

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.V.20.646/2025/2.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe,

ügyintéző: Dr. Kelemen György ügyvéd)

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)

Az ügy tárgya: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Debreceni Ítéltábla

Pf.I.20.029/2025/5.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Debreceni Törvényszék

10.P.20.993/2023/40.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a perben részt nem vevő kivitelezővel társasházat kívánt létrehozni. A felperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő 2016. október 24-én adásvételi szerződést kötöttek a beruházással érintett ingatlan ... tulajdoni hányadára, a vételárat ... forintban határozták meg; az I. rendű alperes a tulajdoni hányadon haszonélvezeti jogot szerzett. A szerződés szerint a megszerzett tulajdoni hányad az új felépítményben a (... helyrajzi számú ingatlan - a továbbiakban: ingatlan1) és egy parkolóra vonatkozik. Az adásvételi

szerződés megkötésének napján az I. rendű alperes a II. rendű alperes nevében ... forint vállalkozói díjat átadott a felperesnek azzal, hogy azt a kivitelezőnek fizesse meg.

[2] A felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő 2018. október 15-én kötött egy adásvételi szerződést, amelyet 2018. december 19-én megújítottak. A szerződés tárgya a perbeli ingatlan ... tulajdoni hányada volt, a vételárát ... forintban határozták meg. Kikötötték, hogy a megszerzett tulajdoni hányad az új felépítményben a ingatlan2 és egy parkolóra vonatkozik. Mindkét adásvételi szerződésben megállapodtak abban is, hogy a tervezet ... vonatkozó építési tevékenység finanszírozását a perben nem álló kivitelezővel létrejövő vállalkozási szerződésben határozzák meg. A felperes, az I. rendű alperes és a perben nem álló kivitelező utóbb az építési engedélyt akként módosították, hogy az I. rendű alperes tulajdonába kerülő ingatlan2 helyén két lakást alakítanak ki, ... (... helyrajzi számú ingatlan - a továbbiakban ingatlan3) és ... (.. helyrajzi számú ingatlan - a továbbiakban: ingatlan4) szám alatt.

[3] A vállalkozási szerződést a kivitelezővel 2019. február 7-én kötötte meg az I. és a II. rendű alperes; a vállalkozói díjat ... forintban állapították meg. A felperes, a kivitelező, a cég1, az I. rendű alperes és a perben részt nem vevő másik gazdasági társaság 2019. február 7-én megállapodást írtak alá, amelyben – egyebek mellett – rögzítették, hogy a cég1-ből az I. rendű alperest megillető ... forint osztalékot az I. rendű alperes a kivitelezőre engedményezi és azt a felperes beszámítja a kivitelezővel szemben fennálló vételár követelésébe.

[4] Ugyanezen felépítmények megvalósítására a felperes is szerződést kötött a kivitelezővel 2019. augusztus 12-én ... forint vállalkozói díj kikötése mellett, rögzítve, hogy az engedményezés meghiúsult. A felperes 2019. december 29-én megfizette az I. rendű alperes helyett az ... forint vállalkozói díjat.

[5] Az építkezés megvalósulását követően az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát 2021. január 21-én bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperes – holtig tartó haszonélvezeti jog alapítása mellett – 2022. november 4-én a ingatlan3 és ingatlan4 a III. rendű alperesnek ajándékozta.

A felperes keresete és az alperesek ellenkérelme

[6] A felperes keresetében elsődlegesen a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni az alpereseket a törlési per szabályai szerint. Arra hivatkozott, hogy az I. és a III. rendű alperes tulajdonában álló ingatlan3, az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlan4, és az I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlan1 ráépítéssel tulajdonjogot szerzett az I. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen. Arra hivatkozott, hogy az I. és II. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződések a vételár fizetés hiánya miatt lehetetlenültek, a vállalkozói díjat is ő fizette meg az alperesek helyett, ekként őt kell ráépítőnek tekinteni. A ingatlan3 tekintetében az I. és III. rendű alperes közötti ajándékozási szerződés semmisségének megállapítását is kérte a jóerkölcs sérelme miatt. Másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén kérte kötelezni az alpereseket annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát bejegyezzék és az I. rendű alperes haszonélvezeti jogát töröljék, és ugyancsak kérte az I. és a III. rendű alperes közötti

ajándékozási szerződés semmisségének megállapítását. Harmadlagosan az I-II. rendű alperest ... forint és kamatai, az I. és III. rendű alperest ... forint és kamatai, továbbá az I-II. rendű alperest ... forint, az I. és III. rendű alperest pedig ... forint megfizetésére kérte kötelezni.

[7] Az alperesek a kereset elutasítását kérték, az I. rendű alperes ezenfelül a ... forint vételár hátralék megfizetésével szemben ... forint tőke erejéig beszámítással élt.

Az első- és a másodfokú bíróság határozata

[8] Az elsőfokú bíróság az I-II. rendű alpereseket ... forint tőke és kamata, az I. rendű alperest ezenfelül további ... forint tőke és kamata megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[9] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – helyes indokainál fogva – helybenhagyta. Utalt arra, hogy a beszámítás megfelelőségével, az I. és II. rendű alperesek teljesítőképességének hiányával és az osztalékfizetéssel kapcsolatos új tényelőadásokat nem vehette figyelembe. Kifejtette ugyanakkor, hogy a beszámítás esetleges kizártsága a pénztartozás teljesítését a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:42. § (1) bekezdése értelmében nem lehetetleníti. Rámutatott, hogy az osztalékfizetéssel kapcsolatos érvénytelenségi keresetet a felperes nem terjesztett elő, a semmisség hivatalból történő észlelésének feltételei pedig nem álltak fenn.

A felülvizsgálati kérelem

[10] A jogerős ítélet ellen – 700.000 forint felülvizsgálat engedélyezési eljárási illeték megfizetése mellett – a felperes terjesztett elő felülvizsgálati és felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet. Felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára kérte utasítani.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[11] A felülvizsgálatot a felperes a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 409. § (2) bekezdés a) pont első fordulata, valamint a Pp. 409. § (3) bekezdése alapján kérte engedélyezni.

[12] A Pp. 409. § (3) bekezdésére alapított engedélyezés körében a Kúria Pfv.20.213/2021/10. számú ítéletének [87] – helyesen [66] – bekezdésére hivatkozott. Kiemelte, hogy a hivatkozott határozat szerint a „szerződés lehetetlenülés folytán akkor is megszűnik, ha a lehetetlenülés oka valamelyik fél érdekkörében vagy neki felróható magatartás folytán következett be.” Álláspontja szerint az alperesek az adásvételi szerződésben vállalták, hogy „a felépítmény ellenértékét” a kivitelezőnek fizetik meg a vállalkozási szerződésben meghatározottak szerint. Az alperesek azonban nem tettek eleget

fizetési kötelezettségüknek, osztalékfizetés nem történt, „az alperesek fizetőképessége teljességgel megszűnt”. Hangsúlyozta, hogy mind az elsőfokú, mind a jogerős ítélet azt állapította meg, hogy „a felek megállapodása nem lehetetlenülhet, mivel a ráépítés szabályaiban megállapodtak”; ehhez képest a hivatkozott kúriai határozat szerint a „lehetetlenülés objektív kategória”. Az alperes fizetéseképtelensége miatt a felperes fizette meg a vételárat a felperes és a kivitelező között létrejött keretszerződés alapján. Az alperes a vételárat az osztalék engedményezése útján kívánta teljesíteni, amely „teljesítési mód azonban ténybelileg és gazdaságilag véglegesen és teljes körűen lehetetlenült”. A felperes és az alperesek közötti adásvételi szerződés nem tartalmazott olyan rendelkezést, ami alapján az alperesek nemteljesítése esetére a felperesnek kellett volna helytállnia. A Ptk. 6:247. § (5) bekezdésére hivatkozva rámutatott arra, hogy a felépítmény az ellenérték megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem megalapozott.

[14] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem kötelező tartalmi elemeiről a Pp. 410. § (2) bekezdés a) – c) pontja akként rendelkezik, hogy bármelyik tartalmi kellék hiánya a Pp. 410. § (4) bekezdése értelmében önmagában megalapozza a kérelem érdemi vizsgálat nélkül történő visszautasítását, illetve kizárja az adott engedélyezési ok érdemi vizsgálatát (Pfv.VI.20.057/2020/2., Pfv.VII.21.288/2023/2.).

[15] A Pp. 410. § (2) bekezdés c) pont ca) alpont első fordulata szerint meg kell jelölni az engedélyezést megalapozó okokat, amelyek a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása érdekében indokolják a felülvizsgálat engedélyezését.

[16] A joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálatot – Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont első fordulata – akkor engedélyezi a Kúria, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban jogegységi határozatban vagy a Bírószági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett határozatában még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy fennáll a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye (Pfv.IV.20.723/2022/2., Pfv.I.20.307/2021/2., Pfv.I.20.470/2019/6.). A joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére figyelemmel pedig – a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont második fordulata – akkor engedélyezhető a felülvizsgálat, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat kialakult és egységes ugyan, követése azonban a körülmények változása miatt nem támogatható (Pfv.II.20.782/2022/3., Pfv.II.20.838/2022/3., Pfv.V.21.295/2021/2.). Mindkét esetben pontosan meg kell jelölni az engedélyezés alapjául szolgáló bírószági határozatokat, azzal, hogy a fél első fokon jogerőre emelkedett határozatra nem hivatkozhat (Pfv.I.20.307/2021/2., Pfv.I.20.470/2019/6.).

[17] A Pp. 410. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 413. § (4) bekezdése alapján tartalmi hiányosság esetén hiánypótlásra nincs mód.

[18] A felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelme a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítására vonatkozó részében a kifejtettek szerint érdemben nem vizsgálható, a felperes ugyanis nem jelölte meg azokat a másodfokon jogerőre emelkedett határozatokat, amelyek bemutatnák az esetleges széttartó joggyakorlatot. A kérelem arra vonatkozó indokolást sem tartalmazott, hogy miért tartja valószínűnek a felperes a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének veszélyét, ezenfelül nem mutatta be a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontja körében az általa meghaladottnak tartott joggyakorlatot sem. A Kúria végezetül csupán utal arra, hogy a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontja két fordulatának egyidejű érvényesülése kizárt: a joggyakorlat vagy széttartó vagy egységes, egyidejűleg e két eset nem állhat fenn, a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem viszont ezt a különbségtételt sem tartalmazta.

[19] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem másik hivatkozása szerint az alperesek fizetéseképtelenek voltak, illetve az osztalék engedményezése mint teljesítési mód „lehetetlenült”, és emiatt a felperes – „szabadulva” a szerződéstől – ráépítéssel tulajdonjogot szerezhetett. A felperes álláspontja szerint a keresetet elutasító jogerős ítélet ezért jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.20.213/2021/10. számú ítéletétől [Pp. 409. § (3) bekezdés], amely hasonló tényállás mellett a lehetetlenülés megvalósulása mellett foglalt állást. A Kúria rámutat, hogy a felperes által hivatkozott felülvizsgálati ok, a közzétett kúriai határozattól jogkérdésben való eltérés abban az esetben áll fenn, ha a jogerős határozat és a közzétett referenciahatározat összevethető, ehhez pedig az ügynevezett ügyazonosság szükséges: a lényegi tényállási és jogi elemeknek egyezniük kell. Adott esetben ehhez nem elegendő, hogy mindkét ügyben felmerült a teljesítés lehetetlenülése, ugyanis a referenciahatározatban ingatlan csereszerződés lehetetlenülését mondta ki a bíróság a cserealapul szolgáló ingatlan elidegenítésére figyelemmel, a perbeli esetben viszont a pénztartozás teljesítésének módja – beszámítás – hiúsult meg, ami – a másodfokú bíróság részletesen kifejtett indokai szerint – nem azonos magának a teljesítésnek a meghiúsulásával. Az ügyazonosság hiánya mellett szól az is, hogy a perbeli esetben az I. és II. rendű alpereseket terhelő pénzszolgáltatás a legfajlagosabb szolgáltatás (Ptk. 6:40. §), a beszámítással való teljesítés pedig – amint azt a másodfokú bíróság kifejtette – nem a szolgáltatás, hanem a teljesítési mód specifikációja, ezzel szemben a referenciahatározatban szereplő szolgáltatás egyediesített: a cserealapul szolgáló ingatlan volt, ehhez képest vizsgálta és állapította meg az ott eljáró bíróság és a Kúria is a teljesítés lehetetlenülését. Mindezek miatt a referenciahatározat és a felülvizsgálat tárgyát képező jogerős ítélet között nem áll fenn a lényegi tényállási elemek és a jogállítás azonossága, ezért a felülvizsgálat a Pp. 409. § (3) bekezdése alapján sem volt engedélyezhető. Az osztalékfizetéssel összefüggő semmisség tekintetében pedig ítélete [36] pontjában a másodfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a fellebbezési eljárás keretei között az nem volt megállapítható, míg a [37] pontban – az előzőekkel összhangban – azt is kifejtette, hogy az osztalékfizetéssel kapcsolatos elszámolási vita nem hiúsította meg a teljesítést. Rámutat a Kúria arra is, hogy a fellebbezési eljárásban előterjesztett, ezért a másodfokú bíróság által figyelmen kívül hagyott hivatkozások – I. és II. rendű alperesek teljesítőképességének illetve készségének hiánya, a beszámítás megfelelőségével és az osztalékfizetéssel kapcsolatos új tényelődások – a Pp. 423. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálat engedélyezése körében sem voltak figyelembe vehetők.

[20] Mindezek miatt a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján megtagadta.

[21] A felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti illetéket megfizette, ezért arról a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

[22] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

A határozat elvi tartalma

I. Érdemben nem vizsgálható a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem azon engedélyezési ok vonatkozásában, amely tartalmi hiányban szenved.

II. Az ügyazonosság hiánya a felülvizsgálat megtagadását eredményezi.

Budapest, 2025. július 2.

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