

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma:

Pfv.VII.20.475/2023/4.

A tanács tagjai:

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Suba Ildikó bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes:

felperes neve

(felperes címe)

Az alperesek:

I. rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes neve

(III. rendű alperes címe)

IV. rendű alperes neve

(IV. rendű alperes címe)

V. rendű alperes neve

(V. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselője:

Dr. Méhes László ügyvéd

(I. és V. rendű alperes képviselőjének címe)

I. és V. rendű alperes képviseletében

Dr. Csapó Péter ügyvéd

(II-IV. rendű alperes képviselőjének címe)

II-IV. rendű alperes képviseletében

A per tárgya:

Szerződés nem létezésének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Szombathelyi Törvényszék 11.Pf.20.072/2022/13.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Szombathelyi Járásbíróság 18.P.20.075/2020/82.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perbeli ingatlan – a IV. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt – a felperes és a III. rendű alperes 1/2-1/2 arányú tulajdonában állt, míg a szomszédos ingatlan a II. rendű alperes tulajdona volt.

[2] Az I. rendű alperes vevő, valamint a II., III. rendű alperes eladók – utóbbi a javára szóló meghatalmazás szerint a felperes tulajdonostársat is képviselve –, továbbá a jogáról lemondó IV. rendű alperes között 2000. március 10-én adásvételi szerződés jött létre a perbeli és a perbelivel szomszédos ingatlanra.

[3] A felperes 2018. június 2-án a III. rendű alpereshez címzett nyilatkozatában elővásárlási jogával élt, és az I. rendű alperes vevő által a 2000. március 10-i adásvételi szerződésben tett vételi ajánlatot magára nézve kötelezően elfogadta. Arra hivatkozott, hogy a szerződéshez csatolt meghatalmazást nem ő írta alá, nem volt eladási szándéka az ingatlanra. Az általa beszerzett írásszakértői vélemény szerint a meghatalmazáson szereplő aláírás nem valódi, az nem a névtulajdonos felperestől származik.

[4] Az ügyben eljáró bíróságok a lefolytatott bizonyítás eredményeként arra a megállapításra jutottak, hogy a meghatalmazást – a felperes nevében – a IV. rendű alperes írta alá.

[5] Jelenleg – az I. rendű alperessel megkötött haszonbérleti szerződés alapján – az V. rendű alperes használja a perbeli ingatlant.

A felperes keresete és az alperes védekezése

[6] A felperes keresetében elsődlegesen annak a bíróság általi megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződésnek az ő 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó része szerződési akarat hiányában nem jött létre, ennek megfelelően kérte az eredeti állapot helyreállítását, akként, hogy a bíróság az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadáról – saját tulajdonjogának, valamint a IV. rendű alperes tartási és haszonélvezeti jogának visszajegyzése mellett – törölje az I. rendű alperes tulajdonjogát, míg másodlagos keresete – elővásárlási jogának megsértése miatt – a szerződés III. rendű alperes tulajdoni hányadára vonatkozó része hatálytalanságának, és az adásvétel felperes vevő és a III. rendű alperes eladó közötti létrejöttének megállapítására irányult.

[7] Harmadlagosan – az elsődleges és másodlagos keresetének történő helyt adás esetére – annak megállapítását kérte, hogy az I. és V. rendű alperes között létrejött haszonbérleti szerződésnek a perbeli ingatlanra vonatkozó része az I. rendű alperes tulajdonszerzésének hiányában nem jött létre, az eredeti állapot helyreállítása körében az V. rendű alperes haszonbérleti jogának törlését és saját földhasználati jogának „saját tulajdon jogcímén” történő visszajegyzését kérte.

[8] Kérte a keresetében foglalt változások ingatlannyilvántartási átvezetését, és az I-V. rendű alperesek mindezek tűrésére kötelezését.

[9] A II-III-IV. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, míg az I. és V. rendű alperesek ellenkérelme annak elutasítására irányult.

Az első- és másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdése és 386. § (4) bekezdése alapján – helyes indokaira utalással – helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[11] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati – és azzal együtt felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet. A felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérte, akként, hogy a Kúria mindhárom kereseti kérelmének adjon helyt. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[12] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét a Pp. 409. § (2) bekezdés a) és b) pontjára alapította, elvi jelentőségű jogkérdésként vetette fel, hogy az írásbeli formát igénylő ingatlan adásvételi szerződés esetén a képviselt személy ráutaló magatartással is jóváhagyhatja – e az álképviselő jognyilatkozatát.

[13] A joggyakorlat egységesítése vagy továbbfejlesztése körében [Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont] – hivatkozva a BH 2004.286. számon közzétett eseti döntésre (Legfelsőbb Bíróság Gf.I.30.163/2002/6.) – kifejtette, hogy az ingatlan adásvételi szerződésekre irányadó írásbeliség kapcsán kialakult joggyakorlattal ellentétesen járt el az első- és a másodfokú bíróság is, annak kimondásával, hogy ingatlan adásvétel esetén az álképviselő nyilatkozata ráutaló magatartással is jóváhagyható.

[14] Álláspontja szerint a felvetett elvi jelentőségű jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége [Pp. 409. § (2) bekezdés b) pont] is szükségessé teszi a felülvizsgálat engedélyezését, tekintettel arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 221. §-át jöghézag terheli, mert hiányzik annak kimondása, hogy

az írásbeliséghez kötött szerződések – így az ingatlan adásvételi szerződés – esetén az álképviselő cselekménye csak írásban hagyható jóvá. Előadta, hogy az általa felvetett jogkérdéssel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, a joghézag „kitöltése” pedig társadalmi jelentőségű, mert az „eddigi, hasonló esetekben kialakult gyakorlat” sértené a forgalom biztonságát, a kérdés megítélése a jelen perben nem álló személyeket is érinthet. Kiemelte még, hogy az eljáró bíróságok jogsértő gyakorlata – azaz, hogy az álképviselő eljárását ingatlan adásvétel esetében ráutaló magatartással is jóvá lehet hagyni – másokat is a jogsértő gyakorlat folytatására ösztönözhet.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A Pp. 410. § (2) bekezdés ca) alpont értelmében a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben meg kell jelölni az engedélyezést megalapozó okokat, amelyek a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása érdekében indokolják a felülvizsgálat engedélyezését; a cb) alpont alapján pedig a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben meg kell jelölni azt a jogkérdést, amelynek különleges súlya vagy társadalmi jelentősége [Pp. 409. § (2) bekezdés b) pont] indokolja a befogadás engedélyezését.

[16] Rámutat a Kúria, hogy elvi jelentőségűnek az a jogkérdés minősül, amely egy jogszabály rendelkezésének értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekkel összefügg [Kúria Pfv.II.20.534/2022/2., Pfv.I.20.135/2022/2., valamint a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 1. pontjához fűzött indokolás].

[17] A joggyakorlat egységének biztosítása érdekében pedig a felülvizsgálatot akkor engedélyezhető, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdéssel kapcsolatban a Kúria jogegységi határozatban vagy a Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett eseti határozatban még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. A fél az engedélyezés alapjául szolgáló határozatokat a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében köteles pontosan megjelölni, azzal, hogy első fokon jogerőre emelkedett határozatra nem hivatkozhat (Pfv.IV.20.723/2022/2., Pfv.I.20.307/2021/2., Pfv.I.20.470/2019/6., valamint a PK vélemény 1. pontja és az ahhoz fűzött indokolás).

[18] A Kúria a joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére figyelemmel a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult, és egységes ugyan, azonban követése a körülmények változására tekintettel nem támogatható (Pfv.II.20.782/2022/3., Pfv.II.20.838/2022/3., Pfv.V.21.295/2021/2., valamint a PK vélemény 2. pontja és az ahhoz fűzött indokolás).

[19] A fentiek alapján a felülvizsgálat engedélyezése eltérő feltételek alapján lehetséges a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontjának első-(a joggyakorlat egységesítése), illetve második (a joggyakorlat továbbfejlesztése) fordulata alapján; az engedélyezés iránti kérelem ezért az

adott törvényhely két fordulata alapján önálló, eltérő indokolást kíván (Pfv.II.20.317/2022/2., Pfv.II.20.462/2022/3.).

[20] A felperes mindkét jogszabályi fordulat tekintetében előadott, egységes indokolása szerint azért szükséges a felülvizsgálat engedélyezése, mert a joggyakorlattal ellentétes jogerős ítélet magában hordozza annak veszélyét, hogy a hibás gyakorlatot a többi bíróság is követni fogja, arra azonban nem tett előadást, hogy a jogerős ítélet pontosan mennyiben tér el a kialakult joggyakorlattól. Ebből következően a kérelme alapján az sem volt igazolható, hogy fennáll a jogegység megbomlásának a veszélye. Azzal összefüggésben sem fejtette ki a felperes az álláspontját – bár hivatkozott a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont második fordulatra –, hogy a kialakult joggyakorlat a körülmények változására tekintettel miért nem támogatható.

[21] A Gf.I.30.163/2002/6. számú – a felperes által hivatkozott – határozatban a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy „(...) az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére szóló meghatalmazás csak írásban érvényes”, az álképviselő eljárásával kapcsolatban pedig azt fejtette ki, hogy a jóváhagyás azért nem volt szabályszerű, mert azt nem a másik szerződő félhez – ottani felpereshez –, hanem egy olyan személyhez címezték, aki nem volt alanya a perbeli adásvételi szerződéseknek. Ehhez képest a felperes nem fejtette ki, hogy az általa hivatkozott Gf.I.30.163/2002/6. számú ügy és a jelen per eltérő tényállása mellett mire alapítja a kérelmét megalapozó ügyszabályszerűséget.

[22] Mindezekre tekintettel a felülvizsgálat a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont egyik fordulata alapján sem volt engedélyezhető.

[23] A Kúria – utalással a [19] bekezdésben írtakra – hangsúlyozza, hogy a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont első- és második fordulata egymást kizáró engedélyezési okokat szabályoz, míg ugyanis a joggyakorlat egységesítése érdekében való engedélyezés feltétele a szétartó joggyakorlat, addig a joggyakorlat továbbfejlesztése esetében éppen a kialakult joggyakorlat meghaladottsága az engedélyezés egyik kritériuma, azaz a két helyzet nem állhat fenn egyidejűleg. Ezért kíván meg az adott törvényhely két fordulata önálló, eltérő indokolást.

[24] A felvetett jogkérdés különleges súlyára alapított engedélyezési kérelem körében a felülvizsgálat – egyebek mellett – akkor engedélyezhető, ha a jogkérdés az egyedi ügyön túlmutatva, nagy számú, új típusú ügyben merült fel. Szükséges a felülvizsgálat engedélyezéséhez az is, hogy valamilyen további – általában a jogegységgel, illetve közvetetten a jogbiztonsággal kapcsolatba hozható – fontos ok fennálljon, és ennek folytán a Kúria iránymutatása váljon szükségessé. Ilyen ok lehet például az új típusú ügyek nagy száma (Pfv.II.21.091/2022/2., Pfv.II.20.317/2022/2., valamint a PK vélemény 3. pontja és az ahhoz fűzött indokolás).

[25] Végezetül, a felvetett jogkérdés társadalmi jelentőségére figyelemmel a Kúria a felülvizsgálatot különösen akkor engedélyezi, ha az adott jogkérdés a társadalom széles körét közvetve vagy közvetlenül érinti. Nagy társadalmi jelentősége lehet egy jogkérdésnek akkor is, ha a jogsértő gyakorlat fenntartása másokat is a jogsértő gyakorlat folytatására ösztönözhet. A felülvizsgálat azonban ezekben az esetekben is csak akkor engedélyezhető, ha a Kúria az adott jogkérdésben korábban még nem foglalt állást közzétett ítélezési

gyakorlatában (Kúria Pfv.II.20.782/2022/3., Pfv.I.20.141/2022/2., Pfv.II.20.838/2022/3. Pfv.VI.21.219/2019/3., Pfv.V.20.713/2022/2., valamint a PK vélemény 3. pontja és az ahhoz fűzött indokolás).

[26] A felperes a felülvizsgálat engedélyezése körében általa előadottak mellett nem igazolta, hogy a felvetett jogkérdés valóban túlmutat az egyedi ügyön és közvetlenül vagy közvetetten érinti a társadalom széles rétegeit; nem fejtette ki, hogy az első- és másodfokú bíróság gyakorlata miért ösztönözné másokat is a jogsértő gyakorlat folytatására. Ezen túlmenően: a Kúria, több – ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyben hozott – határozatában is állást foglalt a felperes által felvetett jogkérdésben (Kúria Pfv.I.20.508/2018/6., Pfv.VII.21.148/2018/8., Pfv.V.20.568/2020/5.).

[27] Az ismertetett indokok alapján a felülvizsgálat a Pp. 409. § (2) bekezdés b) pontja alapján sem volt engedélyezhető.

[28] Mindezeket egybevetve, a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

[29] A felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelme nem vezetett eredményre, ezért az általa megfizetett felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárási illeték (46.003 forint) a terhén marad.

[30] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. június 5.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, Dr. Suba Ildikó s.k. bíró, Dr. Tánczos Rita s.k. bíró

BB

A kiadmány hitelül:

tisztviselő