

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.248/2017/9.

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

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Nemere Gyula kamarai jogtanácsos

Az alperes:

Az alperes képviselője: Petz Ügyvédi Iroda
 . Petz László ügyvéd

A per tárgya: eredeti állapot helyreállítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvényszék
52.Pf.636.500/2016/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Bíróság
25.P.86.906/2016/3.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság 3. számú ítéletét helyben hagyja.

- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400.000 (négy százezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra le nem rótt 950.000 (kilenc százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

A le nem rótt 394.924 (háromszázkilencvennégyezer kilencszázhuszonnégy) forint fellebbezési 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] A b-i, megosztással kialakított 118357/1 és /2, valamint a 118358/1 és /2 hrsz.-ú ingatlanokat a térkép szerkesztésekor felcserélték, a 118357/2, valamint 118358/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosaként - a térképészeti hiba folytán - az alperes lett feltüntetve. A felperes nevében eljáró N. A. Zrt. (jelenleg N. I. F. Zrt.) - az MO-Kelet autópálya/gyorsforgalmi út építéséhez szükséges - 118357/2 (a kisajátítási terv szerint történt megosztást követően 118357/4-7) és a 118358/2 (a kisajátítási terv szerint történt megosztást követően 118358/6-8) hrsz.-ú ingatlanokra az alperessel 2006. június 16-án 9.500.000 forint vételáron kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötött, a vételárat 2006. december 4-én kifizette.
- [2] A Törvényszék a 118357/2 és a 118358/2 hrsz.-ú ingatlanok tényleges tulajdonosai, K. Z., K. B. és a haszonélvezeti jog jogosultja, id. K. B. által a szerződő felek ellen indított törlési perben hozott 5.P.20.091/2013/15. számú ítéletében megállapította a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés érvénytelenségét; elrendelte a 118357/4-7 és a 118358/6-8 hrsz.-ú ingatlanokról az I. rendű alperes felperes tulajdonjogának és a IV. rendű alperes N. I. F. Zrt. vagyonkezelői jogának a törlését; megállapította, hogy az ingatlanok tényleges tulajdonosai a pert indítók, és azt is, hogy a II. rendű alperes a 118357/1 és a 118358/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa. Felhívta a földhivatalt a bejegyzések ennek megfelelő kiigazítására. Az ítéletet az Ítéletábrta 3.Pf.21.129/2014. számú jogerős határozatával helyben hagyta. A felperes 2015. február 10-én keltezett levelében az alperest a vételár visszafizetésére eredménytelenül szólította fel.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes a keresetében az alperest a 9.500.000 forint vételár visszafizetésére kérte kötelezni.
- [4] Az alperes az ellenérelmében elévülésre hivatkozással a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével az alperest a 9.500.000 forint és 2014. október 29-től késedelmi kamat megfizetésére kötelezte. Indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 237. § (1), 324. § (1), 326. § (1)-(2), 327.

§ (1)-(3) bekezdés felhívásával az elévülési kifogást alaptalannak ítélte. Álláspontja szerint mindaddig, amíg a bíróság 2014. október 29-én jogerős ítéletben nem állapította meg a szerződések érvénytelenségét - az elévülés nyugvására tekintettel - a felperes követelése nem évült el.

- [6] A másodfokú bíróság az alperes és a késedelmi kamat kezdőpontját érintően a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor az alperes elévülési kifogását alaptalannak ítélte. A másodfokú bíróság jogkövetkeztetése szerint az elévülés nem nyugodott, az alperes szolgáltatása hiányában a felperes követelése a vételár kifizetésekor, 2006. december 4-én esedékessé vált. A felperes már a teljesítésekor tudott a szerződések érvénytelenségéről, az alperes és az érvénytelenségi per egyik felperese erről őt írásban tájékoztatta. A felperes az igényét ettől a naptól az alperessel szemben bíróság előtt érvényesíthette volna. A nyilvánvaló érvénytelenség ellenére, a többi érdekelt törekvése ellenére a kialakult helyzet megoldásában nem tanúsított együttműködést, ezzel gátolta a helyzet földhivatali rendezését. A követelése 2011. december 4-én elévült.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni, a kamat kezdőidőpontját megállapító rendelkezésének a 2006. december 4-re történő megváltoztatását, azt meghaladóan a helybenhagyását kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 326. § (2), a 237. § (1), és a 301. § (1) bekezdését jelölte meg. Álláspontja szerint az elévülés mindaddig nyugodott, míg jogerős bírósági ítélet nem állapította meg a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések érvénytelenségét. Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötésnél jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva járt el, ellenérték fejében szerzett, az érvénytelenségi perben alperesként az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az alperessel szemben a szerződések érvénytelenségét megállapító jogerős döntésig követelést nem érvényesíthetett, az elévülés 2014. október 29-ig nyugodott. Ez ideig nem volt abban a helyzetben, hogy a követelését érvényesítse.
- [8] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta. Indokai szerint a felperes - miután őt már a teljesítése előtt tájékoztatta, hogy érvényes szerződést tulajdonjog hiányában nem köthetett - már 2006. december 4-ét követően visszakövetelési helyzetben volt.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem részben alapos.
- [10] A Kúria utal arra, hogy a fellebbezés rendes perorvoslat jellege folytán a jogerős ítéletet hozó törvényszék, mint másodfokú bíróság reformatórius jogkörben járt el: a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján teljes egészében felülbírálhatta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, szabadon felülmérlegelhetette a bizonyítás eredményét, azokból juthatott eltérő jogkövetkeztetésre. A Kúria azonban az elsőfokú bírósággal értett egyet, osztotta az elévülési kifogás alaptalanságára levont jogkövetkeztetését.
- [11] A perbeli jogvita sajátossága, hogy az alapul szolgáló kötelmi jogvita, a felek által kötött adásvételi szerződés érvénytelensége nem a szerződési akarat vagy jognyilatkozat, és nem a célzott joghatás tipikus hibáiból fakadt. Az érvénytelenség oka az, hogy az alperes részéről a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult. Ez az eredeti (szerződés-kötéskori) jogi lehetetlenség, a célzott joghatásnak az a hibája, hogy a kötelezett a szerződés megkötésekor nem rendelkezik a szolgáltatás tárgyával, orvosolható hiba [EBH2003. 867.].
- [12] Másrészt ez a szerződés-kötéskori jogi lehetetlenség egyik fél által sem volt felismert: a 2006. június 16-án hatályos ingatlan-nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (1) bekezdés szerint számukra hitelesen tanúsította az adásvétel tárgyán az alperes bejegyzett tulajdonjoga fennállását. A felperes az Inytv. 5. § (3) bekezdés alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősült, miután az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot. Márpedig a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az Inytv. 5. § (2) és (6) bekezdés rendelkezése értelmében a szerző felperesnek az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról vélelmeznie kellett, hogy az fennáll, és az alperest illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás az alperest terhelte, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét a szerződéskötést követően vitássá tette.
- [13] Harmadrészt a valóságos helyzettől eltérés oka - az alperes által csatolt jogerős másodfokú, a földhivatal 285/2007. számú határozata szerint - az Inytv. 54. § (1) bekezdés alapján a földhivatal által saját hatáskörében kijavítható elírás, földhivatali hatáskörben orvosolható hiba. Az Inytv. 54. § (2) bekezdés szerint a perbeli esetben - K. Z. 2007. február 15-én keltezett kérelme alapján

indult - ingatlanügyi eljárásban a kijavítás az ingatlanra időközben jóhiszeműen jogot szerző harmadik személy, a felperes hozzájárulását kívánta meg. Tekintettel arra, hogy a kijavítás a felperes jogát sértette volna, a kisajátítást kérő állami vagyonkezelő N. A. Zrt. a hozzájárulását a térkép állam számára jogsérelmet okozó kiigazításához megtagadhatta, ez a felperes terhére nem értékelhető. Az erre az esetre rendelkező Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pont szerint az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett, keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés kiigazítását. Az Inyvtv. 62. § (2) bekezdés szerint azonban a keresetindításnak csak akkor van helye, ha a földhivatali eljárásban a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azt eredménytelenül kísérelték meg. A bíróság az ingatlan-nyilvántartási ügyben 2009. február 17-én hozott 1.K.33.595/2008. ítéletében a K-ék keresetét elutasította.

[14] A Kúria szerint a felek által kötött adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításának szükségszerű előfeltétele volt a szerződés tárgyává tett ingatlan szerződéskötéskor bejegyzett tulajdonosára vonatkozó bejegyzés kiigazítása. Aziránt keresettel a bírósághoz kizárólag a 118357/2 és a 118358/2 hrsz.-ú ingatlanok tényleges tulajdonosai és haszonélvezeti jog jogosultja fordulhatott, akik a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedtek. A téves bejegyzés kiigazítása azonban önmagában K-ék sérelmének az orvoslására az állam téves bejegyzésen alapuló megszerzése folytán nem volt alkalmas. Ezért szükségszerű volt, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján - kizárólag eshetőleges tárgyi keresethalmazatban, a bejegyzés kiigazítása iránti kereset alapossága esetére - törlési keresetet is előterjesszenek, kérjék a felperes tulajdonjogának a törlését is és javukra az eredeti, a már kijavított állapot visszaállítást érvénytelenség címén. Ezt a pert 2009. november 16-án 5.P.26.266/2009. számon megindították. [A Törvényszék az 5.P.20.091/2013/15. sorszámú ítéletét az Ítélet tábla 3.Pf.20.705/2012/7. számú végzése alapján megismételt eljárásban hozta.]

[15] A felek által kötött kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés a célzott joghatás kiváltására alkalmatlan, mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés a Ptk. 227. § (2) bekezdés alapján semmis, összhangban a dologi jog Ptk. 117. § (1) bekezdésbe foglalt rendelkezésével, mely szerint átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A Ptk. 227. § kizárólag az eredeti lehetetlenséget szabályozza. Megállapításának feltétele, hogy a lehetetlenség a szerződéskötés időpontjában álljon fenn. A földhivatali téves bejegyzést kiigazító jogerős ítélet folytán igazolódott és vált csak megállapíthatóvá a peres felek által kötött adásvételi szerződés eredeti jogi lehetetlensége, a célzott joghatásnak az a hibája, hogy az eladó alperes a szerződés megkötésekor nem rendelkezett az adásvétel

tárgyával.

- [16] A felperes a szerződést kötő feleken kívülálló harmadik személyek által indított kiigazítási és törlési perben alperesként az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását nem kérhette. A Törvényszék 5.P.20.091/2013/15. sorszámú ítéletének indokolása szerint is az I-II. rendű alperesek (jelen per ellenérdekű felei) egymás közötti jogviszonyának a rendezése abban a perben nem volt lehetséges. Ez következik a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény [Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről] 11. pontjában kifejtettekből is, az azonos perbeli oldalon álló szerződést kötő felek egymással szembeni marasztalására eljárásjogi okokból általában nincs lehetőség.
- [17] Az elévülés feltételeit minden esetben a konkrét körülmények alapulvételével kell vizsgálni. A Ptk. nem sorolja fel a jogérvényesítésnek azokat az akadályait, amelyek az elévülés nyugvására [az elévülési határidő meghosszabbodásához] vezetnek, példálózóan sem említ nyugvást eredményező jogi tényeket. A bírói gyakorlat viszonylag kiterjesztően értelmezi, ítéli meg azt, hogy a jogosult a konkrét ügyben ténylegesen és hibáján kívül volt-e akadályozva abban, hogy a jogait határidőben érvényesítse, mikor jutott teljes körűen az igényérvényesítéshez szükséges információk birtokába [pl. EBH2006. 1401.]. A Kúria az elévülés nyugvása kérdésében az elsőfokú bírósággal, így a felülvizsgálati kérelemmel értett egyet. A felperes jelen perben érvényesített követelésének az elévülése mindaddig nyugodott, míg jogerős bírósági ítélet nem állapította meg a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések érvénytelenségét.
- [18] A Kúria az elsőfokú ítélet indokolását annyiban nem osztotta, hogy a törlési perben a jelen per alperesének kizárólag a perköltséget érintő fellebbezése folytán hozta az Ítéltábla a 3.Pf.21.129/2014/3. számú ítéletét, amely az elsőfokú, a Törvényszék 5.P.20.091/2013/15. sorszámú ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett rendelkezését helybenhagyta. Az előzőekből következően a kiigazítási-törlési per érdemben első fokon, a 2014. június 5-én hozott ítélettel befejezést nyert. A Ptk. 326. § (2) bekezdés szerint a 2014. június 5-i ítélethozatal időpontjához képest is, attól számított egy éven belül a felperes a követelését érvényesítette: a fizetési felszólítását az alperes 2015. február 17-én átvette, a keresetlevelét 2015. március 26-án benyújtotta (bírósági meghagyással befejezett 9.P.87.168/2015. számon).
- [19] Nem alapos a felülvizsgálati kérelem abban a részében, hogy a felperesnek késedelmi kamat jár, amelynek kezdőidőpontja 2006. december 4., a teljesítésének az időpontja. A kiigazítási-törlési perben hozott jogerős ítélet alapján részben megtörtént a

szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása, a felperes tulajdonjoga törölve lett. A Ptk. 237. § (1) bekezdés alapján a felperes az érvénytelen szerződés alapján az általa teljesített szolgáltatásként a vételár visszatérítésére tarthatott igényt. Az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény [Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről] 9. pont szerint a kamat az eredeti állapot helyreállítása körén kívül eső járulékos igény. Ez azonban nem késedelmi, hanem ún. egyenértéki kamat, dogmatikai alapja nem a késedelem, hanem a jogalap nélküli birtoklás. Az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. pont értelmében az alperes nem kötelezhető kamat megfizetésére addig, amíg a szerződés érvénytelenségét a bíróság ítélettel meg nem állapítja.

- [20] Az előzőekből következően helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a késedelmi kamat kezdőidőpontjáról is annyiban, hogy az az érvénytelenség jogerős megállapításának az időpontja. A felperes az érvénytelen szerződés megkötésétől kezdődően kamatra nem tarthat igényt.
- [21] A Kúria a fent kifejtettekre tekintettel a Pp. 275. § (4) bekezdés alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozott, a Pp. 253. § (2) bekezdés szerint az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [22] A Kúria határozata folytán az alperes a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárásban is pervesztes lett, ezért viseli a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján az általa megfizetett 760.000 forint fellebbezési illetéket és köteles megfizetni a felperes mindkét eljárásban jogi képviseléssel felmerült perköltségét. A Kúria a jogtanácsosi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdése alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban határozta meg. A késedelmi kamat kezdőpontját érintően az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdés a) pont és (2) bekezdés értelmében teljes személyes és feltétlen illetékmentes felperes fellebbezése alaptalan volt, az annak kapcsán meg nem fizetett fellebbezési illeték fizetésére az Itv. 56. § (1) bekezdés szerint nem kötelezhető. Az alperes a 950.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján köteles megfizetni.
- [23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [24] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. május 22.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző