

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.240/2025/8.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Suba Ildikó bíró
Dr. Tánczos Rita bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Kovács Gyöngyi ügyvéd
cím2

Az alperesek: név2
cím3
név3
cím4
név4
cím5

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Portrusching Gábor ügyvéd
cím6

A II. rendű alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Baltás Dániel Balázs ügyvéd
cím7

A III. rendű alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Kosik Barbara ügyvéd
cím8

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Székesfehérvári Törvényszék

1.Pf.286/2022/25. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Dunaújvárosi Járásbíróság

7.P.20.875/2020/55. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 376.600 (háromszázhetvenhatezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az 1.949.000 (egymillió-kilencszáznegyvenkilencezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes tulajdonát képezte a R. ...5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan), ahová rendszeresen kijárt, de életvitelszerűen nem ott, hanem D.-ben lakott. A felperes 2018. év júliusában D.-ben ismerkedett meg egy magát K.G-nek nevező személlyel, akivel ezt követően többször találkozott és közöttük közelebbi kapcsolat alakult ki. K.G. rá kívánta beszélni a felperest a perbeli ingatlan eladására és ennek érdekében arra, hogy bízson meg ezzel egy ingatlanközvetítőt. A felperes beleegyezett az ingatlanközvetítő megbízásába és erre tekintettel különböző iratokat írt alá K.G. kérésére, amely iratok között – tudtán kívül – aláírt, egy, a perbeli ingatlan eladására vonatkozó adásvételi szerződést is. Amikor K.G. az iratokat aláíratta a felperessel, ügyvéd nem volt jelen.

[2] A felperes a perbeli ingatlant nem adta más személy birtokába, azt folyamatosan ő használta és fizette utána a számlákat, majd 2020. évben több hónapra átengedte annak használatát egy barátja részére. A felperes 2020. június 4-én valóban értékesíteni szeretne volna a perbeli ingatlant, ekkor szerzett tudomást az általa megbízott ingatlanközvetítőtől arról, hogy az már nincs a bejegyzett tulajdonában. A felperes a tulajdonosváltás

bejegyzéséről sem az ingatlanügyi hatóságtól, sem az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől – akivel korábban nem találkozott – nem értesült, arra vonatkozóan semmilyen iratot nem kapott.

[3] A felperes miután tudomást szerzett a történekről 2020. július 9-én feljelentést tett a rendőrségen, majd, amikor 2020. július 21-én kiment a perbeli ingatlanra azt tapasztalta, hogy azt az I. rendű alperes önhatalmúlag birtokba vette. A perbeli ingatlanra 2019. július 22-én a II. rendű alperes, 2019. október 7-én pedig a III. rendű alperes javára végrehajtási jogot jegyeztek be az I. rendű alperes ellen folyó végrehajtási eljárások folytán.

[4] A felperes 2020. augusztus 24-én az I. rendű alpereshez írt levelében az adásvételi szerződést megtámadta és kérte az eredeti állapot helyreállítását, amelytől az I. rendű alperes elzárkózott.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[5] A felperes keresetében kérte az I. rendű alperessel 2018. szeptember 12-én kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és ennek jogkövetkezményeként az I. rendű alperes perbeli ingatlanra bejegyzett tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjoga – eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő – visszajegyzését. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest, hogy 30 napon belül, kiürítve adja az ingatlant a felperes birtokába, továbbá 2020. augusztus 1. napjától kezdődően a birtokba adásig használati díj megfizetésére.

[6] A felperes arra hivatkozott, hogy nincs tudomása arról, hogy aláírt volna adásvételi szerződést, az általa K.G. néven megismert személy téveszthette meg és az ingatlanbecslésre vonatkozó megbízási szerződés, az azzal kapcsolatos iratok aláírása során írathatta vele alá a többi papír közé rejtve az adásvételi szerződést. Nem állt szándékában a perbeli ingatlan eladása, nem kívánt arra adásvételi szerződést kötni, ekkor kizárólag értékbecslésre vonatkozó megbízási szerződést akart kötni. Előadta, hogy az adásvételi szerződésben feltüntetett időpontban nem tartózkodott a szerződésen feltüntetett helyen és a jogi képviselővel, vagy őt helyettesítő, nevében eljáró más ügyvéddel, ügyvédjelölttel sem találkozott, vételárat nem kapott.

[7] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a megtámadási határidő már eltelt, továbbá a felperes nem bizonyította, hogy az adásvételről és a tulajdonosváltásról csak 2020. július 4-én szerzett volna tudomást. Előadta azt is, hogy a földhivatal bejegyző határozatát az eladónak is meg kellett kapnia, így a megtámadási határidő már akkor megkezdődött. Hivatkozott továbbá arra, hogy 2018. szeptember 12-én ügyvéd előtt kötött érvényes adásvételi szerződést a felperessel, a vételárat kifizette, ezt az okiratban a felperes el is ismerte. A felperes ezt követően nem járt az ingatlanban.

[8] A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte azzal, hogy jogszerűen járt el akkor, amikor a végrehajtási jog bejegyzését kérte az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanra.

[9] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlanra vonatkozóan 2018. szeptember 12-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Elrendelte az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését és a felperes tulajdonjogának a visszajegyzését a II. és III. rendű alperesek végrehajtási jogának egyidejű törlése mellett. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül a perbeli ingatlant kiürítve adja a felperes birtokába és kötelezte használati díj megfizetésére.

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokai szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:24. §-ában foglaltakra tekintettel a felperes nem mulasztotta el a megtámadási határidőt, mert a tudomásszerzéstől számított három hónapon belül az igényét érvényesítette.

[12] Megállapította, hogy a szerződés aláírására nem az I. rendű alperes által előadott módon került sor, a szerződés megkötésének körülményeire az I. rendű alperes részletesen nem is nyilatkozott, dr. V.K.Á. tanú pedig azt adta elő, hogy azt a felek D.-ben előtte, mint ügyvédjelölt előtt kötötték meg a felperes lakásán. A tanú előadta azt is, hogy a szerződést korábban – a felek aláírását megelőzően – már B-n ellenjegyezte dr. V.Á. ügyvéd és ezt követően vitte a szerződést aláírásra a feleknek. Az ügyvéd tehát az ügyfelek azonosítása és anélkül, hogy ő maga, vagy képviselője valamennyi féllel találkozott volna, előre, a szerződő felek aláírását megelőzően ellenjegyezte a szerződést. A tanú nyilatkozott arról is, hogy a felperest nem értesítette a földhivatali eljárás eredményéről, amivel a felperes azon állítását támasztotta alá, hogy erről nem szerzett korábban tudomást.

[13] Rögzítette, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 44. § (1) bekezdése szerint az ellenjegyzéssel az ügyvéd azt tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve képviselőik azonosítását az ügyvéd elvégezte és az okiratot a felek előtte írták alá, vagy az okiraton szereplő aláírást sajátjukként ismerték el. A bizonyítás eredményeként ezzel szemben azonban az volt megállapítható, hogy a felperes szerződéses akaratáról az ellenjegyző ügyvéd nem győződött meg és nem végezte el a felek azonosítását sem. A felperes az eljárás során igazolta, hogy 2018. szeptember 12-én a megjelölt időpontban nem tartózkodott D.-ben. Az I. rendű alperes a tárgyalásokon nem jelent meg, így a bíróságnak nem volt módja, hogy e tekintetben az I. rendű alperest részletesen meghallgassa, illetve a feleket és a tanúkat egymással szembesítse.

[14] K.Cs.A. tanúvallomásából az volt megállapítható, hogy az ingatlant 2019 és 2020 évben ő használta és ő fizette annak közüzemi számláit is, a közüzemek egyébként a mai napig nem kerültek átírásra az I. rendű alperes nevére. A szerződésben foglaltakkal ellentétben tehát nem történt meg az ingatlan birtokba adása és nem állapítható meg az sem, hogy kifizették volna a 17.000.000 forint vételárat a felperes részére. Az I. rendű alperes, habár erre módja lett volna, nem igazolta a vételár forrását és azt sem, hogy azt ténylegesen kifizette, vagy átadta volna a felperesnek. A felperes számlájára ebben az időszakban sem érkezett nagyobb összegű átutalás, sőt a felperes kifejezett anyagi gondokkal küzdött.

[15] Az elsőfokú bíróság álláspontja alapján tehát az ellenjegyzés szabálytalansága, a jogügylet biztonsága érdekében előírt kötelező ügyfél-azonosítás elmaradása, a tanúk vallomása és az egyéb bizonyítékok alapján nem volt megállapítható, hogy a vételár átadása megtörtént volna, míg a felperes a szerződés tartalmát illetően tévedésben volt abban a

tekintetben, hogy milyen szerződést írt alá. A szerződés ezért érvénytelen, az erre alapozott keresetet az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta, a birtokba adás és a használati díj iránti igénnyel együtt.

[16] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét, annak fellebbezett részében helybenhagyta.

[17] A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban nem észlelte a kereset következetlenségét, azt, hogy a felperes tényállításai és a kért jogkövetkezmények nem egyeztethetőek hézagmentesen. Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4.a. pontjában foglaltakra is figyelemmel a másodfokú bíróság hivatalból észlelte, hogy az adásvételi szerződés nem jött létre, amelyről anyagi pervezetés keretében a felperest tájékoztatta és nyilatkoztattételre hívta fel. Ennek eredményeképpen a másodfokú eljárás során a felperes a keresete jogcímét – az elsődleges fenntartása mellett – másodlagosan a Ptk. 6:63. §-ára alapítva jelölte meg. Másodlagos keresetét arra alapította, hogy a szerződés a felek között nem jött létre, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperest a per előtt nem ismerte, vele sosem találkozott, vele szerződést sem 2018. szeptember 12-én, sem máskor nem kötött, nem is kívánt kötni, szerződéses akarata nem volt és vételárat tőle nem vett át, bár az okiraton szereplő aláírás valóban tőle származik.

[18] A jogerős ítélet szerint a bizonyítási eljárás alapján megállapítható volt, hogy az ellenjegyzést végző ügyvéd az előre megszövegezett adásvételi szerződést a nélkül jegyezte ellen, hogy a szerződő felekkel találkozott volna és azt a felek aláírták volna. Az okiratot a keltezése szerint B-n írták alá és jegyezték ellen, amit cáfolt mindez és az is, hogy az ellenjegyzést végző ügyvéd fia, dr. V.K.Á. a vallomása szerint a felek jelenléte nélkül előre ellenjegyzett szerződés aláírására D.-ben került sor. A szerződés tehát nem a keletkezés helye szerinti településen készült és azt nem ott írták alá, az aláírás nem az ellenjegyzésre jogosult személy előtt történt, az ellenjegyző ebből adódóan nem győződött meg az aláíró felek személyazonosságáról és ügyleti akaratáról sem. Az okirat tehát nem az ügyvédi ellenjegyzés szabályai szerint készült, megszegve az Ütv. 43. §-ában foglaltakat, továbbá az ügyvéd számára törvényi felhatalmazás hiányában az sem biztosított, hogy maga helyett képviselőt küldjön a szerződés aláírására.

[19] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 325. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat valódisága így megdőlt, annak tartalma nem alkalmas az abban foglalt nyilatkozatok megtétele valódiságának igazolására, így az okira hivatkozó és azt felhasználó személy köteles bizonyítani az abban foglaltak valódiságát. Az I. rendű alperesnek kellett volna tehát bizonyítania, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát átruházó adásvételi nyilatkozatot tett és az akaratát a szerződés aláírásával kinyilvánította. Miután az okirat nem valós, így az I. rendű alperesnek a vételár megfizetését is bizonyítania kellett volna, de mindezek tekintetében az I. rendű alperes semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel. A másodfokú bíróság mindezek alapján megállapította, hogy a Ptk. 6:63. §-a szerint a szerződés nem jött létre, arra jogot alapítani nem lehet, ahhoz joghatályok nem fűződnek, ezért a rendelkező résznek megfelelően határozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[20] A jogerős ítélettel szemben az I. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

[21] Felülvizsgálati kérelmében megsértettként az Ütv. 43. § (1) bekezdését, 44. § (1) bekezdés c) pontját és (3) bekezdését, valamint a 45. §-át jelölte meg.

[22] Indokai szerint az elsőfokú bíróság kiemelt jelentőséget tulajdonított a felek között létrejött okirat keletkezési és aláírási körülményeinek. Ítélete ennek ellenére nem tartalmazott jogszabályi hivatkozást arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd, illetve a szerződés aláírásakor eljáró ügyvédjelölt tevékenysége milyen jogszabályba ütközik, vagy mi lett volna a kötelezően előírt eljárás, amit az eljáró ügyvédjelölt a magatartásával megszegett és ezzel a szerződés a teljes bizonyító erejű magánokirat jellegét elvesztette. Az Ütv. 43. § (1) bekezdése szerint az ügyvédi ellenjegyzés esetén az ügyvédnek a kamarai szabály szerint erre jogosult alkalmazottja, ügyvédjelölt is jogosult az okirat megszerkesztésére, aki az Ütv. 44. § (3) bekezdése értelmében eljárhat. Az ügyfél azonosítását és az ügyvéd azonosítási kötelezettségét szintén az Ütv. szabályozza, az Ütv. 44. § (1) bekezdés c) pontjában, illetve az Ütv. 45. §-ában. A jogszabály nem határozza meg az azonosítás módját, csak azt rögzíti, hogy az ügyvéd a tevékenysége végzése során az ügyfeleket azonosítani köteles, az eljáró ügyvédnél pedig a perbeli esetben fellelhetőek voltak a felek okiratairól készült másolatok. A körülményekből adódóan az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalakor nagyrésztben olyan elvárásra hivatkozott az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatban, amellyel összefüggésben semmilyen jogszabályhelyet nem jelölt meg álláspontjának alátámasztására, míg az azzal ellentétes jogi álláspont az Ütv. rendelkezéseiből levezethető.

[23] A másodfokú bíróság szintén kiemelt szerepet adott a teljes bizonyító erejű magánokirat bizonyító ereje megdöntésének, amit alapvetően a felperes előadásából vezetett le, szintén hivatkozva az okirat keletkezésének és aláírásának álláspontja szerint nem egyértelmű körülményeire. Az okirat aláírásának a körülményeinek a jogszabályba ütközését és ezáltal a teljes bizonyító erejű okirat jellegének elvesztését a másodfokú bíróság sem támasztotta alá jogszabályi hivatkozással. Mindezekre tekintettel sem az első-, sem a másodfokon eljáró bíróság ítélete nem megalapozott, figyelemmel arra, hogy a bíróság az ellenjegyzést és az okiratkészítést szabályozó Ütv.-vel ellentétesen állapította meg az okiratszerkesztés és helyettesítés szabályait. Amennyiben az Ütv. rendelkezéseinek az eljáró ügyvéd és ügyvédjelölt tevékenysége megfelelt, úgy indokolatlanul hagyták figyelmen kívül az eljáró bíróságok dr. V.K.Á. tanú szerződés aláírására és a vételár kifizetésre vonatkozó nyilatkozatát, így nem lett volna a keresetnek helyt adó döntés hozható, hiszen a teljes bizonyító erejű magánokirat bizonyító ereje valójában nem dőlt meg, és nem lett volna figyelmen kívül hagyható a szerződéskötésnél jelen lévő ügyvédjelölt, mint érdektelen tanú vallomása. Mindkét ítélet ellentétes az ügy érdemére kihatóan a felek közötti jogviszony érdemi részét szabályozó jogszabállyal, azaz az Ütv. hivatkozott rendelkezéseivel.

[24] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az I. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[26] A felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem egy kérelemhez kötött és eljárási szabályok által szabályozott rendkívüli jogorvoslati eljárás. Az eljárás tárgya a jogerős ítélet,

amelynek a felülvizsgálatát a Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálati kérelem tehát a jogerős ítélet anyagi és/vagy eljárásjogi hibájának az orvoslására szolgál, a jogerő áttörésének olyan kivételes eszköze, amelyre csak törvényben meghatározott esetekben és feltételek fennállása esetén kerülhet sor. A jogerős ítélet felülvizsgálatának korlátait a felülvizsgálati kérelem és ha van ilyen a csatlakozó felülvizsgálati kérelem határozza meg, a Kúria az előadott kérelemhez a megjelölt jogszabálysértésekhez és annak indokaihoz is kötve van [Pp. 423. § (1) bekezdés]. Nincs mód tehát arra, hogy a Kúria olyan okból állapítsa meg a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát, amelyre a fél a felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott (Kúria Pfv.20.406/2022/7., Pfv.20.210/2022/6., Pfv.20.101/2024/4.).

[27] A Pp. 413. § (1) bekezdésének – a Kúria Pfv.21.291/2020/11. vagy a Pfv.21.096/2021/7. számú határozataiban is kifejtett – jogértelmezése szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő, kötelező tartalmi kellékei, egyebek mellett, a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha a felülvizsgálati kérelmében egyrészt megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt, pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja az arra vonatkozó jogi álláspontját, kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát is ismerteti. A felülvizsgálatot kérő félnek az általa hivatkozott jogszabálysértéssel összefüggésben a megsértett jogszabályhelyet konkrétan, a jogforrás, paragrafus szám, esetleges bekezdések, pontok számának a megadásával kell meghatároznia, követelmény továbbá az is, hogy az így megjelölt jogszabályhely megfeleljen a jogszabálysértés szöveges körülírásának (Kúria Gfv.30.114/2023/4.). Több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozás esetén, valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a kérelemnek ezekkel, a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező tartalmi kellékekkel. A hiányos hivatkozásokat a Kúria a vonatkozó részében, mint tartalmilag fogyatékos felülvizsgálati kérelmet nem vizsgálhatja érdemben (Kúria Pfv.21.483/2018/3.).

[28] A kifejtetteknek megfelelően a felülvizsgálati eljárás tárgyát nem az elsőfokú bíróság ítélete, hanem a másodfokú bíróság jogerős ítélete képezte. Az elsőfokú ítélettel kapcsolatban kifejtett érvek ezért a felülvizsgálati eljárásban nem voltak értékelhetők. Ennek a perbeli esetben annál is inkább jelentősége van, mert a másodfokú bíróság kifejezetten eltérő indokok mentén adott helyt a keresetnek – azaz hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét – mint az elsőfokú bíróság, erre tekintettel nem volt szükség a perbeli esetben a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemre, hiszen a Pp. 408. §-a felülvizsgálatot nem zárta ki.

[29] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében annak tartalma alapján az adásvételi szerződést tartalmazó okirat bizonyító erejének a másodfokú bíróság általi meghatározását, a másodfokú bíróság bizonyítékértékelési tevékenységét, a levont ténybeli és anyagi jogi következtetést is sérelmezte, azonban a felülvizsgálati kérelemben kizárólag az Ütv. szabályainak a megsértésére hivatkozott. Adekvát jogszabálysértések [Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontja és (3) bekezdése, 279. § (1) bekezdése, Ptk. 6:63. §-a] megjelölése hiányában az Ütv. megsértésén kívüli érvek nem voltak vizsgálhatóak.

[30] A Pp. 279. § (1) bekezdése felhívásának hiánya egyben azt is eredményezte, hogy a megállapított tények a felülvizsgálati eljárásban is irányadóak voltak, a bizonyítékok és az azok alapján megállapított tényállás felülmérlegelésére nem volt mód. A felülvizsgálati eljárásban így abból kellett kiindulni, hogy a felperes a perbeli ingatlant nem kívánta értékesíteni, az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot meg nem határozható időpontban, de nem a szerződésben rögzített időpontban és helyen, továbbá nem az I. rendű alperes és az

okiratszerkesztésben közreműködő ügyvéd jelenlétében és nem adásvételi szerződésként írta alá, annak aláírására a tudtán kívül vették rá és a vételárat sem vette át. Az ezen tényállásból levont anyagi jogi következtetéstől sem lehetett eltérni a Ptk. 6:63. §-ának felhívása hiányában.

[31] A Kúria mindezek alapján a felülvizsgálat [26] bekezdésében ismertetett korlátaira figyelemmel legfeljebb annyit vizsgálhatott, hogy Ütv. hivatkozott rendelkezéseinek megsértése – jogszabálysértések tényleges megvalósulásuk esetén – az ügy érdemére kiható jogszabálysértésnek minősülnek-e, erre tekintettel azok alapján lehetőség van-e a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és a keresetet elutasító döntés meghozatalára. A vizsgálat eredményeként a Kúria megállapította, hogy ilyen döntés nem hozható, az I. rendű alperes által felhívott jogszabályhelyek tényleges megsértése sem vezethet ahhoz, az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmének érdemben helyt adhasson, mert a jogerős ítélet alapvetően nem az Ütv. hivatkozott rendelkezésein alapult. Az Ütv. ellenjegyzésre és az ügyvéd helyettesítésére vonatkozó rendelkezéseire a másodfokú bíróság ugyanis csak abban a körben hivatkozott, hogy azok megsértése folytán a Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat valódisága megdőlt, annak tartalma nem alkalmas az abban foglalt nyilatkozatok megtétele valóságának igazolására, így az okiratra hivatkozó és azt felhasználó I. rendű alperes köteles bizonyítani az abban foglaltak valódiságát, amelynek az I. rendű alperes nem tett eleget. A jogerős ítélet alapjául szolgáló releváns és az ítéletben kifejezetten is felhívott ezen jogszabályi rendelkezések megsértését, tehát Pp. 325. § (3) bekezdését (a teljes bizonyító erejű okirathoz fűződő bizonyító erő) és a Ptk. 6:63. §-át (az ügyleti akarat hiányára levont anyagi jogi következtetés) az I. rendű alperes nem is állította. A másodfokú bíróság a döntését egyértelműen ezekre a jogszabályi rendelkezésekre alapozta, azaz még kétség sem merülhetett fel a tekintetben, hogy az eredményes megtámadáshoz mit kellene vitássá tenni.

[32] A másodfokú bíróság a jogerős ítélet [26] és [27] bekezdésében azt is megállapította, hogy a rendelkezésre álló okirat, azaz az adásvételi szerződés nem teljes bizonyító erejű magánokirat, annak bizonyító ereje megdőlt; az I. rendű alperesnek kellett volna bizonyítania ezért az eljárás során azt, hogy a szerződéses akarat valóban fennállt, a szerződés létrejött és azt a felek teljesítették, de bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni. Ezen megállapítások a Pp. 265. § (1) bekezdésén alapultak, amelynek megsértését a már hivatkozottak szerint az I. rendű alperes ugyancsak nem állította.

[33] A fentiek alapján a felülvizsgálati kérelem nem vezethetett eredményre, azonban a Kúria az I. rendű alperes felülvizsgálati érvelésére tekintettel a következőkre kíván rámutatni.

[34] A másodfokú bíróság által lefolytatott bizonyíték-értékelés egyik része volt, hogy miért nem fogadta el teljes bizonyító erejű magánokiratnak a rendelkezésre álló okiratot, a döntés azonban nem kizárólag ezen alapult, hanem az egyéb bizonyítékon is, így az ingatlan birtoklása, birtokban tartása, a közüzemű számlák fizetése és az egyéb tanúk vallomása. Mindezt az I. rendű alperes is észlelte, mert a felülvizsgálati kérelmében maga is azt adta elő, hogy az eljáró bíróságok az ítélet meghozatalakor „kiemelt jelentőséget” tulajdonítottak a felek között létrejött okirat keletkezési és aláírási körülményeinek. Az eljáró bíróságok azonban a már kifejtettek szerint több más körülményt is értékelték és azok együttes mérlegelésével állapították meg a tényállást, amelynek a többi elemét, így az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében nem támadta, ami a [30]-[31] bekezdésben már kifejtettek szerint a kérelem eredménytelenségére vezet.

[35] Nem sérültek az Ütv. megjelölt rendelkezései sem és téves a felülvizsgálati kérelem a tekintetben is, hogy az eljáró bíróságok ne támasztották volna alá jogszabályi és egyéb hivatkozásokkal azt, hogy álláspontjuk szerint miért vesztette el az okirat a teljes bizonyító erejű okirat jellegét.

[36] A jogerős ítélet által hivatkozott – de az I. rendű alperes által a felülvizsgálati kérelemben megsértettként nem megjelölt – Pp. 325. § (1) bekezdés *e*) pontja szerint akkor teljes bizonyító erejű a magánokirat, ha ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el. {Jogerős ítélet [21] bekezdés.} Ezeknek a feltételeknek nyilvánvalóan nem felelt meg a perbeli okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd – nem vitatott – azon eljárása, amely szerint az általa szerkesztett okiratot aláírta és ellenjegyezte úgy, hogy akkor a felek nem voltak jelen és az okiratot alá sem írták, velük nem is találkozott. Nem lehet kétséges az sem, hogy ezzel az „ellenjegyzésével” az ügyvéd nem tudta bizonyítani, hogy az okirat aláírója a más által készített okiratot előtte írta alá, vagy az aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte volna el. Ez az eljárása a jogerős ítélet megállapításának megfelelően semmiben sem felelt meg az Ütv. 44. § (1) bekezdésében foglaltaknak, az ott *a)-d)* pontokban felsorolt körülményeket az ügyvéd ezzel az eljárásával nem tudta tanúsítani. Valóban nem kizárt, hogy helyette az ellenjegyző ügyvéd helyettesítésére jogosult személy is eljárjon, de akkor ezt a körülményt a felülvizsgálati ellenkérelemben foglaltaknak megfelelően az ellenjegyzésben fel kellett volna tüntetni [Ütv. 44. § (3) bekezdés]. Mindez azonban ennek feltüntetése mellett sem lett volna elfogadható, hiszen előzetesen, egy alá nem írt okirat tekintetében az ügyvéd az ellenjegyzéssel az Ütv. 44. § (1) bekezdésben foglalt körülményeket akkor sem tudta volna tanúsítani. Nincs tehát jelentősége annak, hogy az ügyvéd milyen módon nem végezte el megfelelően az ügyfelek előzetes azonosítását és így annak sem, hogy esetlegesen az eljáró ügyvédnél fellelhető volt-e a felek személyes iratairól készült valamiféle másolat, hiszen előzetesen az aláírást nem tudta tanúsítani. A jogerős ítélet mindezeknek megfelelően nem sérti az I. rendű alperes által megjelölt jogszabályi rendelkezéseket. (A megsértettként állított Ütv. 45. § az ügyvéd ingatlanokra vonatkozó adatok tekintetében fennálló ellenőrzési kötelezettségére vonatkozik, amellyel kapcsolatban a perben nem merült fel probléma.) A másodfokú bíróság tehát az Ütv. rendelkezéseit megfelelően értelmezte és alkalmazta, e tekintetben – szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal – a szükséges jogszabályhelyeket is megjelölte álláspontja alátámasztására, de az okirat teljes bizonyító ereje nem az Ütv., hanem a Pp. rendelkezésein alapult és az ott megjelölt feltételek hiánya folytán dőlt meg. Ennek megfelelően az Ütv. tekintetében esetlegesen bármiféle jogszabálysértés lett volna megállapítható, az – a már kifejtettek szerint – sem vezethetett volna az I. rendű alperesre nézve kedvezőbb döntés meghozatalához.

[37] A Kúria a kifejtettek alapján a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálat tárgyává tett és érdemben vizsgálható jogszabályi rendelkezéseket.

[38] Az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán a feljegyzett illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[39] A Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazott Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles megfizetni a felperesnek a jogi képviseletével felmerült a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíjból álló költséget.

[40] A Kúria az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmét a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 376. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el, figyelemmel arra is, hogy az I. rendű alperes tárgyalás tartását a felülvizsgálati kérelmében, annak benyújtásával együtt tudta volna kérni, a felülvizsgálati kérelem megváltoztatása ugyanis ebben a körben is kizárt [Pp. 405. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 376. § (2) bekezdés, Pp. 413. § (3) bekezdés].

[41] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

A határozat elvi tartalma

Azt, hogy milyen feltételeknek kell teljesülnie ahhoz, hogy egy okirat a polgári peres eljárásban teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősüljön, a Pp. szabályai határozzák meg, így önmagában az ügyvédi törvény egyes szabályainak megsértettként történő állítása még esetleges megalapozottsága esetén sem alkalmas arra, hogy a bíróság a Pp. szabályainak nem megfelelő okiratot teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősítse.

Záró rész

Budapest, 2025. május 14.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző