

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.613/2018/10.

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

A felperes **Az felperes képviselője:** . Benke Barnabás
Ügyvédi Iroda,

ügyintéző: Dr. Benke Barnabás pártfogó ügyvéd

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

Az I-II. rendű alperes képviselője:
Leé Ügyvédi Iroda:
ügyintéző: Dr. Leé Tamás ügyvéd

A III. rendű alperes képviselője:
Hirsch Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd

A per tárgya: adásvételi szerződés létre nem jöttének
megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
ővárosi Törvényszék
43.Pf.634.994/2017/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Pesti Központi Kerületi Bíróság
24.P.93.619/2016/11.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 15.000 (tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A felperes pártfogó ügyvédjének díja a teljes egészében pervesztes felperes terhén marad.
- A le nem rótt 50.000 (ötvenezer) 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] A b-i önkormányzati bérlakás bérlője Á. F-né volt, akivel a felperes 1989 tavaszától, Á. F-né 2002. november 4-én bekövetkezett haláláig élettársi kapcsolatban élt. Á. F-né 1999. február 12-én megvásárolta - 483.039 forint vételáron - a bérlakást a III. rendű alperestől, amelyből ekkor 48.304 forint került megfizetésre azzal, hogy a fennmaradt összeget 2024. február 29. napjáig, havi részletekben kell megfizetnie. A vevő javára a tulajdonjogot bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, míg a vételár-hátralék és járuléкаи biztosítására jelzálogjogot alapítottak és elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be. Á. F-né halálát követően vagyonát testvére, L. Gy-né örökölte, aki 2003. március 4-én elhunyt, végrendeleti örökösei az I.- II. rendű alperesek. Az I.- II. rendű alperesek 2004. március 31-én kifizették a III. rendű alperes vagyonkezelője részére - 148.224 forint kedvezmény figyelembe vételével - a 222.337 forint vételár-hátralékot és a III. rendű alperes rendelkezett az elidegenítési, terhelési tilalom, valamint a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről. A felperes által élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perben a bíróság jogerős részítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 12/100 tulajdoni hányada, élettársi vagyonszövetség jogcímén, a felperest illeti meg, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította. Az ingatlan további 88/100 tulajdoni hányadát a közjegyző végrendeleti öröklés alapján, fele-fele arányban, az I.- II. rendű alpereseknek adta át, akiknek a tulajdonjoga öröklés jogcímén bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek közt 2004. március 31. napján nem jött létre adásvételi szerződés.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperes által megjelölt jogi érdek az volt, hogy a perbeli ingatlanral kapcsolatos élettársi vagyontársaság címén szerzett tulajdonjogát megvédje. A jog védelme érdekében azonban szükségtelen egy, a felek egyező előadása szerint létre nem jött szerződés létre nem jöttének a külön megállapítása. A felperes megjelölt igényét III. rendű alperes által Á. F-nével megkötött adásvételi szerződés érintette és a felperes annak alapján érvényesítette is az élettársi vagyontársasági igényét, amelyet a bíróság már jogerős határozattal - teljes körűen - elbírált. Az élettársi vagyontársaság megszüntetése után a perbeli szerződés létre nem jöttének esetében sem szerezhető az alperesekkel szemben ezen a jogcímen további tulajdoni hányad, a közös szerzés ugyanis az ingatlan megvásárlásakor már bekövetkezett, így a szerzésben való közreműködés arányát is a vétel időpontjában kellett meghatározni. A vételár egy részének a részletekben való teljesítése tulajdonjogot nem keletkeztetett, a kialakult szerzési arányokon nem változtathatott. A felperes tehát nem igazolta, hogy az alperesekkel szemben védendő jogi érdekei állnának fenn, így keresetösségi jogának hiányában a kereset nem volt megalapozott (EBH2011. 2327.). Amennyiben a felperes keresetösségi joga mégis fennállna, akkor vizsgálni kellene a megállapítási kereset előterjesztheségének a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-a szerinti feltételeit. A kért megállapítás azonban nem szükséges a felperes jogainak az alperesekkel szembeni megóvása végett, mert az alperesek nem veszélyeztetik a felperes élettársi vagyontársaság címén fennálló tulajdonjogát, csak arra hivatkoztak, hogy arról a bíróság már jogerős ítéletével döntött. Nem volt vitatott az sem, hogy szerződés a felperes állításának megfelelően nem jött létre, így a kereset teljesítése a felperes alperesekkel szembeni jogainak a megóvása végett is szükségtelen volt. Kifejtette, hogy az élettársi közös vagyon megszüntetése iránti perben meghozott jogerős részítélet folytán a felperes élettársi közös vagyoni igénye ítélt dolognak minősül és így az újabb perben már nem vitatható. A felperes perbeli keresete ennek megfelelően nem eredményezheti, hogy ezen az alapon a felperes az ingatlanból további tulajdoni hányadot szerezhesen és mivel az I.- II. rendű alperesek sem érvényesítettek igényt a felperessel szemben a vételár megfizetése miatt, a kért megállapítás a felperes I.- II. rendű alperesekkel szembeni jogai megóvása érdekében sem lehet szükséges. Az ingatlanra 1999. február 12-én jött létre az adásvételi szerződés, 2004. március 31-én nem kötöttek szerződést a felek. A felperes nem állt el a keresetétől, az alperesek pedig elutasítást kértek így a per nem volt megszüntethető, de a kifejtettek alapján meghozható volt egyéb bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül az érdemi határozat.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján helybenhagyta. A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakra tekintettel kifejtette, hogy a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződést 1999. február 12-én kötötték meg, 2004. március 31-én az alperesek szerződést nem kötöttek, csak a korábbi adásvételi szerződés teljesítésére került sor. A felek között tehát e kérdésben nincs jogvita, a jogvita hiánya pedig szintén a kereset elutasítását eredményezi. Az adásvételi szerződés alapján a vételárat a vevőnek, halála esetén pedig a jogutódjának kell megfizetnie. A vevő Á. F-né volt, akinek jogutódja a testvére lett, akinek pedig a jogutódai az I.- II. rendű alperesek. Az I.- II. rendű alperesek végrendeleti örökösök, de a végrendeletet, amellyel örökölték a felperes nem jogosult megtámadni, mert annak érvénytelensége esetén sem örökölné, mivel nem volt az örökhagyónak, azaz a volt élettársa testvérének az örököse. Nem áll fenn erre jogalapja más okból sem, de ha fennállna és eredménnyel járna, az is csak azt eredményezhetné, hogy nem ő, hanem valamely más személy örököl, azaz a jogi érdekét ez sem alapozhatja meg. A végrendelet érvénytelensége tehát nem lehet előkérdése e per elbírálásának, így ez nem adott alapot az eljárás felfüggesztésére. Az I.- II. rendű alperesek nem azért szereztek tulajdonjogot az ingatlanon, mert vételárat fizettek, hanem azért mert örökölték és azért voltak kötelesek fizetni, mert tulajdonossá váltak és így helyt kellett állniuk jogelődjük kötelezettségéért. A felperes tehát nem szerezhette volna tulajdonjogot akkor sem, ha a vételár-hátralékot maga fizeti ki, legfeljebb azt követelhetné volna az alperesektől, vagy a végrendelet eredményes megtámadása esetén az örökössé váló személytől. Védendő jogi érdek hiányában a perlési előfeltételek nem álltak fenn, a kért megállapítás ezért szükségtelen.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével a másodfokú bíróság, vagy az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az eljáró bíróságok a tényállást nem derítették fel a kellő mértékben, így a jogerős ítélet megalapozatlan. A rendelkezésre álló bizonyítékokat a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével, okszerűtlenül értékelték és tévesen állapították meg, hogy az alperesek 2004. március 31-én nem tettek jognyilatkozatokat. Tévesen értékelte a másodfokú bíróság a tényállást a végrendelkezés szempontjából is, mivel ezzel kapcsolatosan bizonyítást a felperes kérelme ellenére sem folytatott le és tévesen állapította meg, hogy

ne lenne jogosult a felperes a végrendelet megtámadására. Sérelmezte, hogy az eljáró bíróságok elmulasztották beszerezni a végrendeletet, holott az az iratok közt nem lehetett fel. Akkor amikor az I.- II. rendű alperesek kifizették a hátralékot, nem létezett jogerős hagyatékátadó végzés és a hamis okirat alapján léptek fel az I.- II. rendű alperesek a felperes által a tulajdonjoga megállapítása iránt indított perben is. Sértette a lefolytatott eljárás a régi Pp. 2. § (1) bekezdésében foglaltakat is, mert nem folytattak le tisztességes eljárást, az igazságszolgáltatás tisztaságának a fogalmába tartozik ugyanis az, hogy a felek valótlán tartalmú, hamis okiratokat nem szolgáltathatnak a peres eljárásokhoz. Átléptek az eljáró bíróságok azon a tényen, hogy az I.- II. rendű alpereseknek nincs végrendelete, így nem jöhetett létre az alperesek között szerződés és nem lehettek végrendeleti örökösök sem. Néhai Á. F-né testvérének számos rokona van akik a végrendelet folytán elestek jogos örökségüktől, míg a felperesnek Á. F-né végrendeleti örököseként jogos érdeke fűződött a per eredményéhez. A régi Pp. 4. § (1) bekezdése szerint jogszabálysértő volt az élettársi közös vagyon megosztása iránti perre való hivatkozás, mivel a bíróságot nem köti más hatóság döntése. A bíróságoknak önállóan kellett volna a végrendelet hiánya miatt cselekednie a régi Pp. 152. § (1) és (2) bekezdése alapján, de ennek a követelménynek nem tettek eleget és figyelmen kívül hagyták, hogy az alperesek e tekintetben olyan tényt hallgattak el, amiről tudniuk kellett volna. Előadta, hogy a védendő jogi érdeke az, hogy az I.- II. rendű alperesek személyében olyanokkal áll szemben, akiknek nem volt perben állási jogosultságuk az élettársi vagyonmegosztási perben. A jelen perben az élettársi vagyonközösség megalapozza a felperes keresetjogi jogát, ezért e tekintetben is tévedtek az eljáró bíróságok. Tévedtek azonban akkor is, amikor nem vizsgálták az alperesek perbeli jogképességét, mert a felperesnek azért is volt szüksége jogvédelemre, mert a vételárat az I.- II. rendű alperesek - akik nem voltak örökösök - nem fizethették volna ki.

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

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is, azokkal és azok indokaival a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A felperes a perben fenntartott keresetében kizárólag annak a

megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2004. március 31-én adásvételi szerződés nem jött létre. A felperes által a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott végrendelet, illetve annak az érvénytelensége tehát nem képezte ennek a pernek a tárgyát, így arról az eljárás bíróságok a régi Pp. 3. § (1) bekezdése, valamint 215. §-a alapján nem foglaltak és nem is foglalhattak állást, ellenkező határozatuk jogszabálysértést valósított volna meg. Nem tévedtek tehát az eljárás bíróságok akkor, amikor nem intézkedtek a rendelkezésre álló hagyatéki iratokon felül egyéb iratok, így például az eredeti végrendelet beszerzése végett, mert erre az ügy elbírálása szempontjából egyáltalán nem volt szükség. Az eljárás tárgyát kizárólag annak a kérdésnek az elbírálása képezte, hogy a felperes által az alperesek közti szerződés létre nem jöttének a megállapítása iránt előterjesztett kereset megalapozott volt-e vagy sem.

- [11] A perbeli ingatlant a felperes volt élettársa az 1999 évben megkötött adásvételi szerződéssel vásárolta meg. 2004. március 31-én ennek megfelelően adásvételi szerződés nem jött létre, akkor csak a szerződés teljesítésére, azaz a hátralékos vételár megfizetésére került sor az I.- II. rendű alperesek részéről. Az I.- II. rendű alperesek tulajdonjoga ennek megfelelően nem adásvétel, hanem öröklés jogcímén keletkezett és került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a tény a perben nem is volt vitás, ennek megfelelően a perben az alperesek ellenkérelme alapján azt kellett vizsgálni, hogy a felperes megalapozottan kérheti-e ennek a ténynek a bírósági ítélettel történő megállapítását.
- [12] Helyesen állapították meg ennek alapján az eljárás bíróságok azt, hogy a felperes - védendő jogi érdek hiányában - nem rendelkezik az ügyben keresetösségi joggal és helyesen állapították meg azt is, hogy nem állnak fenn a megállapítás iránti kereset régi Pp. 123. §-a szerinti feltételei sem, mert a kért megállapítás nem szükséges a felperes alperesekkel szembeni jogai megóvása végett.
- [13] A felperes nem vitathatóan nem volt vevője a perbeli ingatlannak, azon élettársi vagyontársaság jogcímén szerzett tulajdonjogot. Tulajdonjogát egy külön perben a bíróság már jogerős ítéletével megállapította, döntött tehát a tulajdonszerzéséről és annak mértékéről is. Ehhez a döntéshez a régi Pp. 229. § (1) bekezdése szerint anyagi jogerő társul, ami kizárja, hogy az érvényesített jog tárgyában, azaz ugyanazon tényalapról származó ugyanazon jog iránt, ugyanazok a felek, illetve a jogutódaik, egymás ellen új keresetet indítsanak, vagy a már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessek. Téves tehát a felperes régi Pp. 4. § (1) bekezdésére való hivatkozása, az élettársi vagyontársaság megszüntetése iránti perben meghozott ítélet anyagi jogereje ugyanis kötelezte az eljárás bíróságokat. Helyesen állapították meg erre való tekintettel az eljárás bíróságok, hogy a kereset

teljesítésével sem lenne módja a felperesnek a már megszerzett tulajdoni illetőségen felül ugyanezen a jogalapon többlet, azaz további tulajdoni hányad megszerzésére, vele szemben pedig a vételár kifizetése folytán az I.- II. rendű alperesek nem léptek fel igénnyel.

- [14] Mindezek alapján az ügy megalapozott elbírálásához elegendő volt a rendelkezésre álló bizonyítási anyag, a tényállás további felderítése, egyéb bizonyítás lefolytatására nem volt szükség. Alaptalan ezért a felperesnek a tényállás felderítetlen voltára, illetve a jogerős ítélet megalapozatlanságára, valamint a régi Pp. 206. § (1) bekezdésére való hivatkozása, mivel a tényállás ezt meghaladó feltárása már szükségtelen lett volna.
- [15] Felülvizsgálati kérelmében a felperes alapvetően azt sérelmezte, hogy álláspontja szerint az I.- II. rendű alperesek érvénytelen végrendelet alapján szereztek tulajdonjogot, de ezt az eljárás bíróságok nem vizsgálták. A felperes volt élettársának Á. F-nének az örököse a testvére, L. Gy-né volt. Lővei Györgyné végrendeleti örökösei lettek az I., II. rendű alperesek, azaz L. Gy-nének a felperes nem volt és nem is lehetett volna örököse, felülvizsgálati kérelmében sem hivatkozott erre. A közjegyző jogerős végzésével adta át a hagyatékot az I.- II. rendű alpereseknek, akiknek a tulajdonjogát a földhivatal ennek megfelelően öröklés jogcímén jegyezte be a perbeli ingatlanra is az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége folytán az I.- II. rendű alperesek öröklés útján szerzett tulajdonjogát az ellenkező bizonyításáig mindenkinek, így a bíróságnak is valósnak kellett tekinteni.
- [16] Az ügy eldöntéséhez a már kifejtettek szerint nem volt szükség arra, hogy a bíróság a végrendelet érvénytelenségének a tárgyában állást foglaljon. Amennyiben ugyanis a végrendelet érvénytelen, ez sem eredményezné a felperes tulajdonszerzését, mert L. Gy-nének ez esetben sem lenne az örököse. A felperes természetesen indíthat pert a végrendelet érvénytelenségének a megállapítása iránt, bár ez jogi érdek hiányában az első-, másodfokú bíróságok által e körben helyesen kifejtettek alapján aligha vezethet eredményre. Ennek a kérdésnek az eldöntése azonban nem erre a perre tartozik, az a tény, ha a végrendelet valóban hamisítvány a végrendelet érvénytelenségének a megállapítása iránti perben lenne releváns, ezt a kérdést a bíróság ott vizsgálhatná. A végrendelet érvénytelenségét megállapító jogerős ítélet meghozataláig azonban a fennálló jogi helyzet az, hogy L. Gy-né örökösei az I.- II. rendű alperesek, így ebben a perben a bíróságnak ebből a körülményből kellett kiindulnia. Amennyiben ez a helyzet sérti L. Gy-né törvényes örököseit, akkor nekik kell fellépniük igénnyel az I.- II. rendű alperesekkel szemben, a felperes nem érvényesíthet jogot helyettük.

- [17] Nem sértették meg ennek megfelelően az eljáró bíróságok a felperes tisztességes eljáráshoz való jogát, mert nem volt olyan eljárás, amelyre tekintettel fel kellett volna függeszteni ennek a pernek a tárgyalását és ennek az eljárásnak a keretében nem lehetett vizsgálni a végrendelet érvényességének a kérdését. Helyesen utaltak ugyanis az eljáró bíróságok arra, hogy miután a felperes a végrendelet érvénytelensége esetén sem lenne L. Gy-né örököse, a perbeli esetben változást a végrendelet érvénytelenségének a megállapítása sem eredményezhet, az tehát nem képezheti előkérdését ennek a pernek.
- [18] Az alperesek rendelkeztek perbeli jogképességgel, hiszen a felperes őket perelte be, jogutódként jogosultak és egyben kötelezettek voltak a vételár megfizetésére is, de ha nem lettek volna, a vételárat akkor is kifizethették, mert a III. rendű alperes a teljesítést a részükről elfogadta. Jogi érdek hiányában a felperes ezt a teljesítést és a teljesít elfogadását sem kifogásolhatja, mert ha a III. rendű alperes nem kapta volna meg a vételárhátralékot, az sem eredményezné azt, hogy a felperes jogosult lenne a perbeli ingatlanból további tulajdoni hányad megszerzésére.
- [19] A kereset megalapozatlansága folytán a Kúria a jogerős ítéletet, figyelemmel annak helyes indokaira is, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [20] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [21] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest, a III. rendű alperes javára, 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 megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű, ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [22] A régi Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díja összegének a megállapítása nélkül határozta meg a perköltség viselés arányát azzal, hogy az a teljes egészében pervesztes felperes terhén marad. A pártfogó ügyvédi díj megfizetéséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

- [23] A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentességére tekintettel a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [24] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. április 9.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző