

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.331/2022/18.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Véghné dr. Szabó Zsuzsanna előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője:
dr. Bata Zoltán ügyvéd
cím2

Az alperesek: név2
cím3
név3
cím4
név4
cím5
név5
cím6

A IV. rendű alperes képviselője:
dr. Lukácsy Beáta kamarai jogtanácsos

A IX. és X. rendű alperes képviselője:
dr. Gyulai Balázs Csaba egyéni ügyvéd
cím7

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

IX. és X. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Ítéltábla
14.Gf.40.235/2021/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
33.G.41.090/2020/17.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a IX. és X. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 927.000 (kilencszázhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes tulajdonosai és 2021. január 6-ig ügyvezetői B.S. és M.L., az I. rendű alperes képviselője V.Z. volt. A felperes tulajdonát képezte a B. .../83. helyrajzi számú kivett udvar és autómosó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). 2014. június 26. napján a felperes ügyvezetőjeként B.S. és az I. rendű alperes képviselőjében V.Z. adásvételi szerződést írt alá. Eszerint a felperes a tulajdonát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 42.000.000 forint vételárért az I. rendű alperesre ruházta át. B.S. az okiratban 5.000.000 forint foglaló és 7.000.000 forint vételárelőleg átvételét elismerte, a fennmaradó 30.000.000 forintot a vevő 2014. július 28. napjáig vállalta megfizetni. B.S. a R. Zrt.-nél bankszámlát nyitott. 2014. szeptember 3. napján V.Z. a felperes e számlájára készpénzben befizetett 14.000.000 forintot, majd 2014. szeptember 8. napján 11.500.000 forintot. B.S. a fenti összegeket a befizetést követően közvetlenül felvette és a jelen lévő V.Z.-nak visszaadta. Az illetékes földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén 2014. június 30. napján jegyezte be, majd 2015. április 13. napján törölte és a volt II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezte be. A 2015. október 14. napján kelt határozatával a volt II. rendű alperes tulajdonjogát törölte és a volt III. rendű alperes tulajdonjogát apport címén bejegyezte. 2016. május 12-én törölte a volt III. rendű alperes tulajdonjogát és visszajegyezte a volt II. rendű alperes tulajdonjogát szerződés felbontása jogcímén. 2018. április 9-én törölte a volt II. rendű alperes tulajdonjogát és e per kimenetelétől függő hatállyal bejegyezte a volt V. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén. 2019. március 11. napján törölte a volt V. rendű alperest és függő hatállyal bejegyezte a volt VI. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén. 2020. július 16. napján a földhivatal határozatával a volt VII. rendű alperes tulajdonjogát törölte és függő hatállyal bejegyezte IX. rendű és X. rendű alperes tulajdonjogát 1/2-1/2 tulajdoni hányadban vétel címén.

[2] A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 11.B.11.239/2017/38. számú ítéletével B.S. és V.Z. I. és II. rendű vádlottak bűnösségét állapította meg hűtlen kezelés és közokirat-hamisítás büntetében [a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) 376. § (1) és (4) bekezdés a) pont, és 342. § (1) bekezdés c) pont]. A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 25.Bf.7864/2019/13. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a vádlottak vagyon elleni bűncselekményét a Btk. 376. § (1) bekezdésbe ütköző és az (5) bekezdés a) pontja szerint minősülő hűtlen kezelés büntetéként minősítette, amelyet V.Z. II. rendű vádlott társtettesként követett el. Egyéb rendelkezések mellett az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A büntetőeljárás megindítását az illetékes földhivatal a 122682/1/2015/15.10.09. számú határozatával bejegyezte az ingatlannyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[3] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes által 2014. június 26. napján aláírt ingatlan adásvételi szerződés nem jött létre, másodlagosan semmis, mert jogszabályba ütközik, illetve annak megkerülésével kötötték, harmadlagosan pedig a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága miatt érvénytelen, negyedlegesen a jogszerűen gyakorolt elállásra hivatkozott. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, a IX. és X. rendű alperesek 1/2-1/2 tulajdoni illetőségének törlését, a saját 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését, a IV. rendű alperes vezetékJogának érintetlenül hagyásával. Kérte a tulajdonjoga bejegyzésének túsására kötelezni az I. rendű, IV., IX., X. rendű alpereseket. További keresete az volt, hogy a bíróság a IX. és X. rendű alpereseket kötelezze az ingatlan birtokba bocsátására 3 napon belül ingóságaiktól kiürítve.

[4] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, a IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A IX. és X. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A II., III., V., VI., VII. és VIII. rendű alperesekkel szemben a pert az elsőfokú bíróság megszüntette.

Az első- és másodfokú határozat

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[6] A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az I. és IV. rendű alpereseket annak túsására kötelezte, hogy az ingatlanra a tulajdonjogot eredeti ranghelyén, 1/1 arányban a felperes javára eredeti állapot helyreállítása címen visszajegyezzék. Kötelezte a IX. és X. rendű alpereseket, hogy a felperes tulajdonjogának visszajegyzésétől számított 30 nap alatt az ingatlant ingóságaiktól kiürítve bocsássák a felperes birtokába. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét helybenhagyta.

[7] A jogerős ítélet indokai szerint mivel a felperes a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását, a törölt tulajdonjoga visszajegyzését kérte, az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset magában foglalta az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló keresetet is [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés *a*) pontját és *aa*) alpontja]. Kifejtette, hogy nem érvényesül a közhitelesség elve az ingyenesen és a rosszhiszeműen szerzőknél, esetükben a törlésre addig indítható kereset, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapítható [A Kúria új Ptk. alapján elbírálandó ügyekbe irányadó elvi iránymutatásokról szóló 1/2014. Polgári jogegységi határozat által nem érintett érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 06.) PK vélemény (a továbbiakban: 3/2010. PK vélemény)].

[8] Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereset esetén kinek a perben állása szükséges. A másodfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperes dologi jogi alapon a bejegyzett tulajdonossal szemben kérheti a törlést, illetve annak túsését, hogy a saját tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címen az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék vissza. Kifejtette, hogy a perfeljegyzés az alperes személyét annyiban befolyásolja, hogy a törlési keresetet azzal szemben kell előterjeszteni, aki a perfeljegyzést megelőzően szerzett tulajdonjogot. A perfeljegyzést követően az ítélet jogereje kihat azokra is, akik a perben félként nem szerepeltek, de a perindítás tényének feljegyzését követően szereztek jogot, ezért a későbbi szerző – függetlenül a szerzés visszterhes jellegétől – már nem minősül jóhiszeműnek. Mivel a IX. és X. rendű alperesek tulajdonjogát a földhivatal e per eredményétől függő hatállyal jegyezte be, a kereset a IX. és X. rendű

alperesek perben állása nélkül is elbíráható lett volna, velük szemben a bejegyzés törésére kötelezésének nincs jogalapja, mert a bejegyzés törlése a keresetnek helyt adó ítélet esetén az Inyvtv. 65. § (1) bekezdésén alapul. A perfeljegyzést megelőzően bejegyzett közvetett jogszerzők perben állása – cégnyilvántartásból való törlésük és a bejegyzés alapját képező szerződés felbontása miatt – nem lehetséges. Mivel nem merült fel arra vonatkozóan adat, hogy a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:187. §-a szerinti törlési kereset előterjesztésére nyitva álló határidőt elmulasztotta volna, így az ítéletábra álláspontja az volt, hogy a törlésnek ebből származó akadálya nincs.

[9] A szerződés létre nem jötte iránt előterjesztett kereset elbírálása során az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság a jogerős büntetőítéletben foglalt tényeket és az azokra alapított jogerős ítéletet nem értékelte, mert a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 4. § (2) bekezdésének idézése miatt a polgári perben sem lehet megállapítani azt, hogy a felek akaratnyilatkozata valós volt. Önmagában az, hogy az érintett cégek törvényes képviselőjeként jognyilatkozatot tettek, nem elegendő ahhoz, hogy a jognyilatkozat a peres felek akaratnyilatkozatának megfeleljen. A jogerős büntető ítélet szerint a vádlottak bűnössége éppen azon alapult, hogy a képviselők nyilatkozata kizárólag öncélú volt, nem jelenítette meg a szerződő felek akaratát, ami azt eredményezte, hogy nem jött létre szerződés. Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság szerződés ingyenességére történő következtetését, mert a perben egyetlen bizonyíték sem támasztotta alá, hogy a felperesnek ajándékozási szándéka lett volna, ilyenre a felek sem hivatkoztak. A létre nem jött szerződés esetében törlési kereset indítható [Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont], ezért a bejegyzés törlésére és az eredeti állapot helyreállítására irányuló keresetet az I. rendű alperessel szemben alaposnak tartotta, mivel a perfeljegyzést megelőzően bejegyzett további jogszerzők megszűntek. Vételár megfizetésére peradat nem volt, ezért az ítéletábra az eredeti állapot helyreállítása mellett a felperest a vételár visszafizetésére már nem kötelezte. Helyt adott a IX. rendű és X. rendű alperessel szemben előterjesztett birtokra bocsátásra irányuló keresetnek is, mert a birtoklást a IX. és X. rendű alperesek nem vitatták, a tulajdonos a felperessel szemben pedig a birtoklásra jogcímük nincs. A teljesítési határidőt a keresettől eltérően 30 napban határozta meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[10] A jogerős ítélettel szemben a IX. és X. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet.

[11] Elsődlegesen azt kérték, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és hozzon a jogszabályoknak megfelelő új határozatot, hagyja helyben az elsőfokú ítéletet. Másodlagos kérelmük arra irányult, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a Kúria utasítsa a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára.

[12] Érvelésük szerint a IX. és a X. rendű alperesek az érvénytelenségi és a törlési keresetre is joghatályos nyilatkozatot tehetnek, mert a törlési kereset kizárólag a IX. és X. rendű alperesekkel szemben került előterjesztésre. Kifejtették, hogy az adásvételi szerződés nem létező voltának megállapítása és a törlési kereset tárgyában hozott jogerős ítélet hatálya közvetlenül kihatott a IX. és X. rendű alperesekre is, ezért az I., a IX. és X. rendű alperesek között a Pp. 51. § (1) bekezdés a) pont második fordulata szerinti pertársaság állt fenn, így a IX. és X. rendű alperesek perbeli cselekménye az I. rendű alperesre is kihat. Ezen kívül a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére a Pp. 270. § (2) bekezdés utolsó fordulata szerinti érintettként is jogosultak, hiszen a támadott ítélet olyan rendelkezéseket tartalmaz, ami rájuk is vonatkozik.

[13] A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sértette a Pp. 3. § (2) bekezdését és a 221. § (1) bekezdését, a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseten, mert az I. rendű alperessel szemben nem volt törlési kereset, olyan jogcím alapján hozta meg az érdemi

határozatát, amelyre hivatkozással a felperes döntéshozatalt nem kért, a IX. és X. rendű alperesekkel szemben előterjesztett törlési keresetet pedig nem bírálta el. Értelmezhetetlennek tartotta, hogy a másodfokú bíróság a IX. és X. rendű alperesek perben állását nem tartotta szükségesnek, hiszen perben álltak. Sérelmezte, hogy az ítélet tábla a birtokba bocsátásra irányuló keresetet sem a felperes által hivatkozott eredeti állapot helyreállítása alapján bírálta el, hanem a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése szerinti dologi jogi igény alapján döntött. Megítélése szerint a jogerős ítélet a Pp. 123. §-át is megsértette, mert a másodfokú bíróságnak a felperes által előterjesztett megállapítási keresetet a törvényi feltételek megvalósulása hiányában el kellett volna utasítania. A felperesnek rendelkezésre állt a törlési kereset lehetősége, ami marasztalásra irányul. További érvelése szerint a támadott ítélet az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának és aa) alpontjába is ütközik, mert a felperes a IX. rendű és X. rendű alperessel szemben előterjesztett törlési keresetét passzív perbeli legitimáció hiányában el kellett volna utasítani.

[14] Az volt az álláspontja, hogy a másodfokú bíróság ítélete sérti a Pp. 4. § (1) és (2) bekezdését is, mert a jogerős büntető ítélet nem tartalmazott olyan megállapítást, ami a másodfokú bíróságot a szerződés létre nem jöttének megállapítására kényszerítette volna. Az a magatartás, hogy a vádlottak nyilatkozata nem jelenítette meg a képviselt jogi személy akaratát, a Ptk. 3:29. § (1) bekezdésébe és a Ptk. 3:31. §-be ütközik, de ebből a szerződés létre nem jött nem következik. A törvényes képviselő nyilatkozata a képviselt jogi személy akaratának egyedüli megnyilvánulási formája, B.S. által képviselt felperesnek és V.Z. által képviselt I. rendű alperesnek pedig szándékában állt a per tárgyát képező színlelt szerződés megkötése, az ingatlan tulajdonjogának ingyenes átruházása. Kifejtette, hogy a jogerős ítélet megállapításai a szerződés létrejöttének feltételét rögzítő Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdését és a Ptk. 6:92. § (2) bekezdés második fordulatát is sértik, mert kizárják a leplezett szerződés vizsgálatának lehetőségét.

[15] A Ptk. 1:4. § (2) bekezdését, továbbá a Ptk. 6:112. § (1) bekezdését álláspontja szerint a jogerős ítélet azért sérti, mert a IX. és X. rendű alpereseket kiürítésre kötelezte annak ellenére, hogy a felperes a nem szerződő felekkel szemben eredeti állapot helyreállítása iránti keresetet terjesztett elő, amit ezen a jogcímen el kellett volna utasítani.

[16] A másodlagos felülvizsgálati kérelmet azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság a másodlagos harmadlagos és negyedleges keresetekről nem foglalt állást, ezért szükséges a jogerős határozat hatályon kívül helyezése és a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása.

[17] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelemben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[18] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[19] A IX. és X. rendű alperesek a felülvizsgálati kérelemben számos eljárási és anyagi jogi jogszabálysértést állítottak, amelyek megítélésük szerint egyenként és összességükben is a jogerős ítélet egészének – ezen belül az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetnek helyt adó rendelkezés – hatályon kívül helyezéséhez is vezetnek annak ellenére, hogy az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmet nem terjesztett elő. A felülvizsgálati eljárás során ezért abban a kérdésben is kellett állást foglalni, hogy a IX. és X. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet I. rendű alperessel szembeni rendelkezésére kiterjedhet-e.

[20] A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát kérheti a Kúriától a fél, a beavatkozó, valamint – a rendelkezés rá vonatkozó része ellen – az, akire a határozat rendelkezést tartalmaz. A fél és a beavatkozó felülvizsgálati joga egyértelműen biztosított, a felek felülvizsgálati jogosultsága önálló. Több felperes, illetve alperes esetén a pertársasági szabályok döntenek el azt, hogy az egyik pertárs cselekményével a másik pertárs mulasztását pótolhatja-e. Az egyszerű pertársak [Pp. 51. § *b)* vagy *c)* pont] felülvizsgálati joga egymástól független [Pp. 53. § (1) bekezdés], egységes vagy kényszerű pertársaság [Pp. 51. § *a)* pont] esetében azonban bármelyik pertárs cselekménye kihat a felülvizsgálati kérelemmel nem élő pertársra is [Pp. 52. § (1) bekezdés]. Egységes pertársaság jön létre akkor, ha a perben hozott döntés a pertársakra a perben való részvétel nélkül is kiterjedne [Pp. 51. § *a)* pont második fordulat], ilyenek tekinthetők az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlési per is. A perfeljegyzés joghatása ugyanis az, hogy a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenre, aki a perfeljegyzés után szerzett további jogot akkor is, ha a felperes a további jogszerzőt nem vonta perbe. A korábbi ranghelyet biztosító perfeljegyzés miatt a felperes és a per eredményétől függő hatállyal bejegyzett IX. és X. rendű alperesek között nem keletkezik jogviszony, az ingatlanügyi hatóság a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törli a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket [Inyvtv. 65. § (1) bekezdés, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29. § (1) bekezdés]. (Amennyiben a IX. és X. rendű alpereseket nem vonják alperesként perbe, abba beavatkozóként az alperesi oldalon be tudtak volna lépni.) A IX. és X. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzése attól függ, hogy a bíróság az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetnek helyt ad vagy sem, ezért a IX. és X. rendű alperesek a felülvizsgálati kérelemben a jogerős ítélet egészét támadhatják [Pp. 52. § (1) bekezdés], perbeli cselekményük (felülvizsgálati kérelmük) a mulasztó pertársra, az I. rendű alperessel szemben elbírált keresetre is kihatással van. Kihatással van továbbá az I. rendű alperessel szembeni kereset elbírálásának eredménye arra is, hogy alapos-e velük szemben a birtokbaadás iránti kereset.

[21] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítéletet lényegében két irányból támadta: egyrészt azon okból, hogy a másodfokú bíróság a felperes által elő nem terjesztett jogcímen és alperesekkel szemben adott helyt a keresetnek, a jogerős ítélet nem a felperes által előterjesztett keresetről döntött, ami a fél rendelkezési jogát, az ítélet teljességét, valamint a kereset kimerítésének elvét sértette. Másik fő érvelése az volt, hogy a jogerős ítélet a Pp. 4. § (2) bekezdésébe ütköző módon a jogerős büntető ítélet polgári perben érvényesülő kötőerejét tévesen alkalmazta. A felülvizsgálati kérelem e két érvrendszere közül egyik sem vezethet a jogerős ítélet hatályon kívül helyezéséhez a következő okokból.

[22] Nem sértette a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelöltek miatt a felek rendelkezési jogát, de az indokolási kötelezettséget sem [Pp. 3. § (2) bekezdés, 221. § (1) bekezdés]. A Pp. 121. § (1) bekezdés *c)* pontja alapján a keresetlevélben meg kell jelölni az érvényesíteni kívánt jogot az annak alapjául szolgáló tények és azok bizonyítékainak előadásával, amin a bíróság döntésére irányuló kérelem alapul. A felperes a keresetlevélben és későbbi beadványaiban valóban nem nevesítette külön a bejegyzés törlése iránti kereset Ptk. 5:183. §-át, illetve az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontban foglalt jogszabályi alapját, azonban a Pp. 121. § (1) bekezdés *c)* pontja ilyen követelményt a felperessel szemben nem állít, nem terhelte olyan kötelezettség, hogy az általa érvényesíteni kívánt jogot a jogszabályhely megjelölése útján jelölje meg.

[23] A felperes 2020. szeptember 7-én bíróságra érkezett 33.G.41.090/2020/4. számú beadványában a szerződés létre nem jöttének, illetve érvénytelenségének megállapításán túl az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő

bejegyzését és – jogszabályi alap megjelölése nélkül – az ingatlan kiürítését, birtokba adást kérte, az annak alapjául szolgáló tényeket és a bizonyítékokat már a keresetlevélben közölte. E kereseti kérelem előterjesztésével a bíróságtól kért jogvédelem mikéntjét és terjedelmét is körülírta, ami egyértelműen a tulajdoni és birtokviszonyok helyreállítása volt. E beadványából kitűnően a felperes valamennyi alperessel – köztük az I. rendű, de a IX. és X. rendű alperessel szemben is – a tulajdonjoga be(vissza)jegyzésének türéseire irányuló keresetet terjesztett elő, ami marasztalási keresetként értelmezendő, amelyben a felperes a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséhez az I. és IV. rendű alperest nem tevőleges, hanem passzív magatartásra kérte kötelezni. E beadványt a másodfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdésének megfelelően értelmezve adott helyt a megmaradt I. és IV. rendű alperessel szemben a bejegyzés türése iránti keresetnek. A felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránti kérelem ugyanis értelemszerűen magában foglalja annak türést is, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (3/2010. PK vélemény 1. pontja és az ahhoz fűzött indokolás). Az eredeti állapot helyreállítása iránti igény ilyen esetben egyben törlési kereset is, a bíróság pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését csak az Inytv. és a Ptk. rendelkezéseinek a korlátai közt rendelheti el, akkor is, ha erre a felek külön nem hivatkoznak. Nem helytálló ezért a IX. és X. rendű alperesek azon hivatkozása, hogy a másodfokú bíróság a felperes által megjelölt helyes jogszabály hiányában az I. és IV. rendű alperessel szemben kereset nélkül hozott marasztaló ítéletet, hiszen a felperes által előadottak alapján az egyértelműen megállapítható volt és döntésének a másodfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően indokát adta.

[24] Téves a felülvizsgálati kérelemben kifejtett azon érvelés is, hogy a bíróság a IX. és X. rendű alperessel szemben a törlési keresetet nem bírálta el, ami álláspontja szerint a rendelkezési jog sérelmével járt. A jogerős ítélet [43] bekezdés utolsó mondatában kifejezetten indokolta, hogy a IX. és X. rendű alperessel szemben előterjesztett törlési keresetnek nincs jogalapja, az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét ebben a részben helybenhagyta, ezért nem sérült a Pp. 3. § (2) bekezdés, de a Pp. 221. § (1) bekezdés sem.

[25] Nem állapítható meg az eljárási szabályok sérelme a IX. és X. rendű alperessel szemben előterjesztett birtokba adás iránti kereset elbírálásával összefüggésben sem. A felperes a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelően az érvényesíteni kívánt jogot az annak alapjául szolgáló tények előadásával megjelölte, a bejegyezni kért tulajdonjoga alapján, tulajdonosként kívánt birtokba lépni. A jogerős ítélet [56] bekezdésének helyes megállapítása volt az, hogy a IX. és X. rendű alperes birtoklása nem volt vitás, ezért a keresetnek helyt adó döntésnek eljárásjogi akadálya nem volt, amelynek indokairól a másodfokú bíróság számot adott.

[26] A felülvizsgálati kérelem további érvelése szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 123. §-t is, mert a megállapítási kereset feltételei – törlési per előterjesztésének lehetősége miatt – nem álltak fenn, azt el kellett volna utasítani. Ki kell emelni, hogy a jogerős ítéletnek nincs a szerződés létre nem jöttét megállapító rendelkezése, a részben megváltoztató másodfokú határozatban az ítéletábra kizárólag az I. és IV. rendű alpereseket a bejegyzés türéseire kötelezte, továbbá a IX. és a X. rendű alperesekkel szemben a birtokba adásra irányuló keresetnek adott helyt, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítéletnek tehát nincs olyan rendelkezése, amely bármely okból a Pp. 123. § sérelmére hivatkozással a hatályon kívül helyezéshez és az elsőfokú ítélet helybenhagyásához vezethetne, így ez a kérdés ez ügyben nem volt vizsgálható.

[27] Ugyanezen okból alaptalan a IX. és X. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmének azon érvelése is, hogy a felperes a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt csak a IX. és X. rendű alperessel szemben terjesztett elő keresetet, akikkel szemben azt a passzív perbeli legitimáció hiányában el kellett volna utasítani [Inytv. 62. § (1) bekezdés a)

pontja *aa*) alpontja], hiszen a másodfokú bíróság az ítélet [43] bekezdésében kifejtette, hogy a IX. és X. rendű alperessel szemben a törlési keresetnek jogalapja nincs, az elsőfokú bíróság ítéletének a törlésre irányuló keresetet elutasító rendelkezése IX. és X. rendű alperesekkel szemben jogerőre emelkedett.

[28] A IX. és X. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmének Pp. 4. § (2) bekezdésében írt kötöttséggel kapcsolatos érvelése sem alapos. A polgári ügyben eljáró bíróság mérlegelési szabadságát a jogerős büntető ítélet annyiban korlátozza, hogy a polgári bíróság nem vitathatja a büntetőeljárásban a vádlott terhére rótt bűncselekmény elkövetését, ami azt jelenti, hogy a ténymegállapítási kötöttség a bűnösség megállapításának alapjául szolgáló tényekre is kiterjed (Kúria Pfv.III.20.126/2018/17.). A polgári bíróság nemcsak azt nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem volt bűnös a bűncselekmény elkövetésében, hanem azt sem, hogy nem tanúsította azt a magatartást, amely miatt a bűnösségét megállapították (Kúria Pfv. III.21.319/2018. megjelent: BH2020. 150.). Ekként azt ebben a perben nem lehet vitássá tenni, hogy B.S. és V.Z. magatartása megvalósította a hűtlen kezelés és a közokirat-hamisítás büntettének törvényi tényállását.

[29] A Btk. 376.§ (1) bekezdés szerint a hűtlen kezelést az követi el, akit idegen vagyoni kezelésével bíztak meg és ebből folyó kötelezettségének megszegésével vagyoni hátrányt okoz. A büntetőjogi tényállás védett jogi tárgya a tulajdonjog és a vagyoni jogosultságok, a bűncselekmény lényege a vagyonkezelői megbízással való visszaélés, tényállási eleme a képviselő által a képviselt személynek okozott vagyoni hátrány. E büntett megvalósítása esetén a polgári bíróságot az ügyvezető által a felperesnek okozott hátrányról megállapított tények kötik, ami a társaság belső viszonyában a Ptk. 3:24. § alapján a vezető tisztviselő felelősségét vetheti fel.

[30] Ezen kívül azonban a büntetőeljárásban meghozott és jogerőre emelkedett ítélet szerint az adásvételi szerződést félként aláíró vezető tisztségviselők az intellektuális közokirat-hamisítás törvényi tényállását is kimerítették [Btk. 342. § (1) bekezdés *c*) pont], ami csakis akkor valósulhat meg, ha az elkövető közreműködik abban, hogy jog vagy kötelezettség létezése, megváltoztatására, vagy megszűnésére vonatkozó valótlan adatot tényt vagy nyilatkozatot foglaljanak közokiratba. Az elkövetési magatartás tehát az alakilag hibátlan közokirat hamis tartalommal való feltöltése, jelen esetben az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása, ami hozzájárul a közhiteles adatok meghamisításához [1/2005. Büntető-polgári jogegységi határozat]. A jogerős büntető ítélet tényállása szerint a vádlottaknak valós ügyleti akarata nem volt: B.S. akarata kizárólag arra irányult, hogy az ingatlan a társaság tulajdonából kikerüljön, ehhez pedig a II. rendű segítséget nyújtott {Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 25. Bf.7864/2019/13. számú ítélet [22] bekezdés}. Az ügyleti akarat teljes hiányát csak alátámasztotta az a tény, hogy a II. rendű vádlott vételárat nem fizetett, hiszen ajándékozási szándékra egyetlen peradat sem utalt, ilyet a felek sem állítottak. Ellentétes ezért a büntető ítélet megállapításaival a IX. és X. rendű alperes azon hivatkozása, hogy a büntető bíróság szerint az ingatlan-nyilvántartásban csak a tulajdonátruházás jogcíme, azaz a „vétel” volt valótlan. A szerződés lényeges elemeiben történő megállapodás hiányában a szerződés a Ptk. 6:63. § (2) alapján nem jött létre, erre a jogerős ítélet jogszabálysértés nélkül következtetett.

[31] A másodfokú bíróság a fent kifejtett indokok alapján nem sértette a Pp. 3. § (2) bekezdését, amikor az eredeti állapot helyreállítása mellett a felperes IX. és X. rendű alperessel szembeni előterjesztett birtokba adás iránti kereseti kérelemnek azon az egyébként nem vitatott tény alapján adott helyt, hogy a IX. és X. rendű alperesek birtokban vannak, amire a szerződés létre nem jötté miatt azonban jogcímmel nem rendelkeznek.

[32] A fent kifejtett indokokra tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján a helyes indokaira tekintettel hatályában fenntartotta, mert az mindenben megfelel az irányadó jogszabályoknak.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott bírói gyakorlat

a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 3. § (2) bekezdés, 4. § (2) bekezdés, 51. § a) pontja, 123. §, 221. § (1) bekezdés

az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont

az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29. § (1) bekezdés

a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 376. § (1) és (4) bekezdés a) pont és 342. § (1) bekezdés c) pont

A Kúria új Ptk. alapján elbírálandó ügyekbe irányadó elvi iránymutatásokról szóló 1/2014. Polgári jogegységi határozat által nem érintett érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 06.) PK vélemény

A döntés elvi tartalma

[33] Ha a perben hozott döntés a pertársakra a perben való részvétel nélkül is kiterjedne, akkor bármelyik fél teljes egészében támadhatja az jogerős ítélet rendelkezéseit.

[34] A polgári ügyben eljáró bíróság mérlegelési szabadságát a jogerős büntető bírósági ítélet annyiban korlátozza, hogy a polgári bíróság nem vitathatja a büntetőeljárásban a vádlott terhére rótt bűncselekmény elkövetését, ami azt jelenti, hogy a ténymegállapítási kötöttség a bűnösség megállapításának alapjául szolgáló tényekre is kiterjed.

Záró rész

[35] A Kúria a pervesztes IX. és X. rendű alpereseket a felperes jogi képviselettel összefüggésben felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdés alapján számított felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére kötelezte.

[36] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet kérelemre a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

[37] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2022. december 1.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró

Kúria
V.Pfv.20.331/2022/18/2

10

A kiadmány hitelél:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző