

éőé
A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.21.566/2019/4. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentericsné dr. Ág h Bíró Ágnes bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Baran Alexandra ügyvéd I. rendű képviselőjében

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Komjáthy Mihály ügyvéd I. rendű képviselőjében

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvényszék 11.Pf.20.412/2019/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

ászbereányi Járásbíróság 5.P.20.361/2015/159.

Rendelkező rész

A Kúria a Szolnoki Törvényszék 11.Pf.20.412/2019/9. számú - kijavított - jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 540.000 (ötszáznegyvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az örökhagyó elvált családi állapotú volt. Első házasságából egy gyermeke, H-né V. I., a második házasságából szintén egy gyermeke, az I. rendű felperes, V. L. származott.
- [2] Az örökhagyó 1986-tól élettársi kapcsolatban állt az I. rendű alperessel, akinek a t-i otthonában

éltek, hétfőként az örökhagyó j-i tanyás ingatlanán (1. helyrajzi számú ingatlan) tartózkodtak. A II. rendű alperes az I. rendű alperes lánya.

- [3] Az örökhagyó 2006. január 16-án írásbeli magánvégrendeletet tett, amellyel vagyonát élettársára, az I. rendű alperesre hagyta. Abban úgy nyilatkozott, hogy 1986 óta az I. rendű alperessel élettársi kapcsolatban élnek, aki őt együttélésük alatt mindenben támogatta, betegségében ápolta. Utalt arra, hogy a gyermekeivel régóta nem tartanak kapcsolatot.
- [4] Az örökhagyó 2006. január 27-én elhunyt.
- [5] A közjegyző ideiglenes hagyatékátadó végzésével az örökhagyó hagyatékát, az 1. helyrajzi számú külterületi tanyás ingatlant, a 2. helyrajzi számú külterületi szántó rendeltetésű ingatlant, továbbá az örökhagyónak a F. Bt.-ben fennálló 1.500.000 forint értékű társasági részesedését az I. rendű alperesnek adta át végrendeleti öröklés címén.
- [6] Ezt követően az I. rendű felperes és H-né V. I. pert indított az I. rendű alperes ellen végrendelet érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránt a Pest Megyei Bíróság előtt. Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzése folytán megismételt eljárásban a 2009. szeptember 16-án kelt 13.P.29.125/2007/14. számú - a másodfokú bíróság 1.Pf.21.975/2009/3. számú részítéletével helybenhagyott - részítéletével a végrendelet érvénytelenségének a megállapítása iránti keresetet elutasította. A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a Pfv.I.22.124/2010/4. számú részítéletével hatályában fenntartotta.
- [7] A kötelesrész iránti igény tárgyában folytatódó eljárás során H-né V. I. és az I. rendű felperes 2012. május 4-én közjegyzői okiratba foglalt megállapodást kötött, amely szerint az I. rendű felperes a testvérét megillető kötelesrészt 700.000 forint ellenében magához váltotta. Az elsőfokú bíróság H-né V. I. elállás iránti kérelme alapján meghozott 13.P.22.959/2012/7. számú végzésével az ő vonatkozásában a pert megszüntette.
- [8] Szintén a folytatódó eljárás alatt az I. rendű felperes és az I. rendű alperes 2013. szeptember 25-én dr. K. K. okiratszerkesztő ügyvéd közreműködése mellett írásbeli megállapodást kötöttek. A megállapodás 2. pontjában rögzítették, hogy a közjegyző előtti hagyatéki eljárásban a hagyaték átadását a törvényes öröklés rendje szerint kéri, amely hagyaték átadásánál a felek figyelemmel vannak a közjegyző előtt J-n, 2012. május 4-én elkészített közjegyzői okirat tartalmára, vagyis az I. rendű felperes és H-né V. I. által kötött megállapodásra. A megállapodás 3. pontja szerint az I. rendű felperes és az I. rendű alperes abban állapodtak meg, hogy az örökhagyó hagyatékát egyedül és kizárólagosan V. L., a törvényes öröklés rendje és az örökösársával kötött megállapodás alapján megörökli. A 4. pont szerint az I. rendű felperes kötelezettséget vállal arra, hogy az I. rendű alperes részére 2.700.000 forintot megfizet. Az I. rendű felperes kötelezte magát, hogy legkésőbb 2013. október 15-ig megfizet a 2.700.000 forintból 2.000.000 forintot az I. rendű alperes bankszámlájára, míg a fennmaradó 700.000 forintot 2014. március 31-ig ugyancsak banki átutalással fizeti meg. A megállapodás 5. pontjában az I. rendű alperes kötelezte magát, hogy legkésőbb 2014. március 31-ig az F. tanya 22. szám alatti ingatlanból a családtagjaival együtt kiköltözik, onnan kijelentkezik, amelynek a tényét az I. rendű felperes részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja, és az ingatlant az I. rendű felperes részére ingóságaitól kiürítve rendeltetésszerű használatra alkalmas módon, jelenlegi állapotának megfelelően adja birtokba.
- [9] A felek a megállapodás 6. pontjában rögzítették, hogy az I. rendű felperes a 700.000 forint összeget csak azzal egyidejűleg köteles az I. rendű alperes részére megfizetni, ha az I. rendű alperes az 5. pontban írt kötelezettségét maradéktalanul teljesítette. A felek a szerződés 8. pontjában abban állapodtak meg, hogy a szerződés teljesülése esetén egymással szemben további követelésük nincs. A megállapodás 9. pontjában nyilatkoztak arról, hogy a megállapodásra tekintettel közösen kéri a Budapest Környéki Törvényszéken folyamatban lévő 13.P.22.959/2012. számú per megszüntetését. Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes az írásbeli megállapodás megkötésekor a F. Bt.-ben lévő vagyoni részesedést 1.500.000 forintban vette figyelembe, míg az ideiglenes hagyatékátadó végzésben foglaltaktól eltérően a tanyás ingatlan értékét 2.400.000 forintban, a külterületi szántó

értékét pedig 1.500.000 forintban határozták meg.

- [10] Az I. rendű alperes 2014. március 31-én az ingatlanból a II. rendű alperessel együtt kiköltözött, azt az I. rendű felperes birtokába adta, a költözés tényét lakcímkártyával igazolta.
- [11] Ezt követően a felek közös kérelmére a Budakörnyéki Törvényszék a 2013. október 16-án kelt 13.P.22.929/2012/17. számú végzésével a felek közös kérelmére a pert megszüntette.
- [12] Az I. rendű felperes a megállapodás szerinti további 700.000 forintot az I. rendű alperes részére utóbb arra hivatkozással nem fizette meg, hogy az I. rendű alperes karbantartási kötelezettségeit súlyosan elhanyagolta a perbeli ingatlanok vonatkozásában.
- [13] A Budakörnyéki Törvényszék előtt folyamatban volt per megszüntetését követően a dr. K. K. közjegyző helyett eljáró dr. T. A. közjegyző-helyettes a 2014. november 5-én kelt végzésével megállapította, hogy az 5. sorszám alatt meghozott ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá vált. A végzés ellen az I. rendű felperes élt fellebbezéssel. A Szolnoki Törvényszék a 2015. február 26-án kelt 1.Pkf.20.081/2015/3. számú végzésével a közjegyző végzését helybenhagyta. A határozata indokolásában utalt arra, hogy az iratokból megállapítható volt, hogy az I. rendű alperes 2010. április 9-én előszerződést kötött a hagyatékhoz tartozó ingatlanokra, és ennek kapcsán 2.100.000 forintot vett át a vevőtől. Ezzel szemben az I. rendű alperes az I. rendű felperessel csak 2013. szeptember 25-én kötött megállapodást.
- [14] A hivatkozott megállapodásról az I. rendű felperes az I. rendű alperessel utóbb kötött megállapodás aláírásakor nem tudott, arról az I. rendű alperes nem tájékoztatta őt.
- [15] 2014. március 31-én az I. rendű felperes birtokba vette mind a két ingatlant.
- [16] Az örökhagyó részvételével 1998-ban alapították a F. Bt.-t, amelynek a kültagja az örökhagyó, a beltárgya a II. rendű felperes élettársa, F. Cs. volt. Az örökhagyó a gazdasági társaságba apportként a 3. helyrajzi számú ingatlanát vitte, a társaságban fennálló részesedése 1.500.000 forint értékű volt.
- [17] Az örökhagyó 2006-ban bekövetkezett halálát követően a közjegyző a társasági részesedést ideiglenes hatállyal szintén az I. rendű alperesnek adta át. A társasági szerződés 2009. április 24-én történt módosítása során a tagok rögzítették, hogy az örökhagyó tagsági jogviszonya megszűnt, a tagok a jogutód belépéséhez nem járultak hozzá, így a hagyaték tárgya a tagsági jogviszony megszűnésével felmerülő elszámolási igény volt. Utóbb a betéti társaság ellen felszámolási eljárás indult, amely során az elszámolási igénnyel összefüggésben a jogvesztő határidőn belül hitelezői igényt nem jelentettek be.
- [18] Az örökhagyó által a F. Bt.-be apportként bevitt 3. helyrajzi számú ingatlanon a gazdasági társaság vendéglátóipari egységet épített. A C. Csárda nevű vendéglátóipari egység jelenleg is üzemel, az ingatlanban lakik a II. rendű felperes és F. Cs.. A csárdát jelenleg a P. Kft. üzemelteti, amelynek az ügyvezetője a II. rendű felperes.
- [19] 2010. április 9-én az I. rendű alperes és a II. rendű felperes előszerződést kötött a perbeli 1. helyrajzi számú 2. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának az átruházására. A szerződés alapján a II. rendű felperes 2015. augusztus 7-ig összesen 2.670.000 forintot fizetett ki az I. rendű alperesnek.
- [20] Az I. rendű alperes az örökhagyó életében életvitelszerűen nem lakott a tanyás ingatlanban, a halálát követően költözött oda. Az I. rendű alperes engedélyezte a II. rendű felperesnek és F. Cs-nek, hogy az ingatlanán kutat létesítsenek és a melléképületet raktárként használják, továbbá, hogy a C. Csárdába érkező vendégek az ingatlan egy részét parkolóként használják.
- [21] Az I. rendű felperes és családja a tanyás ingatlanba történő beköltözésüket követően helyreállítási és karbantartási munkákba kezdtek. A birtokbavételt követően az I. rendű felperes és F. Cs. között birtokvita alakult ki, amely során mind a ketten a Polgármesteri Hivatal előtt birtokvédelmi eljárást kezdeményeztek. A birtokvédelmi eljárás során hozott határozat megváltoztatása iránt az I. rendű felperes pert indított. A Jászberényi Járásbíróság a 2014. november 17-én kelt végzésével a per tárgyalását a 2.P.20.525/2014. számon folyó per jogerős befejezéséig felfüggesztette.
- [22] A jelen per megindítását követően az 1. helyrajzi számú ingatlan 1/60 tulajdoni hányadán cseremegállapodással a II. rendű felperes szerzett tulajdont, majd szintén csere útján további 1/60

tulajdoni hányadot szerzett. A 2. helyrajzi számú ingatlan 2/60 tulajdoni hányadán csere címén a II. rendű felperes, ajándékozás címén pedig a II. rendű alperes szerzett tulajdonjogot. A különböző megállapodásokon alapuló tulajdonjogot az illetékes földhivatal mindegyik esetben a jelen per eredményétől függő hatállyal jegyezte be.

- [23] A II. rendű felperes az I. rendű alperes ellen 2014-ben szerződés létrejöttének a megállapítása iránt indított pert. Az elsőfokú bíróság a pert a 2016. május 2-án kelt végzésével a jelen perhez egyesítette.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [24] Az egyesített perekben az I. rendű felperes keresetében elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy az 1. helyrajzi számú és a 2. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát megszerezte. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 1.500.000 forint és ennek 2014. március 31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére. A másodlagos kereseti kérelme annak a megállapítására irányult, hogy a perbeli két ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadát kötelesrész címén megszerezte. A kötelesrészt természetben kérte kiadni azzal, hogy ha erre nincs lehetőség, akkor a bíróság az I. rendű alperest kötelezze - az általa visszatartott 700.000 forint figyelembevételével - 2.700.000 forint és ennek 2006. január 27. napjától, az örökhagyó halálától kezdődően a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére is. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest kártérítés címén 1.500.000 forint és ennek 2014. március 31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamata megfizetésére. Szintén kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 550.000 forint megfizetésére.
- [25] Az I. rendű felperes a tulajdoni igényét elsősorban adásvételre, másodsorban egyezsége és öröklés jogcímeire alapozta. Az 1.500.000 forintos kártérítési igényét arra alapozta, hogy a hagyatéki leltár tárgya volt a F. Bt.-be apportált társasági részesedés is, a gazdasági társaság azonban időközben megszűnt. Szerinte, ha az I. rendű alperes szerződésszerű magatartást tanúsított volna, akkor ő a már kifizetett 2.000.000 forintos megváltási ár fejében megszerezte volna a vagyoni részesedést.
- [26] Az 550.000 forint megfizetésére irányuló kereseti kérelmét arra alapozta, hogy az I. rendű alperes állammegóvási és karbantartási kötelezettségeinek nem tett eleget.
- [27] A II. rendű felperes elsődleges kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság mind a két perbeli ingatlan vonatkozásában a 2010-ben megkötött előszerződés szerinti tartalommal hozza létre közte és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződést.
- [28] Másodlagosan kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest, az általa már megfizetett 2.670.000 forint vételár és kamatai visszafizetésére.
- [29] Az I. rendű alperes a II. rendű felperes elsődleges kereseti kérelmét nem ellenezte, ellenezte azonban az I. rendű felperes kereseti kérelmeit, azokat alaptalannak tartotta. A II. rendű alperes a perben érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú ítélet és a másodfokú kijavított ítélet

- [30] Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. rendű felperes tulajdonába adta az 1. helyrajzi szám alatti ingatlan 1/2 részét adásvétel és 1/2 részét öröklés címén. Továbbá az I. rendű felperes tulajdonába adta a 2. helyrajzi számú ingatlan 1/2 részét adásvétel és 1/2 részét öröklés címén. A II. rendű felperest és az I-II. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperes részére 800.000 forintot és ennek 2014. április 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest, hogy a II. rendű felperes részére 15 napon belül fizessen meg 2.670.000 forintot és ennek 2015. október 19. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát.

A fentieket meghaladóan az I. rendű felperes és a II. rendű felperes keresetét elutasította.

- [31] A lefolytatott bizonyítás alapján tényként állapította meg, hogy az I. rendű felperes az I. rendű alperessel kötött megállapodásban szereplő időpontban lépett a perbeli ingatlanok birtokába. Továbbá, hogy a II. rendű felperes és F. Cs. soha nem volt a két perbeli ingatlan birtokában.
- [32] Utalt rá, hogy az I. rendű felperes a tulajdoni igényét az I. rendű alperessel 2013. szeptember 25-én megkötött megállapodásra, míg a II. rendű felperes az I. rendű alperessel 2010. április 9-én megkötött előszerződésre alapította, a szerződések megkötésekor az I. rendű alperes volt az ingatlanok birtokában. Ezért elsődlegesen eldöntendő kérdésnek azt tekintette, hogy a két ingatlan-átruházási szerződés érvényesen létrejött-e. Okfejtése szerint az I. rendű felperes és az I. rendű alperes által megkötött megállapodás az örökhatályó hagyatékának 1/2 része vonatkozásában adásvétel volt, míg a másik 1/2 részben az I. rendű felperesnek járó kötelesrész kiadását tartalmazta.
- [33] További okfejtése szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 216. § (1) bekezdésének második mondata szerint a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. E rendelkezés azoknál a szerződéseknel, amelyeknek írásba foglalása kötelező, úgy hatályosul, hogy az érvényességéhez nem szükséges a szerződésnek nevesített módon történő megjelölése, hanem elegendő, ha a szerződés tartalma utal arra, hogy a felek között milyen szerződés jött létre. Ez - szerinte - az adásvételi szerződésre vonatkoztatva annyit jelent, hogy annak nem érvényességi feltétele a jogügyletnek adásvételi szerződésként való megjelölése, sem a szövegben az „eladom” vagy hasonló kifejezések használata. Ezzel szemben elegendő, ha az okirat egész tartalmából felismerhető, hogy a felek szerződési akarata ingatlan tulajdonjogának vételár ellenében történő átruházására irányult. Ezek a szabályok - érvelt - értelemszerűen alkalmazandók nemcsak a forgalmi ügyletekre - így az adásvételi szerződésre -, hanem a régi Ptk.-ban nevesített szerződéseken kívül minden olyan szerződésre, amely ingatlan tulajdonjogának az átruházására irányul. Erre tekintettel nem látta akadályát annak, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes által megkötött megállapodásban az I. rendű felperes kötelesrész iránti igényét rendeznék, ezért megállapította, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött megállapodás érvényes. Következtetése szerint szintén érvényes volt a II. rendű felperes és az I. rendű alperes által megkötött előszerződés is.
- [34] Okfejtése szerint a továbbiakban abban kellett állást foglalnia, hogy ingatlan tulajdonjogának kétszeri érvényes adásvételi szerződéssel történő átruházás alapján az adott ügyben melyik vevő szerzett tulajdonjogot. E körben utalt arra, hogy az I. rendű felperes kötelesrész iránti igénye az adásvétellel esik egy tekintet alá.
- [35] Érvelése szerint a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglaltakból egyértelműen következik, hogy ha a későbbi szerző tulajdonjogát nem jegyezték be, a „tényleges birtokba lépés joga” - jóhiszeműség esetén - megelőzi a korábban szerződő fél jogát. E körben hangsúlyozta, hogy az eljárás során sem az I. rendű alperes, sem a II. rendű felperes nem állította, hogy az I. rendű felperes tudott volna az I. rendű alperessel megkötött megállapodásakor a korábban kötött előszerződésről. Hangsúlyozta, hogy a nem vitás peradatok szerint az I. rendű alperes az I. rendű felperesnek adta át a két ingatlan birtokát, a II. rendű felperes sohasem volt mind a két perbeli ingatlan kizárólagos birtokában. Erre tekintettel az I. rendű felperes és az I. rendű alperes által megkötött megállapodás alapján keletkezett tulajdonjog bejegyzését rendelte el az ingatlan-nyilvántartásban. Utalt arra is, hogy a II. rendű felperes elsődleges kereseti kérelme a kifejtettek alapján nem vezethetett eredményre.
- [36] Megalapozottnak ítélte meg a II. rendű felperes másodlagos kereseti kérelmét, ezért az I. rendű alperessel megkötött előszerződés alapján az átvett 2.670.000 forint és ennek törvényes mértékű kamata megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.
- [37] Részben találta megalapozottnak az I. rendű felperesnek az 1.500.000 forint iránti igényét is. Hivatkozása szerint a peradatok szerint az I. rendű felperes a vállalt 2.700.000 forintból csak 2.000.000 forintot fizetett meg az I. rendű alperes részére. Megalapozatlannak találta az I. rendű felperesnek azt a hivatkozását, hogy a 700.000 forintot azért nem kellett megfizetnie, mert az I.

rendű alperes karbantartási és állagmegóvási kötelezettségének nem tett eleget. Kiemelte, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes a birtokba adást megelőzően kb. félévvel korábban kötötte meg a szerződést, annak a megkötésekor az I. rendű alperes az ingatlanban lakott és a megállapodás szerinti időpontban költözött ki. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű felperes megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlanokat, az ingatlanok állaga nyilvánvalóan nem fél év alatt romlott le, azt a megállapodás aláírásakor is ismerte a felperes.

- [38] Rámutatott, hogy az I. rendű alperes ugyanakkor a megállapodásban elismerte, hogy a hagyatékhoz tartozik az örökhatáry 1.500.000 forintos vagyoni részesedése az F. Bt.-ben, amely a megállapodás megkötésekor még nem állt felszámolás alatt, ezért az írásbeli elismerésre tekintettel köteles az I. rendű felperes felé elszámolni. Okfejtése szerint tekintettel arra, hogy az I. rendű felperes 700.000 forintot nem fizetett meg az I. rendű alperes részére, ezért a két összeg közötti különbözet, vagyis 800.000 forint és ennek a törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.
- [39] A II. rendű felperes és az I. rendű alperes fellebbezése és az I. rendű felperes csatlakozó fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság - az utóbb kijavított - jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét - pontosítva annak megszövegezését - helybenhagyta. Annak a tőrésére kötelezte az alpereseket, hogy az 1. helyrajzi számú ingatlan illetően az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön 1/2 részben kötelesrész, 1/2 részben adásvétel jogcímén, továbbá, hogy a 2. helyrajzi számú ingatlan illetően az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön 1/2 részben kötelesrész kiadása, 1/2 részben adásvétel jogcímén.
- [40] Felhívta az illetékes földhivatalt a változások átvezetésére azzal, hogy egyidejűleg törölje az elsőfokú bíróság által elrendelt perfeljegyzéseket és az időközben függő hatállyal történt bejegyzéseket.
- [41] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást túlnyomórészt helyesen megállapította, azt csupán részben pontosította és részben kiegészítette a másodfokú eljárásban becsatolt okiratok tartalmára figyelemmel. Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság jogi indokolásával csak részben értett egyet.
- [42] Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között adásvételi szerződés vagy előszerződés jött-e létre 2010. április 9-én. Utalva a bírói gyakorlatra (BH 2014.243., BH 2015.249., BH 2017.50.) kifejtette, hogy ha a felek előszerződést kötnek és a szerződési akaratuk, továbbá a szerződésük tartalma is előszerződés megkötését támasztja alá, akkor a megállapodásukat nem lehet végleges szerződésnek tekinteni, az ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződés megkötésével a felpereseknek tehát nem tulajdonjogi, hanem kötelmi jogi igénye keletkezett a végleges adásvételi szerződés megkötésére.
- [43] Okfejtése szerint a jogerős részítéletben foglaltak ellenére a felek szándéka az volt, hogy a közjegyző végleges hatállyal a megállapodásuk alapján törvényes öröklés jogcímén adja át a hagyatékot, ez azonban - szerinte - jogszabályba ütközött. A közjegyző az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzéséhez ugyanis kötve van, attól eltérő tartalommal a hagyatékátadás teljes hatályúvá válását sem állapíthatta meg, még akkor sem, ha a felek egyezően úgy nyilatkoztak, hogy attól eltérően kívánnak a hagyaték sorsáról rendelkezni (BH 1985.27.).
- [44] Utalt a régi Ptk. 234. § (2) bekezdésére, amely szerint, ha valamely semmis szerződés más szerződés érvényességi kellékeinek megfelel, ez utóbbi érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellenkezik.
- [45] Rámutatott, hogy a kötelesrész alapját és a hagyaték értékét a megállapodásban a felek 5.400.000 forintban határozták meg, amelyből a kötelesrész értéke 2.700.000 forint volt. A megállapodást írásba foglaló jogi képviselő tanúvallomása és a felek nyilatkozata, valamint a megállapodás tartalma is alátámasztja, hogy a felek megállapodása alapján az I. rendű felperes 2.700.000 forint

kötelesrész iránti követelését az I. rendű alperes a hagyaték tárgyat képező ingatlanok és az F. Bt.-vel szembeni követelés átruházásával kívánta teljesíteni. A kötelesrész kiadásáért az I. rendű alperes a hagyaték erejéig, de nem feltétlenül a hagyaték tárgyaival felelt, az a felek kötelmi megállapodásából ered. A kötelesrész kielégítéseként az I. rendű felperes elfogadta az I. rendű alperes pedig felajánlotta a hagyaték tárgyaira vonatkozó tulajdonjog átruházását az értékkülönbözet megfizetése mellett. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a felek között tulajdon átruházására irányuló vegyes kötelmi szerződés jött létre.

- [46] Kiemelte, hogy a hagyaték tárgyat képezte a többi között az örökhagyónak az F. Bt.-ben lévő vagyoni részesedése, így a társaságnak elszámolási kötelezettsége keletkezett az örökös mint jogutóddal szemben. Az - mutatott rá - nem volt vitatott, hogy az örökösnek 1.500.000 forintos követelése állt fenn a gazdasági társasággal szemben, azonban az ellen 2012. augusztus 23-án felszámolási eljárás indult és a hitelezői igénybejelentésre nyitva álló 180 napos jogvesztő törvényi határidőn belül a követelést senki nem érvényesítette, ezért a felek közötti megállapodás megkötésekor már nem állt fenn követelés az F. Bt.-vel szemben, amelyet át tudott volna adni az I. rendű alperes az I. rendű felperesnek.
- [47] Ebből következő álláspontja szerint a felek közötti megállapodásnak az F. Bt.-vel szemben fennálló követelés átruházására vonatkozó része mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis, ilyen esetben a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. A betéti társasággal szemben fennálló követelés nélkül az ingatlanok értéke a megállapodás tartalma szerint 3.900.000 forint volt, míg az I. rendű felperest megillető kötelesrész értéke 2.700.000 forint, a különbség 1.200.000 forint, amelynek megfizetésére vételár címén kötelezte az I. rendű felperest. Ezzel szemben mivel az I. rendű felperes megfizetett az I. rendű alperesnek 2.000.000 forintot, a különbség 800.000 forint, amelynek visszafizetésére kötelezte az I. rendű alperest.
- [48] Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy az I. rendű felperesnek a hibás teljesítésre alapított igénye nem megalapozott, mert az I. rendű felperes a megállapodás megkötésekor ismerte a perbeli ingatlanok állapotát, annak tudatában kötötte meg a megállapodást, ezért az I. rendű alperes a szavatossági felelőssége alól mentesült.
- [49] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a régi Ptk.-nak a többszöri eladásra vonatkozó szabálya csak abban az esetben alkalmazható, amennyiben a felek között olyan szerződés jön létre, amely alapján a vevő a tulajdonjogának a bejegyzését kérheti, azonban miután korábban már kifejtette, hogy a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között előszerződés jött létre, az alapján nem a tulajdonjogának a bejegyzését, hanem a végleges szerződés megkötését volt jogosult követelni a II. rendű felperes. Rámutatott, hogy a az eladó az előszerződést megszegi, akkor a vevő a szerződés létrehozását sikerrel már nem kérheti.
- [50] Kitért, hogy a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2010. április 20-án szerződés is létrejött, amelynek a tárgya a perbeli ingatlanok 1/60 tulajdoni hányada volt. A csereszerződésben kikötött feltétel, az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével bekövetkezett, így ez a szerződés a felek között hatályba lépett. Álláspontja szerint azonban a felek a szerződést a jogszabály megkerülésével kötötték meg, ezért az semmis, amit hivatalból észlelt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [51] A kijavított jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az I. rendű felperes keresetét teljes mértékben elutasító határozat meghozatalára irányult. Az I. rendű alperes másodlagos felülvizsgálati kérelme a jogerős kijavított ítélet egészének hatályon kívül helyezésére irányult.
- [52] Rámutatott, hogy az ügyben eljáró bíróságok azért állapították meg az I. rendű felperes tulajdonjogát, mert úgy találták, hogy közte és az I. rendű felperes közötti megállapodás olyannak minősül, amely tartalma alapján tulajdonjognak vételár fejében történő átruházására irányul és

ekként adásvételi szerződésnek tekinthető. Szerinte a 2013. szeptember 25-én megkötött megállapodás kiterjesztő értelmezése alapján, tartalma szerint nem tekinthető sem tulajdonjog átruházására irányuló szerződésnek, sem adásvételi szerződésnek, mert a megállapodás egy hagyatéki eljárás során jött létre közte és az I. rendű felperes között és elsősorban öröklési kérdésekre vonatkozóan tartalmazott rendelkezéseket, azaz a kötelesrészre és annak megváltására. A megállapodás célja csupán az volt, hogy az I. rendű felperes örökös minősége törvényes öröklésre változzon, azaz, hogy megváltoztassa az öröklési rendet. Szerinte azonban ebből nem vezethető le, hogy a részére V. L. által megfizetett 2.000.000 forint vételárnak minősülne. Hivatkozása szerint a felek szándékát a megállapodás 2. pontja utalásszerűen, a 3. pontja pedig kifejezetten megjelöli, mert ő ott csak azt ismerte el, hogy az I. rendű felperes törvényes örökös legyen, azonban a kapott 2.000.000 forintot nem tekintette vételárnak, a fizetés jogalapja a megállapodás 4. pontja szerinti pénzösszeg megfizetése volt.

- [53] Okfejtése szerint ugyanígy nem vezethető le a megállapodásból az sem, hogy a szerződési akarat ráutaló magatartással kimutatásra került volna a részéről, a jogcím teljes megjelölése a a törvény szerint nem mellőzhető azoknál a szerződéstípusoknál, amelyeknél az írásba foglalás kötelező; a ráutaló magatartás értelmezhetetlen, így ebben a körben a jogerős kijavított ítélet jogszabálysértő.
- [54] Állította, hogy a 2013. szeptember 25-én kötött megállapodás semmis, mert a megállapodás 3. pontjában célzott joghatás, nevezetesen az öröklési rend megváltoztatására nem volt alkalmas. Utalt rá, hogy a másodfokú bíróság az adásvételi elemet és jogcímet a semmis megállapodásból vezette le. Megítélése szerint azonban itt nem merülhet fel a részleges semmisség és a másodfokú bíróság által kifejtett következtetésre nem lehet jutni. Állította, hogy az ügyben eljáró bíróságok túlterjeszkedtek a kereseti kérelmen, mert a kereset tulajdonjog megállapítására irányult, ezzel szemben a bíróságok gyakorlatilag egy nem létező jogcím alapján adásvételi szerződést hoztak létre.
- [55] Utalt rá, hogy az ügyben eljáró bíróságok okfejtése alapján az I. rendű felperes tulajdonjoga nem lett volna megállapítható, hiszen a 700.000 forint megfizetését vállalta, de azt a mai napig nem fizette meg a részére, adásvétel esetén az eladó csak akkor köteles az ingatlan tulajdonjogát átruházni, ha a teljes vételár kiegyenlítése megtörtént. Ezért az bíróság nem adhatta volna adásvétel jogcímén az I. rendű felperes tulajdonába az ingatlant mindaddig, amíg a teljes vételár nincs kiegyenlítve.
- [56] Hivatkozott arra is, hogy az ügyben eljáró bíróságok a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-ába ütköző módon okszerűtlenül mérlegelték a bizonyítékokat.
- [57] Az I. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [58] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [59] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát a felek jogszabálysértésre hivatkozással kérhetik. A hosszú idő óta következetes bírói gyakorlat szerint ebből okszerűen következik, hogy a felülvizsgálatra csak olyan téves jogi álláspont vagy mulasztás szolgálhat alapul, amely az eljárás korábbi szakaszában is a per tárgya volt. Amely kérdéssel ugyanis a korábban eljáró bíróságok erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhattak, azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhettek el (BH 1996.372.).
- [60] Az adott ügyben az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a II. rendű felperessel kötött előszerződés időben megelőzte a vele kötött adásvételi szerződést, annak alapján az ingatlan birtokba adására részben sor került. Ezért kérte, hogy a másodfokú bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlant tulajdonjogát a II. rendű felperes szerezte meg. Állította, hogy az I. rendű felperes jogtalanul tartotta vissza a vételárhátralékot. Utalt rá, hogy a 80. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatát mindenben fenntartja. A 80. sorszámú jegyzőkönyv tartalma szerint a tárgyaláson szintén úgy nyilatkozott, hogy nem ellenzi a II.

rendű felperes keresetének a teljesítését.

- [61] A fentiekhez képest a felülvizsgálati kérelmét új jogi érvekre alapította, amelyek szerint jogszerűtlen volt, hogy az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróság a közte és az I. rendű felperes között 2013. szeptember 25-én megkötött megállapodást tulajdonjog átruházására irányuló szerződésnek minősítette, továbbá, hogy ráutaló magatartással a szerződés kötelezően írásba foglalandó eleme nem pótolható. Ugyancsak jogszerűtlennek tartotta, hogy a bíróságok túlterjeszkedtek a kereseti kérelmen, valamint, hogy nem vették figyelembe, hogy a teljes vételár kiegyenlítésére nem került sor. Tény viszont, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét azzal az indokolással hagyta helyben, hogy az abban foglalt jogi okfejtéssel túlnyomórészt egyetértett. Az I. rendű alperesnek tehát lehetősége volt, hogy az elsőfokú bíróság ítélet elleni fellebbezési eljárásban az érveit előadja. Annak elmulasztása miatt azonban a felülvizsgálati kérelme a fent kifejtettek szerint nem vezethetett eredményre.
- [62] A Kúria mindazonáltal a következőkre mutat rá. Az már a másodfokú eljárásban sem volt vita tárgya, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2013-ban létrejött megállapodás jogszabályba ütközik, mert az ideiglenes hagyatékátadó végzés meghozatalát követően már nem volt lehetőség osztályos egyezség megkötésére. Azonban a másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 234. § (2) bekezdése szerint, ha valamely semmis szerződés más szerződés érvényességi kellékeinek megfelel, ez utóbbi érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellenkezik. Ezért nem volt akadálya annak, hogy az ügyben eljáró bíróságok vizsgálják, hogy a régi Ptk. 234. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásának a felételei fennállnak-e.
- [63] Az ügyben eljáró bíróságok helyesen foglaltak állást abban, hogy a felek szándéka a hagyaték sorsának oly módon történő rendezése volt, amely folytán az I. rendű felperes a teljes hagyatékot megszerzi. A megállapodást az I. rendű felperes részben a kötelesrész iránti igény természetbeni megváltására alapította, részben pénz fizetésével kívánt a hagyaték tárgyát képező perbeli ingatlanokban további tulajdoni hányadokhoz jutni, illetve kívánta azokat megszerezni, amire megvolt a jogi lehetősége. A tulajdonjog megszerzésének jogcíme pedig a felek megállapodásának tartalmából megállapítható volt.
- [64] A Kúria utal arra is, hogy az I. rendű felperes ugyan alaptalanul tartott vissza 700.000 forint vételárhátralékot, azonban az elsőfokú bíróság a feleket megillető igények elszámolása során azt figyelembe vette és arra tekintettel az I. rendű felperesnek járó marasztalási összeget csökkentette. Ezért a vételár visszatartása utóbb már nem volt akadálya az I. rendű felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének.
- [65] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a - kijavított - jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [66] Az I. rendű alperes pervesztes lett, ezért az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni. A felpereseknek a felülvizsgálati eljárással ismert költségük nem merült fel, ezért a Kúriának arról nem kellett határoznia.
- [67] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2020. május 20.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró

