

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VI.30.393/2023/10.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Tibold Ágnes előadó bíró

Dr. Döme Attila bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Madarász Anna bíró

A felperesek: ... I. rendű

... II. rendű

... III. rendű

... IV. rendű

Az I., III. és IV. felperesek képviselője: Pivarnyikné dr. Juhász Emőke Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd)

A II. rendű felperes képviselője: Dr. Gál Zoltán ügyvéd (2484 Gárdony, Ezüst utca 22.)

Az alperesek: Alperes1 (84047 Midvale, Utah 1108 E. South Union Avenue, USA.) I. rendű
Alperes2 (4792 Belize City Withfield Tower, Coney Drive, P.O. box 1777)

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Róna András Ügyvédi Iroda (1124 Budapest, Apor
Vilmos tér 25-26. II. em. 205.; ügyintéző: dr. Róna András ügyvéd)

A II. rendű alperes képviselője: Csontos és Törőcsik Ügyvédi Iroda (1114 Budapest,
Villányi út 47.; ügyintéző: dr. Csontos Réka ügyvéd)

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla, 10.Gf.40.237/2022/16. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Fővárosi Törvényszék, 26.G.44.319/2017/141. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., III. és IV. felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 900.000 (kilencszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A II. és a III. rendű felperesi gazdasági társaságoknak az I. rendű alperes és a perben nem álló B... I... L... voltak a tagjai; a II. és a III. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes vezető tisztségviselője egyaránt a perben nem álló J.... D.... volt, önálló képviseleti joggal.

[2] A perbeli hat ingatlanból három a II. rendű, további három pedig a III. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezte. A II. és a III. rendű felperes tagjai mint kötelezettek a 2006. szeptember 4-én kelt szerződésekkel a perben nem álló két gazdasági társaság mint jogosultak javára vételi jogot alapítottak a II. és a III. rendű felperesek üzletrészeire. A szerződő felek a szerződésben egyebek között rögzítették a II. és a III. rendű felperesek tulajdonában álló ingatlanok adatait, az üzletrészek vételárát és a jogosultak számára 2007. június 30-áig biztosított vételi jog gyakorlásának a feltételeit.

[3] A szerződések V.5.3. pontjában a felek kifejezetten megállapodtak abban is, hogy a kötelezettek (eladók) a vételi jog fennállása alatt is jogosultak az üzletrészeket megterhelni, s a cégnyilvántartásba bejegyeztetni, azonban a – tőkét, kamatot és költségeket is tartalmazó – terhek mértéke nem haladhatja meg a 750.000 euró összeget, és a megterheléskor a kötelezettek kötelesek olyan banki kötelezettségvállaló nyilatkozatot bemutatni, amely szerint amennyiben az üzletrészek és a követelések legfeljebb 750.000 euró összegű vételára megfizetésre került a bank által megjelölt bankszámlára való átutalással, úgy kiadják az ingatlanokat és az üzletrészeket terhelő terhek megszűnéséről és törléséről szóló nyilatkozatukat. A vételi jogot alapító szerződéseket a kötelezettek részéről törvényes képviselőként J.... D.... írta alá.

[4] Az I. rendű alperes mint zálogjogosult 2007. június 12-én önálló zálogjogot alapító szerződéseket kötött a II. és a III. rendű felperesekkel mint zálogkötelezettekkel az utóbbiak tulajdonában álló perbeli ingatlanokra az I. rendű alperes mint zálogjogosult javára második zálogjogi ranghelyen 500.000 euró erejéig. A szerződéseket a zálogjogosult és zálogkötelezettek részéről egyaránt J.... D... írta alá törvényes képviselőként. Az ingatlanokra az I. rendű alperes önálló zálogjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

[5] A vételi jog jogosultjai éltek a szerződésben biztosított jogosultságukkal, a vételi jog gyakorlásáról a kötelezettek, így az I. rendű alperes is 2007. július 2-án tudomást szerzett. A vételi jog gyakorlásának jogszerűségével összefüggésben a vételi jogot alapító szerződés alanyai között kialakult jogvitában eljáró eseti választottbíróság a vételi jog gyakorlását jogszerűnek ítélte.

[6] Az I. rendű alperes 2010. december 22-én a II. rendű alperesre átruházta a perbeli ingatlanokra bejegyzett önálló zálogjogát, amelynek ingatlan-nyilvántartási átvezetése is megtörtént.

[7] A II. és a III. rendű felperesek ingatlanaikat értékesítették az I. rendű felperes részére, akinek a tulajdonjogát 2017. július 25-i hatállyal bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2021. február 5-i határozatával az eredetileg a II. rendű felperes tulajdonát képező ingatlanok tekintetében az I. rendű felperes tulajdonjogát törölte és a II. rendű felperes tulajdonjogát visszajegyezte. A IV. rendű felperes az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanokat utóbb megvásárolta. A perbeli ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai a jogerős ítélet meghozatalának időpontjában a II. és a IV. rendű felperesek.

[8] A II. rendű felperes 2019. július 19-i kezdő időponttal felszámolás alatt áll.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[9] A felperesek módosított – a felülvizsgálati eljárás tárgyát képező – másodlagos kereseti kérelmükben az I. rendű alperes mint zálogjogosult, valamint a II. és a III. rendű felperesek mint zálogkötelezettek között 2007. június 12-én megkötött önálló zálogjogot alapító szerződések a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. § (2) bekezdése szerinti, nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés miatti semmissége, és ennek következtében az I. rendű alperes mint jogelőd zálogjogosult és a II. rendű alperes mint jogutód zálogjogosult között, az önálló zálogjog átruházására irányuló, 2010. december 22-én kelt szerződés semmissége jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, az alperesek ennek tűrésére kötelezését, és az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresését kérték a törlések ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése érdekében.

[10] Egyebek mellett arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes a jogszabályi rendelkezéseket csalárd módon kijátszva terhelte meg a perbeli ingatlanokat annak érdekében, hogy valós ügyleti, gazdasági cél nélkül szerezzen az ingatlanok mindenkori tulajdonosával szemben érvényesíthető dologi jogi jogosultságot.

[11] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Állították, az önálló zálogjog mögött álló gazdasági észszerűség nem vizsgálható, ez a felek magánautonómiájába tartozik, mivel a régi Ptk. 200. § (1) bekezdés értelmében a felek a szerződés tartalmát szabadon állapítják meg. Hivatkoztak arra is, hogy a II. és a III. rendű felperesek a szerződés megkötésekor nem tartották jóerkölcsbe ütközőnek az ingatlanok megterhelését. Hangsúlyozták, a jóerkölcsbe ütközés megítélése során nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem azt kell vizsgálnia, hogy a jogügylet maga társadalmilag elítélendő-e.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között, valamint a III. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2007. június 12-én kelt önálló zálogjog alapítására vonatkozó megállapodás, továbbá az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között 2010. december 22-án létrejött önálló zálogjog átruházási szerződés

semmis. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a perbeli ingatlanokra a II. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjog törlése iránt, és az alpereseket ennek tűrésére kötelezte.

[13] Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta az alpereseknek a felperesek perbeli legitimációjának hiányára vonatkozó álláspontját. Megállapítása szerint jelen per nem törlési per, ezért az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (2) bekezdésének [helyesen: 63. § (2) bekezdésének] a perindítási határidőre vonatkozó rendelkezései a perbeli esetben nem irányadók. Nem látta ezért akadályát a 2017. december 20-án előterjesztett érvénytelenségi kereset érdemi elbírálásának.

[14] A felperesek önálló zálogjogot alapító szerződések nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségére alapított másodlagos kereseti kérelmét megalapozottnak találta. Kifejtette, valamely szerződés nem csak a tartalma miatt lehet ellentétes a jóerkölcssel, hanem azt a felek által a szerződéskötéssel megvalósítani kívánt célok is jóerkölcsbe ütközővé tehetik, ezért ennek vizsgálatakor a bíróságnak a szerződéskötés körülményeit és a szerződéssel elérni kívánt célokat is értékelnie kell. Hangsúlyozta, a szerződéssel elérni kívánt cél átláthatósága a gazdasági életben is alapvető követelmény, amelynek a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések esetén fokozottan kellett érvényesülnie tekintettel arra, hogy a régi Ptk. 269. § (1) bekezdésében szabályozott önálló zálogjog alapításának nem előfeltétele valamely mögöttes, biztosítandó követelés megléte, továbbá arra, hogy a zálogjogosulti és a zálogkötelezett oldalán olyan gazdasági társaságok álltak, amelyek között a szerződéskötés időpontjában személyi összefonódás állt fenn, és amely társaságokat törvényes képviselőként ugyanaz a személy képviselte. Ez az elsőfokú bíróság megítélése szerint a gazdasági életben nem tekinthető tipikusnak, illetve általánosan elfogadottnak.

[15] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések céljukat és eredményüket tekintve sem az általánosan elvárt erkölcsi szabályoknak, sem az üzleti életben tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjének nem felelnek meg, mivel azok alapján az I. rendű alperes a II. és a III. rendű felperesben fennálló tagsági viszonya megszűnését követően is olyan jogosultságokkal rendelkezett a zálogkötelezett társaságok tulajdonában álló ingatlanok tekintetében, amelyek bizonytalanná és kiszámíthatatlanná tették a zálogkötelezett társaságok új tagjainak gazdasági helyzetét, és alkalmasak lehettek gazdasági céljaik (az ingatlanok hasznosítása, eladása) megghiúsítására.

[16] Az önálló zálogjogot alapító szerződésekkel elérni kívánt, az üzleti életben elfogadott gazdasági cél átláthatóságának hiánya körében az elsőfokú bíróság arra is utalt, a perben tanúként meghallgatott J... D., illetve a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd sem az önálló zálogjogot alapító szerződések megkötésének körülményeire, sem arra nem emlékeztek, hogy az ügylet mögött valójában milyen – az önálló zálogjog alapításának indokoltságát alátámasztó – kötelezettség állt.

[17] Az I. rendű alperes fellebbezése és az I. és III. rendű felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét – a felülvizsgálati kérelem szempontjából lényegtelen pontosítással – helybenhagyta.

[18] A másodfokú bíróság a felülvizsgálati eljárás tárgyát képező másodlagos keresetre vonatkozó részében egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával azzal a pontosítással, hogy a felperesek keresete érvénytelenségi és egyben törlési keresetnek is minősül.

[19] Határozata indokolásában kifejtette, a keresettel támadott önálló zálogjogot alapító szerződések eredményeként a perbeli esetben olyan helyzet állt elő, hogy az I. rendű alperest – anélkül, hogy ennek a jóhiszeműség és tisztesség követelményét is kielégítő, méltányolható gazdasági, üzleti szempontokkal alátámasztott indokoltsága a perben bizonyítást nyert volna – azt követően is abszolút hatályú, akár saját egyoldalú nyilatkozatával [rég Ptk. 269. § (2) bekezdés] bármikor esedékessé tehető, 500.000 euró összeg erejéig az önálló zálogjoggal

terhelt ingatlanokból végrehajtás útján kielégítési jogot biztosító sajátos dologi jogi rendelkezési jogosultság illetve meg a II. és a III. rendű felperesek tulajdonát képező ingatlanok felett, hogy ezekben a társaságokban tagsági viszonya megszűnt. Ez a helyzet nyilvánvalóan sérti az I. rendű alperes önálló zálogjogával terhelt ingatlanok tulajdonjogával rendelkező gazdasági társaságok és mindenkor tagjaik védelmezendő jogi érdekeit. Ezért az önálló zálogjogot alapító szerződések az eredményükre tekintettel nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközőnek minősülnek, figyelemmel a szerződéskötés körülményeire, kiemelten arra, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződések megkötése időpontjában az I. rendű alperes mindkét zálogkötelezett társaságnak a tagja is volt egyben, továbbá a szerződéskötéskor az I. rendű alperes és a zálogkötelezett társaságok képviselőjében törvényes képviselőként ugyanaz a személy járt el. Miután a zálogjogot alapító szerződések megkötése időpontjában a zálogkötelezett és a zálogjogosult gazdasági társaságok egyaránt ugyanahhoz az érdekcsoporthoz, érdekeltségi körhöz tartoztak, nincs jogi relevanciája annak, hogy az ingatlanok tulajdonosaként a II. és a III. rendű felperesek a zálogjogot alapító szerződések megkötésével hozzájárultak ingatlanjaik I. rendű alperes önálló zálogjogával történő megterheléséhez.

[20] Az önálló zálogjogot alapító szerződések semmissége folytán az I. rendű alperes javára érvényes jogcím hiányában nem jött, nem jöhetett létre önálló zálogjog a perbeli ingatlanokon. Érvényesen létrejött önálló zálogjog hiányában átruházásának a régi Ptk. 269. § (3) bekezdésében meghatározott feltételei sem állnak fenn, az átruházása tárgyában megkötött szerződés ezért – a megfelelően ugyancsak irányadó régi Ptk. 117. § (1) bekezdésére is figyelemmel – jogszabályba ütközik, és a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésének első fordulata szerint semmis.

[21] Az érvénytelenség jogkövetkezményeit illetően a másodfokú bíróság kifejtette, az e körben alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:174. §-a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelméről rendelkezik. A Ptk. 5:187. §-a az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatásáról rendelkezik, azt az esetkört szabályozza, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jogosultságát (a tulajdonjogot vagy más dologi jogi jogosultságot) a közvetlen jogszerző harmadik személyre ruházza át. Amennyiben a közvetlen jogszerző a bejegyzés alapjául szolgáló érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjogát vagy más dologi jogosultságát harmadik személyre ruházta át, e harmadik személlyel mint további jogszerzővel szembeni igényérvényesítés esetén az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás – a törlési kereset előterjesztésére jogosult igényérvényesítési lehetőségének időbeli korlátozottsága, illetve a törlési keresetindítási joggal nem rendelkező, kizárólag érvénytelenségi per indítására jogosult igényérvényesítési jogosultságának kizártsága – csak abban az esetben érvényesül, ha a jogszerzés jóhiszemű volt és ellenérték fejében történt.

[22] A rosszhiszemű, illetve ingyenes további jogszerző nem részesül az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatásában. Vele szemben az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog vagy más dologi jogosultság törlése iránti igény – a törlési kereset előterjesztésére jogosultak, illetve a kizárólag érvénytelenségi keresetindítási joggal rendelkezők részéről egyaránt – mindaddig érvényesíthető, amíg helye van a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának. Ez semmis szerződés esetén a régi Ptk. 234. § (1) bekezdésére figyelemmel azt jelenti, hogy az igény érvényesítésének nincs időbeli korlátja. A régi Ptk. 117. § (1) bekezdésében foglaltakból következően továbbá a dologi jogi jogosult igényérvényesítésének eredményessége az elévülés időbeli korlátaitól sem függ.

[23] A jelen esetben a perben nem merült fel adat arra nézve, hogy a II. rendű alperes mint további jogszerző részéről a perbeli önálló zálogjog megszerzésére ellenérték fejében került sor, ezt maguk az alperesek sem állították, ezért a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás nem érvényesül, függetlenül attól, hogy a közte és az I. rendű alperes közötti önálló zálogjog átruházási szerződés megkötésekor jóhiszemű volt-e vagy sem. Vele szemben tehát az önálló zálogjog törlése iránti igény attól függetlenül időbeli korlát nélkül érvényesíthető, hogy a felperesek az Inytv. 62. § (1) bekezdésének a rendelkezései szerint jogosultak-e törlési per indítására vagy sem.

[24] A másodfokú bíróság utalt arra is, a jogkövetkezmények levonása, a törlési igény érvényesíthetősége körében egyebekben a 2014. március 15-éig hatályban volt régi Ptk. és Inytv. rendelkezései sem szolgálhatnak alapul eltérő jogi következtetés levonására, e körben irányadónak tekintve az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról hozott 3/2010. (XII. 6.) PK (a továbbiakban: 3/2010 PK vélemény) véleményben foglaltakat.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[25] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és – tartalma szerint – az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetet elutasító döntés hozatalát, másodlagosan az első-, vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 200. § (2) bekezdését, 201. § (1) bekezdését, 237. §-át, 269. § (1)-(3) bekezdéseit, az Inytv. 62. §-át, 63. §-át, a Ptk. 6:108. § (1) bekezdését és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 164. § (1) bekezdését.

[26] Az I. rendű alperes álláspontja szerint a fennálló bírói gyakorlat – köztük a másodfokú bíróság által idézett jogesetek – éppen azt támasztják alá, hogy a jelen per tényállása nem ad alapot a jóerkölcsbe ütközés, különösen a nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés megállapítására. A BH2000. 260. számú jogeset éppen azt fejt ki, hogy a felszámolás alatt álló felperes nem hivatkozhat nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés alapján érvénytelenségre, mert a felszámolási eljárásban más jogi eszközök is rendelkezésre állnak, amennyiben egy szerződés érvénytelenségét állítja. Ez kihat a jelen perben a II. rendű felperes kereseti kérelmére.

[27] Az I. rendű alperes hangsúlyozta, sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem volt olyan bizonyítás az alperesekre terhelve, hogy az önálló zálogjogok alapításával létrejött „helyzet a jóhiszeműség és tisztesség követelményét is kielégítő, méltányolható gazdasági, üzleti szempontokkal alátámasztott indokoltságot” bizonyítsák.

[28] A másodfokú bíróság által leírt „helyzet”, miszerint az I. rendű alperes azt követően is kielégítést kereshet az önálló zálogjoggal terhelt ingatlanokból, hogy a II., illetve a III. rendű felperesi társaságban a tagsági jogviszonya megszűnt, önmagában nem lehet nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző, hiszen ez a „helyzet” az önálló zálogjog lényegét képező törvényi rendelkezéseken alapul. A másodfokú bíróság a szerződések nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközését végső soron azért látta megállapíthatónak, mert a szerződések eredménye nyilvánvalóan sérti az ingatlanok tulajdonjogával rendelkező gazdasági társaságok és a mindenkor tagjainak védelmezendő jogi érdekeit, értékelve egyidejűleg azt is, hogy mind a zálogjogosulti, mint zálogkötelezett oldalán ugyanaz a személy képviselte a szerződéskötéskor a társaságokat. Az I. rendű alperes ugyanakkor hangsúlyozta, hogy a jóerkölcsbe ütközés nem az esetleges vélt vagy valós egyéni sérelmek orvoslásának eszköze,

továbbá a későbbi ingatlan adásvételi szerződéseket a bejegyzett önálló zálogjog ismeretében kötötték meg a felperesek.

[29] Az I. rendű alperes fenntartotta a fellebbezésben előadott, a jóerkölcsbe ütközéssel és a zálogjogok szerződésszerűségével kapcsolatos érveit, utalva a fellebbezése 1-22. pontjaira. Mindezeket összegezve jogi álláspontja szerint a jogerős ítélet jogellenesen állapította meg, hogy a per tárgyát képező önálló zálogjogot alapító szerződések nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköznek.

[30] Abban az esetben, ha a Kúria ezzel az érvelésével nem értene egyet, és a zálogszerződések érvénytelennek is minősülnének, álláspontja szerint a bejegyzett önálló zálogjogok törlésének ekkor sincs helye. E körben hivatkozott az érvénytelenség jogkövetkezményeiről hozott 1/2010. (VI. 28.) PK véleményre (a továbbiakban: 1/201. PK vélemény) és a 3/2010. PK véleményre, valamint a régi Ptk. 269. § (3) bekezdésére, utalva arra, hogy ezt a védekezését már előadta a 2023. április 17-i előkészítő iratában is.

[31] Az I. rendű alperes előadta, az Inyvtv. az ingatlanforgalom biztonságának védelme érdekében megengedi a nem tulajdonostól való jogszerzést, és csak az érvénytelen bejegyzéstől számított három év alatt teszi lehetővé törlési kereset indítását az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszemű jogszerzővel szemben. A jogerős ítélet annak ellenére állapította meg, hogy nem merült fel adat arra nézve, miszerint a II. rendű alperes a perbeli önálló zálogjogot ellenérték fejében szerezte, hogy a régi Ptk. 201. § (1) bekezdéséből a visszterhesség vétele következik, és a per 6 éve alatt soha nem lett kiosztva az alperesekre olyan bizonyítási teher, amely szerint az alpereseknek a köztük létrejött szerződés visszterhességét bizonyítani kellene. Hivatkozott arra is, hogy az önálló zálogjog átruházási szerződés 4. pontja értelmében a szerződő felek az átruházás ellenértékének megállapításáról és az ellenérték fizetési módjáról külön megállapodásban rendelkeznek, amiből következik, hogy a szerződés visszterhessége megkérdőjelezhetetlen. Abból pedig, hogy az I. rendű alperes a 2023. április 17-én kelt előkészítő iratokában kifejezetten hivatkozott a 3/2010. PK véleményben írt törlési korlátokra, amely csak visszterhes szerzés esetén áll fenn, nyilvánvaló, hogy a perben az alperesek a zálogjog átruházásáról szóló szerződés visszterhességét állították. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, a felperesek maguk sem hivatkoztak arra, hogy az alperesek között létrejött önálló zálogjogot átruházó szerződés ingyenes lett volna, illetve nem vitatták annak visszterhességét. A másodfokú bíróság a két megtartott tárgyaláson egyszer sem intézett kérdést a felekhez e szerződés visszterhességével kapcsolatosan. Annak ingyenessége először a jogerős ítélet indoklásában jelent meg. Mindebből következik, hogy a másodfokú bíróság jogellenesen nem alkalmazza 3/2010. PK véleményben leírt objektív korlátot, mert az iratellenes álláspontja szerint nem merült fel adat arra nézve, hogy az átruházásra ellenérték fejében került sor.

[32] Az I. rendű alperes a továbbiakban „fenntartotta a fellebbezésben a semmisség jogkövetkezményeire, a bizonyítékok értékelésére, a perbeli legitimáció és a pertárgy értékére vonatkozó érvelését (fellebbezés 23- 40. pontok)".

[33] Az I. rendű alperes a Gfv/7. sorszámú beadványában az önálló zálogjog átruházása visszterhességének bizonyítására csatolta az alperesek között 2010. december 22-én kelt vételár megfizetéséről szóló megállapodást. Gfv/9. sorszámú beadványához tulajdoni lapokat is csatolt annak igazolására, hogy nem a másodfokú ítéletben írt tulajdoni viszonyok irányadók jelenleg.

[34] Az I., III. és IV. rendű felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték. Hangsúlyozták, hogy az I. rendű alperes azon hivatkozásai, amelyek pusztán megismétlik az első-, illetve másodfokú eljárásban foglaltakat, alkalmatlanok a támadott ítélet jogerejének a feloldására. Az elsőfokú ítéletben rögzítettek szerint az alpereseknek volt perjogi lehetőségük az ellenbizonyításra, arra, hogy az önálló

zálogjogot alapító szerződések nem ütköztek a jóerkölcsbe, mert azok mögött valós gazdasági cél húzódott meg. Tény azonban, hogy az alperesek a régi Pp. 139. §-a alapján semmilyen konkrét nyilatkozatot nem tettek, illetve érdemben az I. rendű alperes nem cáfolta azt a felperesi állítást, hogy azok mögött nem volt semmiféle gazdasági cél. Kiemelték továbbá, hogy az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg megsértett jogszabályként sem a régi Pp. 3. § (3) bekezdését, nem hivatkozott a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó régi Pp. 206. § (1) bekezdésére, illetve az indokolás teljességét előíró 221. §-ára, így a tarmalmában ehhez kapcsolódó érvei érdemben nem vizsgálhatók.

[35] Előadták, az önálló zálogjog valós létrejötte és érvényes alapítása hiányában az alperesek közötti szerződés egy olyan nem létező jog átruházására irányult, amivel az I. rendű alperes a régi Ptk. 262. § (1) bekezdésében foglalt feltételek szerint maga sem rendelkezett. Helyesen állapították meg ezért az eljáró bíróságok az önálló zálogjog átruházására vonatkozó szerződés semmisségét is, és rendelték el annak törlését az eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Mindezzért álláspontjuk szerint nincs jelentősége annak, hogy az átruházás visszerthes volt-e vagy sem.

[36] A II. rendű felperes írásban felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[37] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az az abban hivatkozott – az alábbiak szerint érdemben vizsgálható – okokból nem jogszabálysértő.

[38] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, a felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem szigorú eljárási szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelynek tárgya a jogerős ítélet, rendeltetése pedig annak megállapítása, hogy a felülvizsgálati kérelemben konkrétan megjelölt okokból a jogerős határozat jogszabálysértő-e. A Kúria tehát csak a felülvizsgálati kérelem keretei között, továbbá az ott megjelölt jogszabályok és jogi érvelés alapján vizsgálhatja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát, a jelen perben nem releváns kivételektől eltekintve [rég. Pp. 275. § (2) bekezdés].

[39] Ezzel összefüggésben a régi Pp. 275. § (1) bekezdése azt is kimondja, hogy a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye; a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A Kúria ezért nem vehette figyelembe az I. rendű alperes által a felülvizsgálati eljárás során Gfv/7., illetve Gfv/9. sorszámu beadványához csatolt okirati bizonyítékokat. A fenti sorszámu érdemi nyilatkozatokban, valamint a felülvizsgálati tárgyaláson előadottak érdemben történő vizsgálatát továbbá kizárta, hogy a régi Pp. 272. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére a másodfokú határozat közlésétől számított hatvan nap áll rendelkezésre, és a régi Pp. 273. § (5) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet nem lehet megváltoztatni. Ebből az is következik, hogy a felülvizsgálati kérelmet a felülvizsgálati határidő eltelte után nem lehet a határidőben elterjesztett kérelemben nem szeplő további érvekkel, jogszabályi hivatkozásokkal kiegészíteni (Kúria, Pfv.V. 21.384/2018/15). A törvényben megállapított határidő nem hosszabbítható meg, azt a Kúria sem engedélyezheti [rég. Pp. 104. § (1) bekezdés, Kúria, Pfv.V.20.590/2018/6.].

[40] A régi Pp. 272. § (2) bekezdésében és az azt értelmező, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK véleményben írtak értelmében a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő tartalmi kellékei a

jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja (Kúria Pfv.I.22.488/2016. - BH2018. 53.). Ezen együttes feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt konkrétan megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, és az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a fenti tartalmi követelményekkel (Kúria, Gfv.VII.30.577/2016/6. - BH2017.196.). Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a régi Pp.-ben meghatározott fenti tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek (Kúria Pfv.V.20.301/2015. - BH2015.307.). Így a Kúria érdemben nem vizsgálta, nem vizsgálhatta a felülvizsgálati kérelem azon jogi okfejtéseit (iratellenes ténymegállapítások, tájékoztatási kötelezettség megsértése), amelyekhez kapcsolódón az I. rendű alperes – a felülvizsgálati ellenkérelem helyes hivatkozása szerint – a felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg megsértettként az adekvát jogszabályhelyeket [rég Pp. 3. § (3) bekezdés, 206. § (1) bekezdés].

[41] Végül arra is rámutat a Kúria, hogy a régi Pp. 272. § (2) bekezdéséből és a felülvizsgálati eljárás rendkívüli jogorvoslati jellegéből eredően a jogerős ítélet jogszabálysértő voltának alátámasztásához nem elegendő pusztán a fellebbezésre – vagy akár más beadványra – hivatkozás (Kúria, Pfv.II.21.021/2021/2., Pfv.III.20.281/2017/4.). A rendkívüli perorvoslat során ugyanis nincs mód a fellebbezés ismételt elbírálására, a fellebbezés pedig nyilvánvalóan nem tartalmazhat indokokat arra vonatkozóan, hogy a fellebbezést elbíráló másodfokú bíróság mely jogszabályt milyen módon sértett meg. Ezért nem voltak figyelembe vehetők az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmének a fellebbezésére, illetve korábbi beadványára visszautaló hivatkozásai, amelyek egyéb jogi érvelést nem tartalmaztak, kizárólag csak a hivatkozások témakörét jelölték meg azzal, hogy az ott írtakat az I. rendű alperes változatlanul fenntartja. Ilyennek minősült a jóerkölsbe ütközéssel és a zálogjogok szerződésszerűségével kapcsolatosan a fellebbezés 1-22. pontjaiban, illetve a semmisség jogkövetkezményeire, a bizonyítékok értékelésére, a perbeli legitimáció és a pertárgy értékére vonatkozó, a fellebbezés 23-40. pontjaiban szereplő érvelésre utalás.

[42] Mindezen korlátok mellett, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt régi Ptk. 200. § (2) bekezdése, és az annak alátámasztására előadott jogi érvelés alapján a Kúriának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy jogszabályellenesen állapította-e meg a másodfokú bíróság – az elsőfokú bírósággal egyetértve –, miszerint az önálló zálogjogot alapító szerződések nyilvánvalóan a jóerkölsbe ütközés okán semmisek. E körben az I. rendű alperes azt adta elő, hogy „a fennálló bírói gyakorlat – köztük az ítéletábra által idézett jogesetek – éppen azt támasztják alá, hogy jelen per tényállása nem ad alapot jóerkölsbe ütközés – különösen nem nyilvánvaló jóerkölsbe ütközés – megállapítására”. Ezt a jogi álláspontját a bírói gyakorlat tükrében csak annyiban fejtette ki, hogy a másodfokú bíróság által hivatkozott egyik jogeset, a BH2000. 260. számon közzétett döntés értelmében a felszámolás alatt álló felperes nem hivatkozhat jóerkölsbe ütközés alapján érvénytelenségre. Ez a határozat azonban a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott megállapítást nem tartalmazza. Abban a Legfelsőbb Bíróság érdemben bírálta el a felülvizsgálati kérelmet, és értett egyet a jogerős ítélet megállapításával, miszerint a perben vizsgált szerződés nem tekinthető jóerkölsbe ütközőnek. Abban az ügyben a felperes az ítélet adatai szerint nem állt felszámolás alatt. Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelemben képviselt álláspontját ezért az általa hivatkozottak nem támasztották alá.

[43] A fentiekén túl az I. rendű alperes érdemben arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság által értékelt, a nyilvánvalóan a jóerkölsbe ütközést megvalósító „eredmény”,

miszerint az I. rendű alperest azt követően is abszolút hatályú, bármikor esedékessé tehető kielégítési jogot biztosító dologi jogi rendelkezési jogosultság illeti meg, hogy a tagsági joga megszűnt a II. és III. rendű felperesi társaságban, azért nem alapozhatja meg a nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközés megállapítását, mert ez az eredmény az önálló zálogjog törvényi szabályozásából következik, továbbá az esetleges egyéni érdeksérelem szintén nem képezheti a jóerkölcsbe ütközés megállapításának az alapját.

[44] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében előadott fenti érvelése azonban figyelmen kívül hagyta, hogy az eljáró bíróságok a felperesek indítványára beszerzett bizonyítékok alapján vizsgálták az önálló zálogjog alapításának körülményeit, célját és rendeltetését – amelyek az I. rendű alperes által a felülvizsgálati kérelmében kétségbe nem vont módon a szerződés tartalmától függetlenül is megalapozhatják a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés megállapítását –, és a lefolytatott bizonyítás eredményének mérlegelésével jutottak arra az egyező következtetésre, miszerint az adott esetben az önálló zálogjog alapítására anélkül került sor, hogy annak a jóhiszeműség és tisztesség követelményét kielégítő, méltányolható gazdasági, üzleti szempontokkal alátámasztott indokoltsága a perben megállapítható lett volna, amely megállapítás a jogerős ítéletben felhívott bírói gyakorlattal nem áll ellentétben.

[45] Nem sérült ezáltal a felülvizsgálati kérelemben egyedülként megjelölt eljárási szabály, a régi Pp. 164. § (1) bekezdése sem, mert az I. rendű alperes maga is egyetértett a bizonyítási teher elsőfokú bíróság által történő „kiosztásával”, azzal, hogy a felperesek voltak kötelesek a támadott szerződések nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközését igazolni, és a bizonyítási eljárás a felperesek indítványa alapján folyt. Az I. rendű alperes által a felülvizsgálati kérelmében előadottak, miszerint a több tárgyi tévedést is tartalmazó tényállás mellett a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló értékelése nem ad alapot a nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés megállapítására, valójában nem a Pp. 164. § (1) bekezdésének, hanem a bizonyítékok (okszerű) mérlegelésére vonatkozó régi Pp. 206. § (1) bekezdésének sérelmét jelenthetnék, utóbbira azonban az I. rendű alperes megsértett jogszabályként nem hivatkozott, ami a jogerős ítélet e szempontból történő felülvizsgálatát a korábban kifejtettek szerint kizárta.

[46] Tévesen hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy az eljáró bíróságok a II. és III. rendű felperesi társaság, illetve a perbeli ingatlanok mindenkori tulajdonosai egyéni érdeksérelmére alapítottan hozták meg a döntésüket. Ezzel szemben mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság a szerződéses cél átláthatóságának hiányát, a szerződéskötés körülményeit értékelve ítélte meg úgy, hogy a perbeli önálló zálogjogot alapító szerződések igazolható, valós gazdasági indokoltságuk hiányában, és ebből következően a céljukat és eredményüket tekintve nem felelnek meg az általánosan elvárt erkölcsi szabályoknak, illetve az üzleti életben tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjének, és ez alapozta meg a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés megállapítását.

[47] Az I. rendű alperes másodlagos felülvizsgálati érvelése szerint, ha az önálló zálogjogot alapító szerződések érvénytelensége tekintetében a Kúria nem osztaná az álláspontját, akkor sem vonható le az érvénytelenség jogkövetkezménye az 1/2010. és a 3/2010. PK vélemények alapján. Bár ebben a körben megjelölte a releváns anyagi jogi jogszabályokat, azonban az általa állított jogszabálysértés – az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás figyelmen kívül hagyása – azon az állításán alapult, hogy a másodfokú bíróság iratellenesen, a bizonyítékokkal ellentétesen, a visszterhesség törvényi vétele ellenére és anélkül állapította meg, hogy a perben nem merült fel adat arra nézve, hogy a II. rendű alperes mint további jogszerző részéről a perbeli önálló zálogjog megszerzésére ellenérték fejében került sor, hogy a per során, illetve a másodfokú eljárásban a bíróság tájékoztatta volna arról, hogy a visszterhességet bizonyítania kell.

[48] Ahhoz azonban, hogy az I. rendű alperes által megjelölt anyagi jogszabálysértést a Kúria érdemben vizsgálhassa, az I. rendű alperesnek e körben is hivatkoznia kellett volna a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére, hiszen a másodfokú bíróság támadott jogi álláspontja azon, a per adatain nyugvó ténymegállapításán alapult, hogy az átruházás ingyenes volt, ami ha iratellenes, vagy okszerűtlen, e rendelkezés megsértését jelenti (A bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el).

[49] Amennyiben pedig az I. rendű alperesnek az a jogi álláspontja, hogy a másodfokú bíróságnak – minthogy jelentőséget tulajdonított annak, hogy a további jogszerző, a II. rendű alperes visszterhesen szerezte-e meg az önálló zálogjogot – értékelve a törlési per előfeltételeit, erről tájékoztatnia kellett volna az alpereseket és felhívni az ezzel kapcsolatos nyilatkozatuk megtételére, esetleges bizonyítási indítványuk előterjesztésére, enélkül nem hozhatott volna „meglepetés ítéletet”, a felülvizsgálati kérelmében a régi Pp. 3. § (3) bekezdésének megsértésére kellett volna hivatkoznia, ami a felülvizsgálati kérelemben nem történt meg (A bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni). Nem hivatkozott ezzel összefüggésben a tényállás és a jogerős ítélet általa állított ellentmondásának alapjaként a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének megsértésére sem. A Kúria mindezek hiányában nem vizsgálhatta, hogy történt-e az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértés, abban az esetben pedig, ha ez nem vizsgálható, a jogerős ítéletben megállapított tényállást kell figyelembe vennie, amely alapján nem sérültek a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogszabályok.

[50] A Kúria a fentiekre tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Alkalmazott jogszabályok és joggyakorlat

[51] 1952. évi III. törvény 272. § (1), (2) bekezdés, 275. § (1), (2) bekezdés

[52] 1959. évi IV. törvény 200. § (1) bekezdés

[53] Pfv.V.21.384/2018/15, Gfv.VII.30.577/2016/6., Pfv.II.21.021/2021/2., Pfv.III.20.281/2017/4.

A döntés elvi tartalma

[54] A Kúria csak a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére nyitva álló határidőn belül előadott kérelmet vizsgálhatja az abban pontos jogszabályi megjelölést és a jogszabálysértés alátámasztását tartalmazó jogi érvelést tartalmazó hivatkozások alapján. A felülvizsgálati kérelem megváltoztatására, így annak érdemi kiegészítésére, új bizonyíték figyelembevételére a felülvizsgálati eljárásban nincs eljárási lehetőség. Adekvát eljárási szabálysértés megjelölésének hiányában a Kúria jogerős ítéletben megállapított tényállást veszi figyelembe, és az alapján ítéli meg a hivatkozott anyagi jogszabálysértést.

Záró rész

[55] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I. rendű alperes a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I., III. és IV. rendű felperesek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét, amelyet a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (5) és (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányos, mérsékelt összegben határozott meg.

[56] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja zárja ki.

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

Budapest, 2023. április 10.

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

A kiadmány hitelél:

S.K.

bírósági ügyintéző