

ítélet

. Mocsár Attila Zsolt bíró

(felperes címe)

(ügyvéd címe)

(II. rendű alperes címe)

(ügyvéd címe)

ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

a felperes

3.Pf.20.667/2019/7.

55.P.23.453/2017/36.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 30.000.000 forint kölcsön biztosítékául ajánlotta fel a tulajdonában álló perbeli ingatlant. A 2010. december 20-án kelt „vételi jogot alapító szerződés” szerint az alperes kölcsönadókat 2011. június 20-ig 30.000.000 forint vételár kikötése mellett az ingatlanra vételi jog illeti meg, amennyiben a felperes a kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségét határidőben nem, vagy nem teljes körűen teljesíti. A vételi jog gyakorlása esetén az alperesek a kölcsönszerződés alapján fennálló követelés vételárba történő beszámítására jogosultak. A felperes a vételi jog tartamára szavatolta az ingatlan teher- és igénymentességét.

- [2] Az alperesek a 2011. május 18-án kelt, felpereshez címzett nyilatkozatukkal a felperes szerződésszegésére hivatkozással gyakorolták a vételi jogukat, tekintettel arra, hogy az ingatlanra a terhelési tilalom ellenére jelzálogjog bejegyzésére és adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtására került sor. Az alperesek küldeménye 2011. június 7-én „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a felperes cégnyilvántartásban feltüntetett címéről. A földhivatal - a 2011. május 19-én előterjesztett tulajdonjog bejegyzési kérelmükre tekintettel - felhívta az alpereseket, hogy igazolják a vételi jogot alapító szerződés és a vételi nyilatkozat átvételét a felperes ingatlan-nyilvántartásban rögzített címén. Az alperesek 2011. november 17-én csatolták a tértivevényt, mely szerint a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat „ismeretlen” postai jelzéssel érkezett vissza a felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címéről. A földhivatal ezt követően 2011. november 23-án a felperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett bejegyezte az alperesek egymás között egyenlő arányú tulajdonjogát. A felperesnek kiküldött bejegyző határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címről ugyancsak „ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza a hivatalhoz.
- [3] Az alperesek ezt követően az ingatlan birtokba adása iránt indítottak pert a felperes ellen, melynek tárgyalását a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes keresete, az alperesek védekezése

- [4] A felperes a jelen pert megindító, 2017. október 25-én előterjesztett keresetében - az alperesek tulajdonjogának törlése mellett - 1/1 arányú tulajdonjoga visszajegyzésének tülésére kérte az alperesek kötelezését. Hivatkozása szerint a vételi jog a 30.000.000-ból csak 500.000 forint kölcsönt biztosított, amit járulékaival együtt az alpereseknek 2011. január 3-án visszafizetett. Mivel az alperesek csak akkor élhettek vételi jogukkal, ha fizetési kötelezettségét határidőben nem, vagy nem teljes körűen teljesíti, a kölcsön visszafizetése után jogosult volt az ingatlannal rendelkezni. Hangsúlyozta azt is, hogy részére a vételi nyilatkozatot nem kézbesítették szabályszerűen, ezért az vele szemben nem hatályosult, az alperesek tulajdonjogának bejegyzésére ilyen módon jogellenesen került sor.
- [5] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy a vételi jog a kölcsön teljes, 30.000.000 forintos összegét biztosította, a felperes pedig arra is kötelezettséget vállalt, hogy az ingatlant nem terheli meg. A jelzálogjog bejegyeztetésével és az ingatlan eladásával a felperes szerződést segezt, ezért a szerződést felmondták és éltek a vételi jogukkal. Megjegyezték, hogy a felperes 2010. augusztus 28-tól 2012. február 15-ig öt alkalommal változtatta meg a székhelyét, a felperesi cégnek a kölcsönszerződés megkötésekor is eljárta tagjával pedig az ingatlan birtokba adásáról több alkalommal egyeztettek, a felperes részéről az ingatlan visszavásárlásának lehetősége is felmerült.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokolásában a felperes törlési keresete kapcsán elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a szerződés mely szerződő felek között milyen tartalommal jött létre. A lefolytatott bizonyítás alapján azt állapította meg, hogy a felperes adós és az alperes hitelezők 30.000.000 forint összegű kölcsönügyletet hoztak létre 5%-os havi kamat kikötése mellett, a vételi jog alapítása pedig a teljes kölcsönösszeg visszafizetését biztosította. Mivel a felperes szavatolta az ingatlan teher- és igénymentességét, az ingatlan megterhelésével, majd elidegenítésével szerződésszegést követett el, az alperesek ezért jogszerűen eljárva éltek a szerződésben biztosított vételi jogukkal.
- [7] Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29) FVM rendelet (Inyvhr.) 15. § (4) bekezdése

értelmében vételi jog gyakorlása esetén a jogosultnak igazolnia kell, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette, az ítélkezési gyakorlat pedig azt is megkívánja, hogy e nyilatkozat a kötelezethez meg is érkezzon. Tekintve, hogy a vételi nyilatkozat nem hivatalos irat, a „nem kereste” jelzéssel igazolt kézbesítés nem szabályszerű, az ajánlott levél feladásához pedig nem fűződik törvényi vélelem. A bírói gyakorlat szerint ugyanakkor a „nem kereste” kézbesítés elfogadható, ha a kézbesítés megküldése a címzett felróható magatartására vezethető vissza, ilyen esetben ugyanis a küldemény átvételének elmaradása az ő veszélyére történik. A Kúria egyedi ügyben hozott határozata alapján rámutatott, hogy a tértivevényes levél érkezéséről a postaládába helyezett postai értesítő lehetőséget ad a küldemény átvételére, az átvétel azonban már nem tartozik az írásbeli úton közölt nyilatkozat hatályosulásához. Utalt arra: a gazdálkodó szervezetekkel szemben alapvető elvárás, hogy szokásos működésüket azon a helyen és módon végezzék, ahogyan azt az ügyletkötéskor a másik fél számára bemutatták. A bírói gyakorlatra - a BH2008.172. számon közzétett eseti döntésre - utalva rámutatott, hogy a vételi nyilatkozat címzetthez való megérkezését akkor is igazoltnak kell tekinteni, ha az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a feladóhoz. A felperes saját mulasztása miatt nem vette át a részére szabályszerűen megküldött iratot, az esetleges címváltozásról pedig tájékoztatnia kellett volna az alpereseket, felróható magatartásával [régi Ptk. 4. § (4) bekezdés] nem hiúsíthatja meg az alperesek jogszerű eljárását. Megjegyezte: a nyilatkozat hatályosulása utóbb, a felperes tényleges tudomásszerzésével mindenképp bekövetkezett, az alperesek ettől függetlenül határidőben élhettek vételi jogukkal, a szerződő fél „eltűnése” ugyanis nem eredményezheti a jogszerűen eljáró partner jogvesztését.

- [8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indokai között utalt az elsőfokú bíróság helyes indokaira és csupán a fellebbezésére tekintettel mutatott rá arra, hogy a postai úton küldött nyilatkozatok hatályosulásával kapcsolatos elsőfokú bírói érvelés is helytálló. Arra a körülményre pedig, hogy a 2011. május 19-én postára adott „nem kereste” jelzéssel visszaküldött levél esetleg nem az alperesek vételi nyilatkozatát tartalmazta, a felperes az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, így azt az eljárás korlátai miatt a fellebbezési szakban sem teheti meg. Kirívóan rosszhiszeműnek tartotta azt a felperesi hivatkozást, hogy a vételi nyilatkozat azért nem hatályosult, mert nem a szerződésben megjelölt címre küldték, tekintve, hogy székhelyét a szerződéskötés után a felperes megszüntette.

A felülvizsgálati kérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - a keresetnek helyt adó ítélet hozatalát kérte, mert álláspontja szerint a jogerős ítélet az Inyvtv. 29. §-át, valamint a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 375. § (4) bekezdésén keresztül érvényesülő 374. § (1) bekezdését sérti. A régi Ptk. rendelkezéseire figyelemmel hangsúlyozta, hogy a vételi jog gyakorlása a jogügyletet akkor hozza létre, ha a vételi nyilatkozat a tulajdonoshoz megérkezik, ennek hiányában a nyilatkozat nem hatályosul. Rámutatott, hogy a felperesi székhelyváltozások a cégnyilvántartásból követhetők voltak, annak alapján az alperesek tájékozódhattak, és a vételi nyilatkozatot szabályszerűen közölhették volna, ennek hiányában azonban joggyakorlásuk nem felelt meg az Inyvtv. 29. §-ának. A legsúlyosabb jogsértésnek azt tekintette, hogy a szabályszerűtlen kézbesítés miatt az alperesek vételi nyilatkozatáról nem szerzett tudomást, így az vele szemben nem is hatályosulhatott, ilyen körülmények között a tulajdonosváltozás átvezetésére sem kerülhetett volna sor.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

- [11] A felülvizsgálat kereteit a Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem határozza meg. Mivel a felperes a jogerős ítéletet már kizárólag a vételi nyilatkozat kézbesítési fogyatékoságára és hatályosulásának ebből fakadó hiánya miatt támadta, a Kúria is ebben a körben vizsgálódott.
- [12] Arra helytállóan mutatott rá a felperes, hogy a Ptk. szabályai szerint az anyagi jogi jognyilatkozat hatályosulásához szükséges, hogy az a címzetthez „megérkezzen” (rég. Ptk. 214. § (1) bekezdése), a nyilatkozat tartalmának megismerése, illetve annak elmaradása azonban már a címzett érdekkörébe tartozó magatartás. Amennyiben a fél az anyagi jogi - az adott esetben vételi - nyilatkozatot az eladó részére megküldte, a posta pedig a küldemény érkezéséről szóló hivatalos értesítést a postaládájában elhelyezte (a küldemény érkezését tanúsította), megteremtette a lehetőségét annak, hogy tartalmát a másik fél megismerje. Az ezt követően „nem kereste” jelzéssel visszaküldött levél annak igazolására alkalmas, hogy a kézbesítő az adott címen értesítést hagyott, megteremtve ezzel a küldemény átvételének és tartalma megismerésének a lehetőségét. Megjegyzi a Kúria, hogy a küldemény tartalmának megismerését (felbontását, elolvasását) a szabályszerű kézbesítés sem igazolja, az ugyanis az előzőek szerint a címzett érdekkörébe tartozó cselekmény. A vételi jogosult kötelezettsége azonban nem terjed - nem terjedhet - idáig, csupán arra vonatkozik, hogy a nyilatkozat megküldésével biztosítsa az abban foglaltakról való tudomásszerzés lehetőségét. Ezt a lehetőséget a küldemény címzeti átvétele mellett az az eljárás is megteremti, melynek eredményeként a címzett értesül - vagy az elvárható gondosság tanúsítása mellett értesülhet - a küldemény érkezéséről, innentől ugyanis saját veszélyére dönt a küldemény átvételéről, tartalmának megismeréséről.
- A perbeli esetben a felperes szerződéses kötelemben állt az alperesekkel és - a felülvizsgálati eljárásban már nem vitatott tényállás szerint - a szerződésben kötelezettséget vállalt az ingatlan tehermentességének biztosítására a teljes, 30 millió forint összegű kölcsön visszafizetéséig. Mivel a szerződésben vállalt kötelezettségét a jogerős ítéletben foglaltak szerint megszegte, számítania kellett arra, hogy az alperesek élnek a szerződésben biztosított vételi jogukkal. Ilyen előzmények után az alperesi küldemény érkezését tanúsító postai értesítés alapján át nem vett küldemény azt igazolja, hogy a felperes - bár arra lehetősége volt - nem kívánt tudomást szerezni a nyilatkozat tartalmáról, ez azonban a Ptk. érintett rendelkezéséhez kapcsolódó bírói gyakorlat (a Legfelsőbb Bíróság, majd a Kúria EBH.2005. 1215. számon közzétett Pfv.III.20.100/2004/6. számú, a BH2011.68. számon közzétett Pfv.VIII.22.451/2017/16. számú, továbbá a Pfv.V.20.604/2015/6. számú eseti döntései) szerint sem írható a szabályosan eljáró, a cégnyilvántartásban szereplő címre kézbesítő alperesek terhére, a „nem kereste” jelzéssel visszakézbesített küldemény a nyilatkozat címzetthez való megérkezését anyagi jogi értelemben tanúsítja.
- [13] A felperes a cégnyilvántartásból való tájékozódás hiányát is felróta az alpereseknek, holott az alperesek a vételi nyilatkozat első alkalommal, 2011. május 18-i keltezéssel történő megküldését a cégnyilvántartásban feltüntetett címre küldték, innen érkezett vissza „nem kereste” jelzéssel. Tekintve, hogy a közhiteles nyilvántartás adatainak megfelelő kézbesítési eljárás azt jelezte, hogy a felperes értesítést kapott a küldeményről, de azt nem vette át, az alpereseket a felperesi elérhetőség további kutatásának kötelezettsége nem terhelte.
- [14] Az ismertetett indokok értelmében a jogerős ítélet nem sértett jogszabályt, ezért azt a Kúria Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [15] A kifejtettek szerint a felülvizsgálati kérelem nem volt eredményes, ezért a felülvizsgálattal kapcsolatban előlegezett költségeit a felperes maga viseli. Egyéb elszámolható költség a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2020. november 30.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

BB

bírószági ügyintéző