenesen kerül sor. Rögzítették, hogy az ingatlant R. C. és R. I. a haláluk időpontjáig jogosultak kizárólagosan használni. A szerződést ügyvéd készítette és jegyezte ellen. R. C. halálát követően, amikor az alperes már nagykorúvá vált, a felperes kérte a megállapodás szerinti tulajdoni hányad reá történő átruházását, amelytől az alperes elzárkózott.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes elsődleges keresetében szerződésszegéssel okozott kár jogcímen 3.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Másodlagos keresetében a szerződés teljesítését, az ingatlan tulajdoni hányad ajándékozás jogcímen történő átruházását, harmadlagos keresetében pedig a szerződés alapján az alperes jognyilatkozatának a pótlását kérte.

- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte arra való hivatkozással, hogy a megállapodás érvényességéhez gyámhatósági hozzájárulás lett volna szükséges, illetve a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, mert annak megkötésekor az abban feltüntetett helyrajzi szám alatti ingatlan már nem létezett. Hivatkozott arra is, hogy a felek nem állapodtak meg abban, hogy milyen jogcímen kerülne sor a tulajdoni hányad átruházására.

Az első- és másodfokú közbenső ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperesnek a 2002. november 16. napján létrejött szerződés teljesítésének a megtagadásán alapuló kártérítési felelőssége a felperessel szemben fennáll. A közbenső ítélet indokolása szerint R. I. az adásvételi szerződés megkötését követően a férjével együtt döntött a megállapodás megkötéséről, annak tartalma szerint pedig az alperes - függetlenül attól, ha az egyik nagyszülő még él - a 18. életévének a betöltésével vállalta az ingatlan felének a felperes részére történő átruházását. Ez a megállapodás, a tartalma alapján, az ingatlan tulajdoni hányad átruházására irányuló előszerződésnek minősült, amelyet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 208. § (1) és (6) bekezdése szerint kellett megítélni. A megállapodásban benne foglaltattak mindazon tartalmi elemek, amelyek egy ingatlan átruházási szerződés érvényességéhez szükségesek (XXV. számú PED). A szerződés érvényességéhez pedig, ha a vétel tárgya magából az okiratból nem állapítható meg minden kétséget kizáró bizonyossággal, az is elegendő, ha a felek előtt a szerződés tárgya nyilvánvalóan nem volt kétséges. A perbeli esetben az adásvételi szerződésből és a tulajdonjogot rendező okirat tartalmának egybevetéséből, valamint az egyéb adatokból kétséget kizáró módon megállapítható volt, hogy a kiskorú alperes az adásvételi szerződéssel a tulajdonába került ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának az átruházására vállalt kötelezettséget. Ez az ingatlan megfelel annak, amely a 11715 helyrajzi szám alatti ingatlanon fennállt közös tulajdon megszüntetését követően a tulajdonába került, ezért alaptalan volt a lehetetlen szolgáltatásra való hivatkozás. Nem volt megállapítható a megállapodás érvénytelensége a régi Ptk. 13. § (1) bekezdés c) pontja alapján sem, mert ingatlan tulajdonjogának az átruházása alatt csak azokat a jognyilatkozatokat lehet érteni, amelynek folytán a kiskorú ingatlantulajdona más személy tulajdonába került, a hivatkozott rendelkezés pedig kiterjesztően nem értelmezhető. Az előszerződésnek nem tárgya az ingatlan tulajdonjogának az átruházása, abban a felek csak arra vállaltak kötelezettséget, hogy a későbbi időpontban fognak egymással szerződést kötni. Az előszerződés megkötésével tehát a tulajdonjog átruházása nem történik meg, ezért a felek között az előszerződés a gyámhatóság jóváhagyásának hiányában is érvényesen létrejöhetett

(BH2007. 153.). Hivatkozott továbbá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a régi Ptk. 13/A. § (1) bekezdésében foglaltak sem értelmezhetőek kiterjesztően és bár a kiskorú alperes a törvényes képviselője útján arra vállalt kötelezettséget, hogy ellenérték nélkül ruházza át az ingatlan 1/2 részét, ezt már a nagykorúságának a betöltését követő időre, mint feltétel bekövetkezése esetére vállalta. A perbeli megállapodásnak nem volt tárgya az ingatlan ajándékozása, ezért az a gyámhatóság jóváhagyása nélkül is érvényes volt. Az alperes a megállapodásban foglaltak teljesítésétől azért zárkózott el, mert a felperes és a felperes ingatlanban lakó édesanyja között a kapcsolat nem jó. Erre vonatkozóan a megállapodás azonban semmiféle feltételt nem tartalmazott, ezért ez nem értékelhető olyan okként, amelynek alapján az alperes elzárkózhatna az ingatlan átruházási szerződés megkötésétől, így a megállapodásban foglaltak teljesítését jogos ok nélkül tagadta meg. A régi Ptk. 313. §-a szerint a felperes tehát választhatott a késelem és a lehetetlenülés következményének az alkalmazása között, ezért az elsődleges keresete a jogalap tekintetében megalapozott volt.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság kiemelte, hogy az ingatlanvásárlás miatt kialakult családi viszály folytán döntöttek a felperes szülei a megállapodás megkötéséről, így nem merült fel annak jóerkölcsebe ütközése. A megállapodás valóban előszerződésnek minősült, amelyhez nem kellett gyámhatósági jóváhagyás, az alperes pedig nem tudta kellő okát adni, hogy miért zárkózik el az abban foglaltak teljesítésétől. Önmagában erre nem ad alapot az, hogy a megállapodás megkötését követően hogyan alakult a felperes és az édesanyja kapcsolata. Az alperes tehát nem tudott olyan körülményt felhozni, amely a régi Ptk. 208. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a szerződés megkötése megtagadásának a lehetőségét eredményezte volna, illetve nem bizonyította azt sem, hogy annak teljesítésére ne lenne képes. A megállapodás egyébként is azért került megkötésre, mert a felperes szülei úgy döntöttek, hogy mindkét gyermeküket egyenlő arányban részesítik az ingatlanból.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős közbenső ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását. Másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az első-, vagy másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását indítványozta. Előadta, hogy a jogerős közbenső ítélet sérti a régi Ptk. 13. § (1) bekezdés c) pontjában,

a 13/A. § (1) bekezdésében, a 200. § (2) bekezdésében, a 208. § (1) és (6) bekezdésében, az 579. § (1) bekezdésében, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglaltakat. A szerződés jóerkölcsbe ütközik, mert az az akkor még cselekvőképtelen kiskorú alperes feje fölött rendelkezett egy általa tehermentesen megszerzett ingatlanrész ingyenes átruházásáról. Egy ilyen tartalmú szerződés még gyámhatósági jóváhagyás mellett is érvénytelen lenne. A régi Ptk. alperes által hivatkozott rendelkezéseinek kifejezett célja a kiskorú, vagy a cselekvőképességében érintett személyek vagyonának a megóvása volt, ellenérték nélkül a kiskorú nem ajándékozhatott és nem volt jogosult lemondani jogáról. Az Alaptörvény 28. cikkében foglalt értelmezésnek megfelelően tehát ez a jogügylet nem volt érvényesen megköthető, mert az a kiskorúak vagyoni érdekeit védő szabályok kijátszását eredményezte, a szerződéssel a kiskorú nevében és képviselőjében az őt az ingatlanvagyonával kapcsolatban megillető szabad rendelkezési jogról mondtak le. Nem támasztja alá a jogerős közbenső ítélet helyességét a BH2007. 153. számú eseti döntés sem, mert jelen esetben ajándékozás volt a megállapodásból kiolvasható jogcím, a hivatkozott eseti döntés pedig éppen a kiskorú érdekét védte, amikor nem engedte, hogy tőle foglalót követeljenek. A perbeli megállapodás nem tekinthető előszerződésnek, mert nem tartalmazta, hogy a felek a későbbi időpontban milyen szerződést fognak kötni. Amennyiben elfogadható lenne, hogy ez a megállapodás mégis megfelelően tartalmaz minden szükséges tartalmi elemet, akkor viszont a felek tényleges szerződést kötöttek és a tulajdonjog átszállásnak időpontja az alperes 18. életévének a betöltésekor annak alapján bekövetkezik. Alátámasztja ezt az is, hogy a szerződés szerint ekkor a kárveszély is átszállt a felperesre. Ennek megfelelően tehát a felek egy ajándékozási és nem egy ajándékozási előszerződést kötöttek, amely azonban gyámhatósági jóváhagyás hiányában érvénytelen. Fenntartotta az alperes azt az álláspontját is, hogy a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult és előadta, hogy a bíróság csak részben tett eleget a kioktatási kötelezettségének, mert az ítélethozatalig fel sem merült, hogy a megállapodást előszerződésnek kellene tekinteni. Ennek megfelelően az előszerződés megtagadása tekintetében bizonyításra szoruló tényekről nem tájékoztatták. Az ügyben alapvetően az a kérdés, hogy évekkel annak megszerzését követően elvonható-e egy szerződéssel ingyenesen egy kiskorú tehermentes tulajdonjoga úgy, hogy ez majd a nagykorúsága elérésekor történjen meg, mert amennyiben ez lehetséges, az kiüresíti a kiskorúak érdekében hozott magánjogi szerződéses korlátozásokat és a gyámhatósági jóváhagyás jogintézményét.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős közbenső ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt lényegében helyesen állapították meg, de abból téves jogi következtetéseket vontak le, a jogerős közbenső ítélet ezért jogszabálysértő.
- [10] Helyesen állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a 2002. november 16-án létrejött megállapodás - annak tartalma alapján - a régi Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti, az ingatlan tulajdoni hányad átruházására irányuló előszerződésnek minősült. Az előszerződésben az akkor még kiskorú alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a meghatározott későbbi időpontban, a nagykorúsága elérését követően, a felperessel szerződést köt, amellyel ellenérték nélkül, azaz ingyenesen átruházza rá a tulajdonát képező ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát. A jogerős közbenső ítélet indokolása szerint az eljáró bíróságok, elsődlegesen a Kúria BH2007. 153. szám alatt közzétett eseti döntése alapján jutottak arra a következtetésre, hogy a perbeli előszerződés gyámhatósági hozzájárulás hiányában is érvényesen létrejött. A BH2007. 153. számú eseti döntés alapjául szolgáló ügyben azonban a perbelitől lényeges körülmények tekintetében eltérő tényállás mellett került meghozatalra a hivatkozott tartalmú ítélet.
- [11] Az akkor hatályos régi Ptk. 13. § (1) bekezdés c) pontja kimondta, hogy a kiskorú fél törvényes képviselője jognyilatkozatának az érvényességéhez a gyámhatóság hozzájárulása szükséges, ha az a kiskorú ingatlan tulajdonának átruházására, vagy annak bármely módon való megterhelésére vonatkozik. Kimondta továbbá a régi Ptk. 13/A. § (1) bekezdése azt is, hogy a kiskorú még a gyámhatóság hozzájárulása mellett sem tehet érvényesen - egyebek mellett - olyan jognyilatkozatot, amellyel ajándékozik.
- [12] A hivatkozott eseti döntéssel a Kúria értelemszerűen nem kívánt szembe helyezkedni ezekkel a régi Ptk. szerinti kötelező rendelkezésekkel, amikor azt mondta ki, hogy az ügyben az előszerződés érvényességéhez nem kellett a gyámhatósági hozzájárulás. Abban az ügyben megállapított tényállás szerint ugyanis az előszerződés alapján megkötendő végleges szerződéshez elengedhetetlenül szükséges volt a gyámhatósági hozzájárulás beszerzése, mivel a kiskorú peres félnek még a kiskorúsága idején kellett volna az előszerződés alapján az ingatlana tulajdonjogát átruháznia. (A 2002. december 11. napján megkötött adásvételi előszerződés szerint 2003. május 31. napjáig kellett megkötni a végleges szerződést, amikor a kiskorú eladó 8 éves lett volna.) Maga az adásvételi szerződés, azaz a jogügylet, ennek megfelelően

tehát nem hozzájárulás nélkül kötöttetett volna és a Kúria erre való tekintettel az eseti döntésként közzétett határozatában csak arról döntött, hogy ugyanahhoz a jogügyletthez – egy ingatlan tulajdonjogának az átruházásához – lehetséges ugyan, de nem szükséges kétszer a hozzájárulás beszerzése. Olyan eset azonban értelemszerűen ennek megfelelően sem lehetséges, hogy a kiskorú fél jogszabályban megjelölt jogügyletéhez egyáltalán ne kelljen a jogszabály által megkívánt gyámhatósági jóváhagyás.

- [13] A perbeli esetben a kiskorú alperes a kiskorúsága idején tett olyan jognyilatkozatot, amelyhez a régi Ptk. hivatkozott rendelkezései szerint a gyámhatóság jóváhagyása lett volna szükséges, mert a végleges szerződés megkötésére – az előszerződésben foglaltaknak megfelelően – már a nagykorúsága idején került volna sor. Az előszerződés megkötése azt eredményezi, hogy a kiskorú alperes annak alapján a nagykorúvá válása idején köteles megkötni a végleges szerződést, a kötelezettsége alól pedig csak kivételesen, a régi Ptk. 208. § (5) bekezdése szerinti esetekben szabadulhat. A végleges szerződéshez ez esetben – tekintettel arra, hogy az alperes akkor már nagykorú – nem kell a gyámhivatali jóváhagyás. Ilyen szerződéses konstrukció, azaz ilyen tartalmú előszerződés esetén azonban nem mellőzhető a gyámhatósági jóváhagyás, mert ellenkező esetben a kiskorúval kötött jogügylet létrejönne és úgy válna kötelezővé a nagykorúvá vált fél számára, hogy annak tekintetében a régi Ptk. szerint kötelező gyámhatósági jóváhagyásra nem került sor.
- [14] Tévesen értelmezték tehát az eljáró bíróságok a BH2007. 153. számú eseti döntést, mert ha a fél kiskorúsága idején megkötött előszerződés alapján megkötendő végleges szerződéshez, a fél időközben bekövetkező nagykorúvá válása folytán már nem kell gyámhatósági hozzájárulás, akkor a még kiskorú féllel kötött előszerződéshez szükséges a jóváhagyás beszerzése. Az ettől eltérő döntés – az alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltaknak megfelelően – valóban a régi Ptk. erre vonatkozó rendelkezéseinek a megkerülését, a gyámhatósági jóváhagyás jogintézményének a kiüresítését eredményezné.
- [15] A kiskorú alperes azonban az előszerződés megkötésével, a törvényes képviselője útján, olyan kötelezettséget vállalt, amely még gyámhatósági jóváhagyással sem lett volna lehetséges, mert ingyenesen kötelezte magát a már tulajdonában álló ingatlan fele részének az átruházására. Az előszerződés ennek megfelelően az alperes nagykorúvá válásakor vagyronvesztést eredményezett volna a részére, ezért az előszerződés ez okból is érvénytelen, mert a még kiskorúként megkötött szerződés folytán, annak következményeként következett volna be ez az eredmény.
- [16] Az előszerződés az érvénytelensége folytán jogokat és

kötelezettségeket nem keletkeztethet. Nem teljesíthető ezért a felperes arra alapított másodlagos és harmadlagos kereseti kérelme sem, mert az érvénytelen előszerződés alapján a felperes nem követelhet sem teljesítést, sem az alperes jognyilatkozatának a pótlását. A Kúria ezért a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte és a régi Pp. 253. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatta és a keresetet teljes terjedelmében elutasította.

Záró rész

- [17] A Kúria az alperes kérelmére a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson bírálta el.
- [18] A régi Pp. 239. § szerint a fellebbezési, a 270. § (1) bekezdése értelmében pedig a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felperest az alperes javára az elsőfokú, a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjból álló költség a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegben került megállapításra.
- [19] Kötelezte továbbá a pervesztes felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint irányadó, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) és (3) bekezdése szerint az illetékeljegyzési joga folytán a le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.
- [20] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. január 15.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Wellmann György s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző