

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.681/2010/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Harangi László ügyvéd által képviselt felperesnek a Törő és Pallag Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Pallag Péter ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Városi Bíróságnál 2.P.20 167/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Megyei Bíróság 2.Pf.25 535/2009/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2008. augusztus 15-én létrejött szerződéssel 1 400 000 forintért meg kívánta vásárolni az alperes tulajdonát képező **sz.-i B.73. hrsz.** alatti ingatlan 1/2 részét. A felek által aláírt okirat szerint a vételár kifizetésre került, ezért az eladó hozzájárult a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az ingatlan helyrajzi számát azonban elírás folytán - tévesen - **B.76. hrsz.-ban** jelölték meg. A felek a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet hatalmazták meg a jogügylet lebonyolításával, aki az okiraton a **hrsz.-ot** kijavította. A földhivatal a javított szerződést nem fogadta el, az alapján nem adott helyt a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság - a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdése alapján - ítéletével pótolja az alperes azon jognyilatkozatát, amely szerint a szerződéskötés során az ügyvédi meghatalmazás alapján eljáró ügyvéd jogosult volt a jogügylet tárgyát képező ingatlan helyrajzi számát a tévesről a helyesre átjavítani, mivel ez a felek szerződéses akaratnyilvánításának megfelelt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte azzal, hogy a meghatalmazás az aláírt szerződésben javítások eszközlésére nem terjedt ki, ezért a kért jognyilatkozat ítélettel nem pótolható.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a perbeli esetben nem jogszabály által megkívánt, hanem a szerződéskötés szabadsága körében teendő jognyilatkozatról volt szó, ezért az alperes annak megtételét elutasító magatartása nem minősült joggal való visszaélésnek. Nem álltak fenn tehát a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 5. §-ának (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt feltételei. A szerződést készítő ügyvéd részére adott meghatalmazás nem terjedt ki az okiratnak a felek távollétében történt későbbi kijavítására, csak az adásvételi szerződés megkötésére, ezért ez az eljárás nem minősül az ügyvéd részéről a rábízott ügy szabályszerű ellátásának.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és az alperes azon nyilatkozatát pótolta, amellyel hozzájárul, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a **Sz.-on** 2008. augusztus 15-én kelt, a **sz.-i** 73. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

A jogerős ítélet indokolása szerint a perben a Ptk. 295. §-a és a 277. §-ának (4) bekezdése volt az irányadó, mert a felperes által megkívánt jognyilatkozat pótlása nem újabb meghatalmazás adását jelentette a szerződést készítő ügyvéd részére, hanem a szerződő felek akaratának megfelelő tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat megtételét. Nem vitatottan a felek szerződése a **sz.-i** B.73. hrsz.-ú ingatlan átruházására irányult, de az adásvételi szerződés az abban szereplő elírás folytán nem alkalmas a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Az alperes - együttműködési kötelezettsége folytán - köteles mindent megtenni a szerződésben meghatározottak teljesítése érdekében, így nem tagadhatja meg a földhivatal által megkövetelt jognyilatkozat kiadását. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint nincs akadálya a tulajdonjognak a szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében szükséges jognyilatkozat ítélettel történő pótlásának, tekintettel arra, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez a szerződés alapján az alperes már hozzájárult. A másodfokú bíróság erre tekintettel a keresetet megalapozottnak találta és a jognyilatkozatot pótolta.

Utalt arra is, hogy a kért jognyilatkozat jogszabály által megkívánt nyilatkozat volt, és a szerződésben foglalt meghatalmazásból kitűnően a felek az adásvételi szerződés megkötésén kívül a további ügyintézésrel is megbízták a jogi

képviselőt, akinek így az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatban is el kellett járnia.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, vagy a másodfokú bíróság új eljárásra utasítását.

Indokai szerint a jogerős ítélet túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, mert a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat pótlását a felperes csak a másodfokú tárgyaláson kérte, amikor a kereset megváltoztatására a Pp. 247. §-a alapján már nem volt lehetőség, de még az is eltért az ítéleti döntéstől.

Változatlanul fenntartotta azon álláspontját, hogy a pótolni kért jognyilatkozat nem volt jogszabály által megkívánt, hanem a szerződés szabadsága körébe esett, amelynek pótlására a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdése alapján nincs lehetőség. Tévesen jutott a jogerős ítélet arra a következtetésre, hogy a közigazgatási hatóság határozatában jogszabály által megkívánt jognyilatkozatról lenne szó, mert a hatóság ügyvédi meghatalmazás csatolására hívta fel az ügyintéző jogi képviselőt. Az alperes által adott meghatalmazás azonban ügyleti képviselőre, a szerződés megkötése és végrehajtása körében szükséges nyilatkozatok megtételére nem terjedt ki. Nem vette a jogerős ítélet figyelembe azt sem, hogy az alperes kifejezetten ügyvédi meghatalmazás adását tagadta meg, ami olyan alanyi jog, amely ítélettel nem pótolható.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes keresete arra irányult, hogy a megkötött adásvételi szerződésben szereplő elírás orvoslásra kerüljön és a megvásárolt ingatlanra a földhivatal bejegyezze tulajdonjogát. Több módja is lehet annak, hogy a felperes ezt a célt elérje és az eredeti kereseti kérelem szerinti jognyilatkozat pótlása ennek valóban nem a legmegfelelőbb útja volt. A másodfokon eljáró bíróság azonban ezek alapján a keresetet pontosíttatta, majd azt a tényleges tartalma szerint bírálta el, amely nem jelentett tiltott keresetváltoztatást, mert a kereset ténybeli és jogi alapja, csakúgy mint az azzal elérni kívánt cél - azaz a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése - változatlan maradt.

A jogerős ítélet helyesen fejtette ki, hogy a Ptk. 295. §-a alapján a kereset teljesíthető volt, mert az érvényesen létrejött, de a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére alkalmatlan adásvételi szerződés esetén nincs akadálya az eladó általi szerződéses kötelezettség-vállalásnak megfelelő, az ingatlan-

nyilvántartási bejegyzésre alkalmas jognyilatkozat bírói ítélettel való pótlásának. Az adásvételi szerződés alapján ugyanis fennállt az alperes kötelezettségvállalása - az általa ténylegesen eladott ingatlan tekintetében - a hozzájáruló nyilatkozat kiadására és miután ezt ennek ellenére nem tette meg, azt ítélettel pótolni kellett.

A Ptk. 5. §-ának rendelkezései a perbelitől eltérő olyan esetekben az irányadóak, ahol a fél a nyilatkozat megtételére nem vállalt szerződéses kötelezettséget, ezért az abban foglalt feltételek fennálltát ebben az ügyben nem kellett vizsgálni. Annak, hogy a földhivatal - eljárása adatai alapján - a szerződésben történt javítás folytán, a meghatalmazás csatolására hívta fel a felperest, az ügy szempontjából nincs jelentősége, hiszen ilyen meghatalmazás nem állt rendelkezésre. A pótolni kért jognyilatkozat azonban ettől függetlenül elengedhetetlen volt a földhivatali eljárás eredményes lefolytatásához.

A Legfelsőbb Bíróság a döntése meghozatalakor figyelembe vette azt is, hogy az alperes a tulajdoni hányadot nem vitásan eladta a felperesnek, a vételár kifizetésre került és az eladó hozzájárult a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez. A bejegyzés, és ezáltal a vevő tulajdonszerzése kizárólag a szerződésben szereplő elírás miatt nem történhetett meg, az alperes pedig a peres eljárás során sem adta elő annak indokát, hogy szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére miért tagadja meg a hozzájáruló nyilatkozat megtételét.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatában - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 270. §-a szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A felperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, így a felülvizsgálati eljárás során felszámítható költsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróság nem rendelkezett.

, 2010. december 7.

*Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter sk. előadó
bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.*

A kiadmány hiteléül:

bíróági írnok