

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Pfv.VI.20.329/2025/5.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke
Dr. Madarász Anna előadó bíró
Dr. Farkas Antónia bíró
Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró
Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: név

A felperes képviselője: Sopow Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Sopow Tamás ügyvéd)

Az alperes: név

A per tárgya: jognyilatkozat pótlása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Tatabányai Törvényszék
1.Pf.20.107/2024/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Tatabányai Járásbíróság
9.P.20.282/2024/10-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Kecskéd helyrajzi számú, 1083 m² alapterületű lakóház, udvar megjelölésű, természetben Kecskéd, 82/A szám alatt lévő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) az alperes ¹/₁ tulajdonát képezte. Az alperes az ingatlant 2014-ben kötött adásvételi szerződéssel eladta a

Magyar Államnak 4.830.000 forint vételárért azzal, hogy az alperes javára 2020. november 20. napjáig tartó visszavásárlási jogot kötöttek ki. A Magyar Állam nevében a vagyonkezelői jogot a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. gyakorolta.

[2] A peres felek 2017. május 22-én adásvételi előszerződést kötöttek az ingatlanra. Ennek 2. pontjában az alperes mint eladó kijelentette, hogy a visszavásárlási jogával 2019. decemberében élni kíván, egyben az okirat aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállalt arra is, hogy minden szükséges jognyilatkozatot a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. és az MNV Zrt. felé megtesz a visszavásárlási jog gyakorlása érdekében.

[3] A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2019. február 21-én tájékoztatta az alperest, hogy az ingatlan egyösszegű kedvezményes vételára 2.566.866 forint, részletre vétel esetén 3.949.024 forint. Az alperes a visszavásárlási jogát 2019. augusztus 17. napján gyakorolta, az adásvételi szerződést 2019. szeptember 24-én kötötte meg a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-vel. A szerződésben az ingatlan vételárát 3.949.024 forintban állapították meg, és megállapodtak abban, hogy az alperes mint vevő az ingatlan vételárát egyösszegben a szerződés hatálybalépését (2019. október 31. napját) követő százhusz napon belül köteles átutalással megfizetni a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-nek. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül. Az alperes a vételarat nem fizette meg, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a szerződéstől elállt.

[4] A felperes 2019. október 31-én tájékoztatta az alperest, hogy ügyvédi letétbe helyezett 3.949.024 forintot, egyidejűleg felhívta, hogy jelenjen meg az adásvételi szerződés aláírása végett. Az alperes 2019. november 5-én azt közölte, hogy a szerződést nem kívánja megkötni.

[5] Az alperes 2021. március 17-én a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény 6. § (11) bekezdése alapján ingatlan részletvétellel történő visszavásárlásáról szóló írásbeli nyilatkozatot tett, amely szerint 3.949.024 forint összegű vételáron 17.735 forint összegű havi részletekben 223 hónapon keresztül fizeti meg a Magyar Állam képviselőjében eljáró Vagyonkezelő és -hasznosító Kft.-nek mint eladónak az ingatlan vételárát azzal, hogy az utolsó havi részlet 11.854 forint lesz. Az alperes tudomásul vette, hogy a vételár teljes összegének megfizetéséig (a vételár teljes összege erejéig) a Magyar Állam javára jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be az ingatlanra.

[6] Az illetékes ingatlanügyi hatóság 2021. szeptember 30. napján meghozott határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára az alperes $\frac{1}{1}$ tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén bejegyezte a Magyar Állam $\frac{1}{1}$ arányú tulajdoni hányadának egyidejű törlésével, továbbá bejegyezte a Magyar Állam javára a jelzálogjogot és az elidegenítési és terhelési tilalmat is.

[7] A felperes az alperes ellen pert indított a 2017. május 22. napján létrejött adásvételi előszerződés alapján az adásvételi szerződés létrehozása érdekében az előszerződésben meghatározott tartalommal. A Tatabányai Járásbíróság 16.P.21.354/2019/22. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró Tatabányai Törvényszék 1.Pf.20.013/2021/41. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet változtatta, és azzal a tartalommal hozta létre az adásvételi szerződést, hogy „E I (...), mint eladó eladja, E P M (...), mint vevő megvásárolja – az eladó által a Magyar Államtól 2021. március 17. napján visszavásárolt – Kecskéd helyrajzi szám alatti, 1083 m³ területű, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, természetben 2852 Kecskéd, 82/A. szám alatt található ingatlan $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonát E I eladó által 2021. március 27. napján ingatlan részletvétellel történő visszavásárlása tárgyában tett nyilatkozatban a Magyar Állam képviselőjében eljáró Vagyonkezelő- és Hasznosító Kft. által megállapított visszavásárlási árral megegyező 3.949.024,- Ft vételárért”, amelyet a letéteményes ügyvéd három munkanapon belül átutal a Vagyonkezelő- és Hasznosító Kft.

részére az előszerződésben adott megbízás szerint. Tartalmazta továbbá, hogy az ingatlan birtokbaadása a vevő tulajdonjoga bejegyzéséről szóló földhivatali határozat kézhezvételét követő napon történik meg. A vevő kijelentette, hogy az ingatlant a megtekintett, tehermentes, rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban vásárolja meg (érvényes, tartozás-mentes közüzemi szerződések mellett, az ingóságok és hulladék teljes körű elszállítása az eladó kötelezettsége), és a felek kijelentették, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvet, valamint az egyéb hatályos jogszabályokat tekintik irányadónak. A Tatabányai Törvényszék az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében ezt meghaladóan (a bejegyzési engedélyre vonatkozó elutasító rendelkezés vonatkozásában) arra tekintettel hagyta helyben, hogy az adásvételi szerződést kizárólag az előszerződésben foglalt tartalommal hozhatta létre, az előszerződés pedig nem tartalmazott kikötést a bejegyzési engedély tárgyában.

[8] A M-hasznosító Zrt. mint Vagyionkezelő és -hasznosító Kft. jogutódja 2022. szeptember 26-án kelt iratban tájékoztatta a felperest, hogy az ingatlan vételárából a részletvételi jogviszonyhoz tartozó folyószámlán az irat keltéig 301.495 forint összegű befizetést írtak jóvá, a vételárból fennmaradt összeg 3.647.529 forint. A felperes a letétbe helyezett összegből 2022. október 12. napján 3.647.529 forintot megfizetett a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. részére.

[9] A felperes 2022. december 2. napján tulajdonjogának bejegyzése iránt kérelmet terjesztett elő a Tatabányai Földhivatalhoz, azt a földhivatal 2022. december 28. napján véglegessé vált 315970/2/2022.12.02. számú határozatával elutasította az alperes bejegyzési engedélyének hiánya miatt. A bejegyzési engedélyt az alperes felhívás ellenére nem adta ki.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[10] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság ítéletével pótolja az alperes jognyilatkozatát, amely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az ingatlan vonatkozásában a felperes $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez, és kérte a földhivatal megkeresését a felperes tulajdonjogának bejegyzése, az alperes tulajdonjogának törlése végett.

[11] Keresete jogalapjaként a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5. § (2), 6:215. § (2) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 29. §-ára hivatkozott.

[12] Az alperes a 9.P.20.939/2023/4. számon kibocsátott bírósági meghagyással szemben előterjesztett ellentmondásba foglalt ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érdemben a megelőző eljárásban vizsgált előszerződésre vonatkozóan tett nyilatkozatot. Hivatkozása szerint az előszerződésben nem szerepelt a bejegyzési kérelem, ezért nem köteles megadni a hozzájáruló nyilatkozatot, kérte figyelembe venni a magánérdekét, amely alapján megtarthatná a tulajdonjogát.

Az első- és másodfokú ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság az alperes jognyilatkozatát pótolta ahhoz, hogy felperes mint vevő tulajdonjoga az ingatlanra $\frac{1}{1}$ arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Megkeresni rendelte a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be, egyúttal törölje az alperes $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonjogát. Megállapította, hogy a földhivatali eljárás költségeit a felperes fizeti.

[14] A Ptk. 1:5. § (1), (2), 6:215. § (1), (2) bekezdése, az Inytv. 29. §-a felhívását követően kifejtette, hogy a jogvitát a kereseti kérelem és kereseti ellenkérelem korlátai között vizsgálva figyelembe vette a Tatabányai Törvényszék 1.Pf.20.013/2021/41. számú jogerős határozatát, az attól való eltérést a jogszabály nem teszi lehetővé. A Pp. 360. §-a szerinti anyagi jogerő hatásra tekintettel nem vizsgálhatta az előszerződés körülményeit, az adásvételi szerződés létrejöttét, amelyre tekintettel nem lehet vitás, hogy a felek között adásvételi szerződés jött létre az ingatlanra. Sem az adásvételi szerződés, sem annak egyes részeit nem vizsgálhatja felül, tehát nem lehet vitatott, hogy a felek között létrejött az adásvételi szerződés.

[15] Tényszerűen a szerződésben nem szerepel a bejegyzési engedély, így a bejegyzési engedély megadása az alperes kötelezettsége lett volna, ami elmaradt. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 1:5. §-át figyelembe véve megállapította, hogy egy ingatlan adásvételi szerződés akkor mehet teljesezésbe, akkor lehet a tulajdonnal rendelkezni, amennyiben azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Az Inytv. 29. §-a szerint a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges a bejegyzési engedély, amelynek kiadását az alperes megtagadta. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az alperes olyan nyilatkozat kiadását tagadta meg, amelyet jogszabály határoz meg, a kiadás megtagadása súlyos magánérdeket, a felperes magánérdekét – a tulajdonjog átvezetését – sérti, így az ítélettel ezt a felborult egyensúlyt hozta helyre a jognyilatkozat pótlásával. Mivel a tulajdonjog átvezetése a felperes érdekében történik, ezért a földhivatali eljárással felmerült költség őt terheli.

[16] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést.

[17] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

[18] A felperes fellebbezési ellenkérelmében írt eljárási kifogást tévesnek minősítette, mert az alperes jogi képviselő nélkül járt el, és a Pp. 247. § (1) bekezdése szerint a félnek a keresetlevélben, a viszontkeresetlevélben, a beszámítást tartalmazó iratban és az írásbeli ellenkérelemben az e törvény szerint kötelező tartalmi elemek közül nem kell feltüntetni a jogalapot és a jogi érvelést; és e § (2) bekezdése kimondja, hogy a félnek az érvényesíteni kívánt jogot és az anyagi jogi kifogást az annak alapjául szolgáló tények előadásával kell megjelölni. Az alperesnek sem az ellenkérelmében, sem a fellebbezésében nem kellett pontos jogszabályi hivatkozásokkal megjelölni, hogy a kereset elutasítását vagy az elsőfokú ítélet megváltoztatását (vagy hatályon kívül helyezését) milyen okból, milyen jogszabálysértésre hivatkozással kéri.

[19] Az alperes védekezése túlnyomórészt ugyan az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásához kapcsolódott, de abból az is kitűnt, hogy állítása szerint 371.049 forint erejéig a részleteket ő fizette meg, és a fellebbezésében ezen tényalaphoz kapcsolódóan rámutatott, hogy a részletfizetési számlán fennálló összeg, a 3.647.529 forint – amit a felperes a Magyar

Államnak megfizetett – nem szerepel vételárként a bíróság által a peres felek között létrehozott adásvételi szerződésben. Ebből az következik, hogy az alperes már az elsőfokú eljárásban állította, hogy a részletvételtől 371.049 forintot ő fizetett meg; és ennek a fellebbezésben való kifejtése nem minősül olyan új ténynek, vagy a Pp. 7. § 4. pontja szerinti ellenkérelem-változtatásnak, amely a másodfokú eljárásban nem megengedett [Pp. 373. § (1)-(3) bekezdés].

[20] A másodfokú bíróság tehát az elsőfokú ítéletet érdemben bírálta felül és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást feltárta ugyan, de hiányosan állapította meg, továbbá téves jogi következtetést vont le.

[21] Az elsőfokú bíróság a Tatabányai Törvényszék előzményi ügyben meghozott ítéletét a felperesi igényt megalapozó határozatnak tekintette. A másodfokú bíróság rögzítette, hogy az előszerződés nem tartalmazott rendelkezést a bejegyzési engedély vonatkozásában, ami nemcsak azzal a következménnyel járt, hogy végül a bíróság által létrehozott szerződésnek sem lehetett az a tartalma, hanem elsődlegesen azt eredményezte, hogy a korábbi Pf.20.013/2021. számú eljárásban el sem juthatott annak vizsgálatáig, hogy a tulajdonjog átvételének a feltételei fennállnak-e. Az elsőfokú bíróságnak először azt kellett volna vizsgálnia, hogy a felperes követelheti-e egyáltalán a bejegyzési engedély kiadását.

[22] Ingatlan adásvételi szerződés esetén a vevő szolgáltatása a vételár megfizetése, az eladó szolgáltatása a tulajdonjog átruházása, amelynek eszköze a bejegyzési engedély. A felperes tehát akkor követelheti a bejegyzési engedély kiadását, ha a Tatabányai Törvényszék 1.Pf.20.013/2013/41. számú ítéletével létrehozott adásvételi szerződést ő szerződésszerűen teljesítette, azaz a szerződés szerinti vételárat maradéktalanul megfizette.

[23] A felperes maga sem állította, hogy a bíróság által létrehozott szerződésben kikötött 3.949.024 forint vételárat fizette meg maradéktalanul, hanem azzal tekintette teljesítettnek a maga részéről a szerződést, hogy a M-hasznosító Zrt. által meghatározott, az ingatlan 3.949.024 forint vételárából a részletvételi jogviszonyhoz tartozó folyószámlán fennmaradt 3.647.529 forintot 2022. október 12. napján e Zrt. részére megfizette. A M-hasznosító Zrt. tájékoztatása szerint 2022. szeptember 26. napjáig az ingatlan vételárából 301.495 forint befizetést írtak jóvá. Az alperes ellenkérelmében állította, hogy a vételárból 371.049 forintot ő fizetett meg. A felperes még csak tényállítást sem tett arról, kinek fizette meg a szerződés szerinti 3.949.024 forint és az általa teljesített 3.647.529 forint közötti különbözetet, vagy azt miért nem kellett teljesítenie.

[24] A Tatabányai Törvényszék 1.Pf.20.013/2013/41. számú ítéletével létrehozott adásvételi szerződésből a felperes az őt terhelő szerződéses kötelezettség maradéktalan teljesítését nem tudta bizonyítani, mert az alperes részletvételi jogviszonyához tartozó folyószámlán jelentkező vételárhátralék (3.647.529 forint) felperes által való megfizetésével az adásvételi szerződésben foglalt 3.949.024 forint vételárat nem fizette meg maradéktalanul. A felperesnek nem az aktuális vételárhátralékot, hanem a szerződés szerinti vételárat kellett a szerződésszerű teljesítéshez megfizetnie, amelynél nem a teljesítés módjának (M-hasznosító Zrt. részére történő átutalás), hanem a szerződéses kötelezettség teljesítésének van relevanciája.

[25] A jognyilatkozat-pótlási perek kapcsán kialakult bírói gyakorlat az alpereseket illető alanyi jog védelme oldaláról közelíti meg a kérdést: ha az bármilyen kis mértékben sérülne a jognyilatkozat pótlásával, akkor sem hozható a keresetnek helyt adó döntés, ha a felperes igazolta a különös méltánylást érdemlő magánérdeke sérelmét.

[26] Mindaddig, amíg a bíróság által létrehozott szerződés szerinti 3.949.024 forint vételárat a felperes nem fizeti meg maradéktalanul, az alperesnek a bejegyzési engedély megtagadására törvényes érdeke van, ezért az akkor sem visszaélésszerű, ha másnak

érdeksérelmet okoz. A peres felek (bíróság által létrehozott) szerződése szempontjából az releváns, hogy a szerződéses vételárból a M-hasznosító Zrt. 3.647.529 forintra jogosult, azt felé kell teljesíteni, azonban a különbözetet (3.949.024–3.647.529) az azt befizető alperesnek. Ezen alapult az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[27] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen – tartalma szerint – az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság, harmadlagosan az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

[28] Megsértett jogszabályi rendelkezésként a Pp. 6. §-át, 182. § (2), 370. § (1) bekezdését, 376. § (1) bekezdés b) pontját, 377. § (1) bekezdését, 381. §-át, a Ptk. 1:5. § (1), (2) bekezdését jelölte meg.

[29] Előadta, hogy a jogerős ítéletet döntően eljárásjogi szabálysértések miatt támadja, amelyek az ügy érdemi elbírálására kihatottak. A keresetet anélkül utasította el, hogy a bíróság által létrehozott adásvételi szerződés teljesítésének körülményeit megvizsgálta és feltárta volna. A teljesítés körülményeinek a bizonyítottsága nélkül pedig érdemi döntést hozott.

[30] Az elsőfokú bíróság bírósági meghagyást bocsátott ki. A Pp. 182. § (2) bekezdése alapján és a bíróság felhívása ellenére az ellentmondással egyidejűleg az alperes írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő. Az elsőfokú bíróságnak e rendelkezés alapján az ellentmondást vissza kellett volna utasítania. Az elsőfokú bíróság két tárgyalást is tartott, amelyeken az alperes nem jelent meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által elkövetett eljárási szabálysértést [Pp. 182. § (2) bekezdés] nem kívánta észlelni, az alperes egyetlen érdemi iratát „ellentmondásba foglalt ellenkérelemnek” értékelte, és rámutatott, hogy ebben a kereset elutasítását kérte. Valójában az alperes ilyen kérelmet sem terjesztett elő. Az alperes az elsőfokú eljárásban sem a perfelvételi nyilatkozatát nem pontosította, sem a tárgyalásokon nem jelent meg, az alperesi védekezés értelemszerűen tisztázatlan maradt, hiszen az elsőfokú bíróság által feltett kérdésekre sem válaszolt. Ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a Pp. 190. §-ában írtak figyelembevételével megállapított tényállás szerint a keresetnek helyt adott. A másodfokú bíróság viszont a mulasztó és a bírósággal együtt sem működő alperest jutalmazta, amikor az elsőfokú döntést megváltoztatta, érdemben döntött úgy, hogy a keresetet elutasította.

[31] A felperes szerint a másodfokú bíróság a Pp. 370. § (1) bekezdését azáltal sértette meg, hogy a kereseti kérelmen, az alperes fellebbezési kérelmén, a felperes fellebbezési ellenkérelmén túlterjeszkedve azt kezdte vizsgálni, hogy a felperes esetlegesen – az alperes által megjelölt összecszerűségtől eltérően – a 301.495 forintot nem fizette meg az alperesnek. Az alperes a fellebbezésében csupán azt jelentette ki, hogy sérelmezi, hogy a bíróság pótolta a jognyilatkozatát, a felperes tulajdonjogát adásvételi jogcímen bejegyezteti, és perköltség megfizetésére is kötelezte. A Pp. 247. § (1) bekezdése biztosítja ugyan a jogi képviselő nélkül eljáró félnek, hogy beadványaiban nem kell feltüntetni jogalapot és jogi érvelést, de azt nem, hogy ne adja okát annak konkrétan, pontosan miért, milyen okból sérelmezi az ítéletet és annak milyen megállapításait vagy megállapításainak hiányát. A másodfokú bíróságnak a Pp. 376 § (1) bekezdés b) pontja értelmében tárgyalást kellett volna kitűznie, a feleket személyesen megidéznie, és ott ezek a körülmények tisztázhatóak lettek volna. A másodfokú

bíróság az alperes egy tisztázatlan mondatát, úgy értékelte, hogy a létrehozott adásvételi szerződés vételárából 371.049 forintot ő fizetett meg. Úgy tekintette, hogy az alperes a fellebbezésében ezzel indokolta meg, hogy miért tagadta meg jogszerűen a bejegyzési engedély megadását. Ez azonban a másodfokú bíróság részéről egy vélelem, mert nem tudhatta pontosan, hogy az alperes milyen befizetéseket és hova teljesített, minthogy arról semmiféle bizonyítékot nem csatolt. A másodfokú bíróság az ügy érdemét úgy bírálta felül, hogy erre a fellebbezés alapján nem lett volna lehetősége.

[32] Miután az alperes által állított befizetés összege (371.049 forint) és a szerződés szerinti vételár és a M-hasznosító Zrt. nyilatkozata alapján megfizetett vételár különbözete (301.495 forint) nem egyezik, ezért megalapozatlan következtetés a másodfokú bíróság részéről, hogy a különbözet összege (301.495 forint) a befizető alperesnek jár. A feleket e tárgyban meg kellett volna hallgatni. Az elsőfokú bíróság tisztázni kívánta ezt a körülményt, de ez az alperes mulasztó magatartása miatt nem történhetett meg. A másodfokú bíróság az alperes konkrétumot nem tartalmazó állítását bizonyítottan vette, és a tény megállapítását elfogadva az elsőfokú ítéletet érdemben bírálta el, azt megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Ez sérti a Pp. 6. §-ában megfogalmazott bíróság közrehatási tevékenységét. Amennyiben valamelyik fél nyilatkozata hiányos, nem kellően részletezett vagy ellentmondó, a bíróság feladata, hogy a Pp. által biztosított lehetőségekkel közrehasson abban, hogy a nem kellőképpen tisztázott körülmények – figyelemmel az alperes perbeli magatartására is – tisztázottak legyenek. Ennek az eszköze a másodfokú tárgyalás tartása lett volna, amelynek a másodfokú bíróság nem tett eleget, és a Pp. 376. § (1) bekezdés *b)* pontja megsértésével azt a jogi helyzetet idézte elő, hogy a felperes a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésében írtak ellenére jogszerűen megszerzett tulajdonjogát nem tudja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. A Pp. 381. §-a alapján az elsőfokú ítéletet hatályon kívül kellett volna helyezni és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítani, hogy a hiányolt körülmények tisztázhatóak legyenek.

[33] A másodfokú bíróság nem vette figyelembe az előszerződés alapján létrehozott azon szerződési megállapítást sem, hogy „a vételárat a letéteményes ügyvéd 3 munkanapon belül átutalja a Vagyonkezelő- és Hasznosító Kft. részére, amelyre a szerződő felek a közöttük 2017. május 22. napján kötött adásvételi előszerződésben megbízást adtak.” A felperes az ügyvédi letétbe helyezett vételárat kizárólag az ügyvédi letétből történő kiutalással a Vagyonkezelő- és Hasznosító Kft. részére teljesíthette, és a felperes így is járt el. Vagyonkezelő- és Hasznosító Kft. jogutódja, a M-hasznosító Zrt. által adott nyilatkozat ésösszezszerűségében pontosan megjelölt felhívása alapján a vételárból fennmaradt, fizetendő 3.647.529 forintot a felperes igazoltan, maradéktalanul meg is fizette. A teljesítés egyéb kritériuma a hivatkozott okiratokból nem állapítható meg. Kérelem hiányában és erre vonatkozó bizonyítás lefolytatása nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes nem teljesítette a szerződéses kötelezettségét.

[34] A felperes álláspontja szerint teljeskörűen fennállnak a Ptk. 1:5. § (2) bekezdésében írt jogszabályi feltételek, amelyeket bizonyított is.

[35] A jogerős ítéletben felhívott BDT2003. 746. és EBH2005. 1300. számú döntésekkel kapcsolatban kifejtette, hogy az alperes joggal való visszaélést követett el, amikor az érvényesen fennálló adásvételi szerződéssel szembe helyezkedett, és megakadályozta, hogy a felperes

tulajdonjoga bejegyezhető legyen. Ezáltal mind a közérdek, mind a felperesnek nyomós magánérdeke sérült. A közérdeket azért sérti, mert a bíróság által létrehozott szerződés a sérelem folytán nem hajtható végre annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartásnak az ingatlanokra vonatkozó adatokat, tényeket hitelesen kell tartalmaznia. A felperes nyomós

magánérdeke azért sérül, mert a törvényből fakadóan jogszerűen szerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzési engedély hiányában nem tudja bejegyeztetni.

[36] A jognyilatkozat megtételét az alperestől az Inyvtv. 29. §-a követeli meg.

[37] Figyelmen kívül maradt, hogy a bíróság által az előszerződés alapján létrehozott adásvételi szerződés szerint a felperes a vételárat kizárólag az ügyvédi letétből a M-hasznosító Zrt. részére történő átutalással teljesítheti. Ez megtörtént. Az ezen felüli és ettől eltérő teljesítés körülményeit a másodfokú bíróság az alperes jogvédelme érdekében fontosnak tartotta, de azokat nem vizsgálta, ennek tisztázása végett tárgyalást nem tűzött ki annak ellenére, hogy megállapította, hogy az elsőfokú bíróság tényállása hiányos. A körülmény tisztázását maga sem vállalta fel, miközben azt fontosnak tartotta. Ehelyett a jogvitát érdemben döntötte el. Az alperesnek a felperessel szembeni jogséreleme nem bizonyított, olyat maga az alperes sem állított, hogy a felperes nem fizette ki neki a vételárnak egy minimális részét. Miután az alperes jogsérelmét a másodfokú bíróság tévesen és jogot sértően állította, döntését erre alapította, ezért a döntés is törvénysértő.

[38] Az EBH2005. 1300. döntés is rámutatott, hogy nem mellőzhető a felek érdekeinek feltárása és összevetése. A jogsérelem mértékének is jelentősége van. Az a tény, hogy a felperes az alperesnek jogsérelmet okozott volna nem bizonyított, de a 301.495 forint vételárrészlet nem teljesítése szinte elhanyagolható mértékű ahhoz a felperesi érdekekhez képest, hogy a felperes bizonyítottan 3.647.529 forint vételárat megfizetett.

[39] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[40] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

[41] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés b), c) pont].

[42] A Kúria elsőként rögzíti, hogy a felperes megsértett jogszabályi rendelkezésként alapvetően eljárásjogi szabályokat jelölt meg, azonban a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében eljárási szabálysértés akkor alapoz meg eredményes felülvizsgálatot, ha az az ügy lényegi elbírálására kihatott.

[43] A felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott jogszabálysértések két problémakörre bonthatók: 1.) a másodfokú bíróság túllépte a számára biztosított eljárás kereteit; 2.) anélkül hozott a keresetet elutasító döntést, hogy a tényállást teljeskörűen feltárta volna, az ehhez szükséges eljárási cselekményeket megtette volna.

[44] Az első hivatkozással kapcsolatban a Kúria következőknek tulajdonít jelentőséget. A Pp. 182. § (2) bekezdése megsértését a felperes arra vezette vissza, hogy az alperes az ellentmondással egyidejűleg ellenkérelmet nem terjesztett elő. Ezzel összefüggésben

rögzítendő, hogy az alperes személyesen járt el, így tőle a beadványoknak az színvonala, ami a professzionális képviselet mellett megkövetelhető, nem várható. Tény, hogy az alperes az ellentmondásban elsőként a perköltségben marasztalását kifogásolta, de ezt követően azt adta elő, hogy nincs akadálya a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, ha a konkrét és korrekt vételárat megfizeti. Sértelmezte az előszerződésben szereplő „méltánytalanul alacsony” összegű vételárat. Állította, hogy a havi részleteket 2014. július 18. és 2017. február 15. napja között az ő családja fizette, az általa fizetett összeget 371.049 forintban határozta meg. Kifogásolta, hogy a felperes az ő tudta nélkül fizetett a Magyar Állam képviselőjének, de csak a kedvezményes vételárból fennmaradt összeget. Az alperes az ellentmondását azzal zárta, hogy azt kéri érdemi védekezésnek is tekinteni. Az elsőfokú bíróság felhívására az alperes külön is nyilatkozott, hogy nemcsak a perköltséget illetően, hanem a teljes bírósági meghagyással szemben kívánt ellenkérelmet benyújtani.

[45] Az ellentmondás tartalmi értékelése alapján az eljáró bíróságok helyesen vonták le azt a következtetést, hogy az alperes a felperes keresetében foglaltakat nem ismerte el, azzal szemben érdemi védekezést terjesztett elő, és a jogvitát ennek alapulvételével bírálta el mind az első-, mind a másodfokú bíróság.

[46] A felülvizsgálati kérelem második felvetését illetően a Kúria helytállónak találta azt megállapítást, hogy az elsőfokú bíróság a perfelvétel során a releváns tények feltárásához szükséges minden adat és bizonyíték rendelkezésre bocsátását nem követelte meg, így pl. annak igazolását, hogy felperes által megfizetett 3.647.529 forinton felüli vételárat ki és mikor teljesítette. Erre az ügy érdemi elbírálását illetően a később kifejtettek szerint csak a tényállás számszaki teljessé tétele érdekében lett volna szükség.

[47] Az alperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében – még mindig személyes eljárás keretében – azt sérelmezte, hogy a bíróság pótolta az ő jognyilatkozatát, és a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyeztette. E megfogalmazásból egyértelműen következik, hogy az elsőfokú ítéleti rendelkezést – a jognyilatkozata pótlását – kifogásolta. Az valóban nem szerepelt a fellebbezésben, hogy a Magyar Állam részére a visszavásárláshoz szükséges összegből mennyit teljesített, de az szerepel, hogy az alperes akarata ellenére mennyit teljesített a felperes, ami nem azonos a létrehozott adásvételi szerződés szerinti vételárral.

[48] Megállapítható, hogy a bíróság által létrehozott adásvételi szerződés szerinti 3.949.024 forinttal szemben a felperes teljesítése általa sem vitatottan 3.647.529 forint volt. Az alperesi nyilatkozatnak nem kiterjesztő értelmezése, hogy a felperes a létrehozott adásvételi szerződésben meghatározott teljes vételárat nem fizette meg, függetlenül attól, hogy e két összegnek mi a számtani különbsége, és mi az az ennél magasabb összeg, aminek a megfizetését az alperes saját részéről állította. A felperes nyilatkozata szerint ő a Magyar Állam képviselője által megjelölt összeget fizette meg, ami nem azonos az adásvételi szerződés szerinti vételárral, annál kevesebb. Így a felperes nem igazolta, nem bizonyította, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételárat megfizette volna, ami alapján a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az ehhez szükséges alperesi jognyilatkozat megadását, ennek hiányában annak bíróság általi pótlását követelhetné. Ennek megállapíthatóságához és az ebből fakadó jogi következtetés levonásához nem volt szükség annak tisztázására, hogy a felperes által nem teljesített vételárrészlet összegére vonatkozóan melyik fél állítása helyes.

[49] Nem jelent az ügy érdemére kiható jogszabálysértést, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 376. § (1) bekezdés b) pontja alapján nem tartott tárgyalást, mert a fő szabály a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálásra, és a másodfokú bíróság döntési körébe tartozik, hogy a rendelkezésre álló nyilatkozatok, adatok, bizonyítékok ismeretében szükségesnek tartja-e tárgyalás tartását.

[50] A felperes a Pp. 6. §-a [*A bíróság közrehatási tevékenysége*] megsértésére is hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a fél hiányos nyilatkozata pótlását nem végezte el az alperesnek a Magyar Állam felé való teljesítését illetően, és e tekintetben azösszegezésért illetően eltérés mutatkozik. Ezzel szemben a Kúria annak tulajdonított jelentőséget, hogy a keresete alapján a felperest terhelte az a kötelezettség, hogy bizonyítsa: a bíróság által létrehozott adásvételi szerződésben írt vételár teljes összegét megfizette. A felperes azonban nem igazolt más, mint hogy abból 3.647.529 forintot teljesített.

[51] Téves az a felperesi megközelítés, hogy a Magyar Állam felé még fennálló tartozás megfizetésével teljesítette a bíróság által létrehozott adásvételi szerződés szerinti vételárfizetési kötelezettségét, mert abból saját nyilatkozatából is következően 301.495 forintot nem fizetett meg, illetve ennek megfizetését nem igazolta.

[52] Abból pedig, hogy a felperes a teljes vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette, egyenesen következik, hogy az alperes joggal való visszaélés nélkül [Ptk. 1:5. § (2) bekezdés] tagadta meg a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat megtételét.

[53] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben írt jogszabályi rendelkezéseket nem sértette meg, ezért azt a Kúria hatályában fenntartotta [Pp. 424. § (1) bekezdés].

[54] A pernyertes alperes oldalán megtérítésre jogosító költség nem állapítható meg, így a Kúria e tárgyban a rendelkezést mellőzte.

[55] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[56] Ptk. 1:5. § (2) bekezdés

[57] Pp. 182. § (2) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[58] Nem pótolható az eladónak a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges nyilatkozata, ha a vevő az adásvételi szerződés szerinti teljes vételár megfizetését nem igazolja.

Budapest, 2025. november 19.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő