

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.022/2019/11.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke
 . Varga Edit előadó bíró
 . Szabolcsi-Varga Krisztina bíró

A felperes: felperes neve
(felperes címe)

A felperes képviselője:
 . Fóris Ferenc Gábor ügyvéd
(ügyvéd címe)

Az alperes: I. rendű alperes neve
(I. rendű alperes címe)
 II .rendű alperes neve
(II. rendű alperes címe)

Az alperes képviselője:
 . Simon Gábor ügyvéd
(ügyvéd címe)

A per tárgya: ingatlannyilvántartási bejegyzés törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
Környéki Törvényszék
3.Pf.20.354/2018/4.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:
örsi Járásbíróság
21.P.20.809/2017/25.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes 88.424 (nyolcvannyolcezer-négyszázhuszonnégyszáztíz) forint felülvizsgálati eljárási illeték visszatérítését igényelheti.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a perben nem álló állag- és haszonélvezeti eladókkal 2003. július 25-én kötött adásvételi szerződéssel 1.932.000 forint vételárért megvásárolta a perbeli ingatlanoknak az eladók tulajdonában, illetve haszonélvezetében álló hányadait. A szerződéskötés napján a felperes jogi képviselője az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást küldött az I. rendű alperes jogosult részére azzal, hogy elővásárlási jogát 1.932.000 forint vételár ügyvédi letétbe helyezésével gyakorolhatja. Ugyancsak a szerződéskötés napján benyújtott felperesi kérelem alapján a földhivatal a tulajdonjogot 2003. augusztus 25-én bejegyezte a felperes javára. Az I. rendű alperes az ügyvédi felhívásnak megfelelően 2003. augusztus 6-án írásban bejelentette, hogy él az elővásárlási jogával, egyidejűleg a vételarat a felperes jogi képviselőjénél letétbe helyezte. Ugyanezen a napon az eladók az 1.932.000 forint vételáron adásvételi szerződést kötöttek az I. rendű alperessel a perbeli tulajdoni hányadokra.
- [2] Az I. rendű alperesnek a felperes és az eladók közötti szerződés hatálytalansága és az eladókkal kötött adásvételi szerződése létrejöttének megállapítása iránt előterjesztett keresete alapján az elsőfokú bíróság - a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásban hozott, Pfv.VI.21.729/2007/7. számú ítéletével pontosítással helybenhagyott - határozatában megállapította a felperes és az eladók közötti adásvételi szerződés I. rendű alperessel szembeni hatálytalanságát és az adásvételi szerződésnek az eladók és az I. rendű alperes közötti, azonos feltételek mellett történő létrejöttét. A Legfelsőbb Bíróság említett számú határozatában az I. rendű alperest a vételár 15 napon belül történő megfizetésére kötelezte az állageladó részére és megkereste a földhivatalt, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát - a felperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - a vételár megfizetésének igazolása után jegyezze be a perbeli ingatlanhányadokra. Az eladók a 2008. január 18-án kelt „elismervény és hozzájárulás a tulajdonjog bejegyzéséhez” megnevezésű okiratban az I. rendű alperesi letétre tekintettel elismerték, hogy a vételarat az I. rendű alperes vevő megfizette és a felülvizsgálati ítéletre hivatkozva hozzájárultak tulajdonjogának bejegyzéséhez. A nyilatkozat alapján a földhivatal a perbeli ingatlan hányadokról törölte a felperes tulajdonjogát és azt az I. rendű alperes javára jegyezte be. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú ingatlanügyi hatóság helybenhagyó határozata ellen a felperes által indított közigazgatási perben a bíróság - a Kúria ítéletével hatályában fenntartott határozatával - a keresetet elutasította. Az I. rendű alperes a 2015. április 9-én kelt szerződéssel a perbeli tulajdoni hányadok egyikét csere jogcímén részben a II. rendű alperesre ruházta át.

A felperes keresete, az alperesek védekezése

- [3] A jelen pert megindító keresetében a felperes az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot helyreállítását - tulajdonjogának visszajegyzését - kérte a bejegyzést rendelő földhivatali határozatok érvénytelenségének megállapítása mellett. A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:39. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését is igényelte, mivel a II. rendű alperes nem tulajdonostól szerzett, ez pedig tulajdonszerzését kizárja. Hivatkozott arra is, hogy az alperesek közötti csereszerződés jogszabály megkerülésére irányult, ekként az a Ptk. 6:95. §-a értelmében is semmis. Jogi érvelését a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.729/2007/7. számú, az eladókkal kötött szerződése hatálytalanságát kimondó ítéletére alapozta, kiemelve, hogy a Legfelsőbb Bíróság az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését (egyben tulajdonjoga törlését) a vételár I. rendű alperes által 15 napon belül történő megfizetéséhez és annak igazolásához kötötte, erre azonban nem került sor, a vételár ügyvédi letétbe helyezése ugyanis teljesítésnek nem tekinthető. Hangsúlyozta: a Legfelsőbb Bíróság ítéletének rendelkezésétől, amely az I. rendű alperest a letétben elhelyezett összeg ellenére a vételár megfizetésére kötelezte, a felek nem térhettek el.
- [4] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes jogi érdek hiányában

nem vitathatja a 2008. január 18-i eladói nyilatkozat érvényességét, és azt sem, hogy az adásvételi szerződés alapján megtörtént-e és ha igen, milyen módon a teljesítés. A II. rendű alperes ezen túlmenően arra is hivatkozott, hogy a csereszerződés megkötésekor az I. rendű alperes tulajdonosa volt az érintett tulajdoni hányadnak, tőle való tulajdonszerzésének ezért nem volt akadálya.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokolásában annak megválaszolását tartotta elsődlegesnek, hogy az eladók és az I. rendű alperes eltérhettek-e a Legfelsőbb Bíróság ítéletében rögzített teljesítési módtól vagy sem. Megítélése szerint a szerződési szabadság alapján az eladók az ügyvédi letétet teljesítésként elfogadhatták, e tekintetben eltérhettek a Legfelsőbb Bíróság ítéletétől, különös tekintettel arra, hogy az eladók és az I. rendű alperes közötti szerződést nem a bíróság hozta létre, csupán megállapította, hogy az létrejött. A kifejtettek szerint a II. rendű alperes is tulajdonostól szerzett, a felperesnek egyebekben jogi érdeke sem fűződik a csereszerződés semmisségének megállapításához.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítéletében az elsőfokú bíróság helyes indokaira utalt és kiemelte, hogy a Legfelsőbb Bíróság az eladók és az I. rendű alperes érvényes szerződése alapján rendelkezett az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről, annak érvénytelenségére a felperes már emiatt sem hivatkozhat. Hangsúlyozta: a vételár kifizetése nem érinti a szerződés érvényességét, a Legfelsőbb Bíróság egyebekben nem a vételár kifizetéséhez, hanem annak igazolásához kötötte az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését. Utalt arra, hogy az I. rendű alperes teljesítésének hiánya sem tenné hatályossá a felperes szerződését az I. rendű alperes vonatkozásában, utóbbi szerződésének teljesítésével kapcsolatos igényérvényesítésre pedig a felperesnek nincs keresetőségi joga. Az I. rendű alperes a kifejtettek miatt érvényes szerződést kötött a II. rendű alperessel, az elsőfokú bíróság döntése e tekintetben is helyes.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélettel szemben felülvizsgálattal élő felperes annak hatályon kívül helyezését és a keresetnek helyt adó döntés hozatalát kérte. Rámutatott, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja alapján a bejegyzés törlésének indoka nem csupán a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet, hanem a bejegyzés érvénytelensége is lehet, álláspontja szerint a jelen esetben a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.729/2007/7. számú ítéletét sértő bejegyzés indokolja annak törlését, az I. rendű alperes ugyanis - a Legfelsőbb Bíróság ítéletével ellentétesen - nem igazolta a vételár kifizetését, az ügyvédi letétben lévő pénzösszeghez ugyanis az eladók nem jutottak és nem is juthattak hozzá. Érvelése szerint a Legfelsőbb Bíróság ítéleti rendelkezése azt célozta, hogy az eladók ténylegesen, 15 napon belül jussanak hozzá a vételárhoz, ezzel a Legfelsőbb Bíróság a vételár tényleges kifizetésének feltételéhez kötötte az I. rendű alperes tulajdonszerzését, amely egyben tulajdonjoga törlésének a feltétele is volt. Az I. rendű alperes emiatt sem térhetett el az ítéletben foglalt teljesítési előírástól: a felperes tulajdonjoga törlésének feltételét a felek a szerződési szabadság jegyében sem írhatták felül, ez a helyzet - amely túlmutat a teljesítési módtól való eltérés lehetőségén - alapozza meg a keresetőségi jogát is a jelen per tekintetében. Utalt arra is: az eladók azért fogadták el a „nem létező” teljesítési módot, mert a vételárat tőle már korábban megkapták. Hangsúlyozta: a jogerős ítélet által követett gyakorlat az elővásárlási jog intézményének kiürítéséhez vezet.
- [8] A letéttel kapcsolatban előadta, hogy az nem a perbeli tulajdoni hányadokra vonatkozik és nem az eladók javára szól, annak alapján hozzá sem juthatnak a teljesítéshez. Mindezek miatt az ítéleti tényállás iratellenes is, a bíróságok a letéti szerződést nem vizsgálták és nem tértek ki az ítéleteikben az azzal kapcsolatos felperesi érvekre sem. A II. rendű alperes vonatkozásában fennálló jogi érdekét

pedig az adja, hogy tulajdonjogának törlése nélkül felperesi tulajdonjoga nem jegyezhető vissza. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) pontját, valamint a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) és a hatályos Ptk. vonatkozó rendelkezéseit. Mellékelte a letéti szerződés tartalmi és számszaki elemzését.

- [9] Az I. rendű alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.729/2007/7. számú ítélete kapcsán hangsúlyozta, hogy tulajdonszerzése és a földhivatali eljárás törvényes volt, az a jelen perben is ítélt dolog, többé már nem vitatható. A bejegyzés utólagos helytelensége sem jöhet szóba a törlés indokaként, a felperes az eladók bejegyzési engedélyének érvényességét nem vitatta, mindezek miatt a keresetet érdemi vizsgálat nélkül el kellett volna utasítani. Rámutatott: hogy a felülvizsgálati érvelés újdonságot nem tartalmaz, a letéti teljesítés pedig kifejezetten a felperes érdekében, az őt képviselő ügyvéd felhívásának megfelelően történt, abból a célból, hogy a felperes hozzájusson az általa az eladóknak általa kifizetett vételár összeghez, az eladók az ehhez szükséges nyilatkozatot megtették. Hangsúlyozta azt is, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának következtében „létező” adásvételi szerződéssel csak az I. rendű alperes rendelkezik. Csatolta a Budaörsi Járásbíróság 12.P.21.953/2018/17. számú ítéletét, előadva, hogy az abban foglaltaknak megfelelően tisztázódott: a felperes és élettársa „már nem lesz tulajdonos” a perbeli ingatlanokban.
- [10] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.
- [11] A felperes válasziratában változatlanul azt hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes és az eladók nem térhettek el a Legfelsőbb Bíróság által meghatározott teljesítési módtól, különös tekintettel arra, hogy az ítéletben előírt teljesítés a felperes tulajdonjoga törlésének is feltétele volt. Előadta, hogy a Budaörsi Járásbíróság ítélete ellen fellebbezéssel élt.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése értelmében felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. Felülvizsgálati kérelmében a felperes anyagi jogi szabály: az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja aa) alpontjának, valamint Ptk. szerződési szabadságra vonatkozó rendelkezéseinek téves alkalmazását róta fel az eljáró bíróságnak.
- [13] A felülvizsgálati kérelem egyes indokai alaposak, azonban ez nem hatott ki az ügy érdemi megítélésére, arra, hogy az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül foglaltak állást a felek jogvitájában.
- [14] Helytállóan érvelt a felperes amellett, hogy a másodfokú bíróság tévesen értelmezte az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése a) pontjának aa) alpontját, mert nem csupán a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vezethet a bejegyzés törlésére, hanem maga a bejegyzés is szenvedhet olyan hibában, amely - a jogügylet érvényességétől függetlenül - a bejegyzés érvénytelenségét eredményezi, ezáltal a törlését indokolja.
- [15] A perbeli esetben ez utóbbi felperesi hivatkozás alapítja meg a törlési igény vonatkozásában az aktív perbeli legitimációt: a felperes azt jelölte meg keresete jogalapjaként, hogy a bejegyzés Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.729/2007/7. számú ítéletében előírt feltételei nem teljesültek, a földhivatalnak el kellett volna utasítania a bejegyzési kérelmet, a feltétel hiányában teljesített bejegyzés érvénytelen. A kifejtettek alapján a felperesnek volt keresetösségi joga a törlési per megindítására, keresete azonban a következők miatt nem volt alapos.

- [16] Helyesen mutatott rá a felperes, hogy a régi Ptk. 287. § (1) bekezdése értelmében az ügyvédi letét nem minősül teljesítésnek, a régi Ptk. 373. §-ának rendelkezései (ugyanígy a hatályos Ptk.) azonban nem is írták elő a szerződés létrejöttéhez a teljesítést, az ugyanis már a létrejött szerződés következő létszakához, a teljesítéshez tartozik, ennek megfelelően elmulasztása is a létrejött szerződés megszegése, és jogkövetkezményei is különböznek az esetleges érvénytelenség jogkövetkezményeitől. Az elővásárlási jog gyakorlásával foglalkozó PK. 9. számú állásfoglalás VIII. pontja azt írta elő, hogy az elővásárlási jogra alapított igények vizsgálatakor - további szempontok mellett - a nyilatkozó teljesítőképességét, illetve készségét is vizsgálni kell. Ennek megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VI.21.729/2007/7. számú ítéletében a teljesítőképesség-és készség körében tényként értékelte, hogy az I. rendű alperes képes- és hajlandó a vételár fizetésére, hiszen rendelkezik annak összegével, és az I. rendű alperes elfogadó nyilatkozatával létrejönnek tekintett adásvételi szerződés alapján kötelezte is az elővásárlásra jogosult I. rendű alperest a teljesítésre. A Legfelsőbb Bíróság ítéleti rendelkezése ilyen módon vételár fizetési kötelmet hozott létre az eladók és az I. rendű alperes között, az ugyanis feltétele a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzésének (PK.9. számú állásfoglalás VIII. pontjához fűzött indokolás). A Legfelsőbb Bíróság ítéletének további - a földhivatal megkeresésére irányuló - rendelkezése „jogtechnikai” jellegű, külön végzésben is teljesíthető megkeresés, amely az ítélet végrehajtásához, nem a közvetlen marasztalási kötelezettség megfogalmazásához tartozik.
- [17] A kifejtettek alapján helytállóan hivatkoztak az alperesek arra, hogy a bejegyzés alapja az I. rendű alperes és az eladók közötti szerződés volt, ami 2003. augusztus 6-án jött létre, és ennek a kötelelemnek a felperes nem volt alanya. Az elővásárlási jog gyakorlása miatti sajátos jogi helyzetben mind a szerződés, mind a Legfelsőbb Bíróság ítélete kihat ugyan a felperes mint eredeti vevő jogaira, ez azonban nem változtat azon, hogy a felperes sem a bejegyzés alapjául szolgáló szerződésben nem volt szerződő fél, sem a marasztalást tartalmazó ítéleti rendelkezésnek nem volt alanya.
- [18] Az ítéleti rendelkezéssel kötelezett, illetve jogosított felek egyező akarattal „félretehetik” a rájuk vonatkozó ítéleti rendelkezéseket. A Legfelsőbb Bíróság a 2131/2010. számú polgári elvi határozatában kifejtette: a peres felek egyező akarattal eltérhetnek a bíróság ítéletében foglaltaktól, de a szerződéses szolgáltatásra jogosult fél (az eladó) jogosulti pozíciójából eredően egyoldalúan is dönthet úgy, hogy az ítélet alapján részére járó vételárösszeget átengedi a felperesnek. Az ítélettől eltérés kizárólag a kötelezett egyoldalú elhatározása alapján kizárt. A szerződéses folyamatot végigkövetve: az I. rendű alperesnek valóban az eladók részére kellett volna vételárat fizetnie, az adott esetben azonban - ahogyan erre a felperes maga is utalt - az eladók a felperestől már megkapták a nekik járó vételárat. Ilyen körülmények között a 2003. augusztus 6-án szerződő felek - illetve a jogosulti pozícióban lévő eladók egyoldalúan - dönthettek úgy, hogy a letétben lévő összeget átengedik a felperesnek, aki így közvetlenül hozzájut az általa kifizetett vételár összegéhez. Ennek felel meg az eladók 2018. január 18-i nyilatkozata, melyet a kifejtettek szerint az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján, a felperes hozzájárulása nélkül, hatályosan megtehettek, azzal, hogy a felperes utóbb, a jelen perben sem kifogásolhatja a felek eltérését az ítélettől.
- [19] Végezetül a felülvizsgálati kérelemnek a letéti szerződéssel kapcsolatos érveit illetően mutat rá a Kúria arra, hogy az abban foglaltak felperesi értelmezése téves, a per adataival ellentétes, a letéti szerződést már a szerződés hatálytalansága iránti perben értelmezte a bíróság és az értelmezése eltért a felperes álláspontjától: a 2003. augusztus 6-i szerződés alapján beazonosítható, hogy a letéti összeg a perbeli vételárral azonos, a letét az eladók javára szól. A letét ezen túlmenően nem „más ingatlanok” adásvételével kapcsolatos, ahogy azt a felperes értelmezte: a szerződés 1) pontja az

elővásárlási jog alapjául szolgáló tulajdonostársi kapcsolatot, az I. rendű alperesi tulajdoni hányadokat tüntette fel, félre nem érthető módon.

- [20] A kifejtettekből kitűnően a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] A felperes felülvizsgálati kérelme a kifejtettek szerint nem volt eredményes, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes jogi képviselével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdése d) pontja szerint meghatározott pertárgy érték alapján a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére. Figyelemmel arra, hogy a felperes a felülvizsgálati eljárás illetékét tévesen, az adásvételi szerződés szerinti vételár után fizette meg, a Kúria az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján rendelkezett a túlfizetés visszaigényelhetőségéről.

Budapest, 2020. január 15.

. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Szabolcsi-Varga Krisztina s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

BB

bíróági ügyintéző