



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.282/2022/11.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia előadó bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

Dr. Parlagi Mátyás bíró

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője:

Dr. Szabó Antal ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

III. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Békefi László ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

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

Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.514/2021/6.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Fővárosi Törvényszék 31.P.20.810/2020/26/II.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 622.300 (hatszázhuszonkétezer-háromszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget, és fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára – 2.600.000 (kétfmillió-hatszázézer) forint meg nem fizetett eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint eladó 2015. február 4-én adásvételi szerződést kötött a helyrajzi számú ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) az I. rendű alperes vevővel és a III. rendű alperes hasznélvezeti jogszerzővel. A szerződésben a felek a vételárat 13.000.000 forintban határozták meg. Az ingatlan a szerződéskötés után a felperes birtokában maradt.

[2] Az I. és III. rendű alperesek a 2016. február 15-én kelt adásvételi szerződéssel 13.000.000 forint vételárért eladták az ingatlant a II. rendű alperesnek. Az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés alapján bejegyezte a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlant a felperes bérbeadással hasznosította.

[3] A II. rendű alperes ügyvezetője 2019. január 10-én a következő szövegű sms üzenetet küldte a felperesnek: „Mindent értek, de M és apukád közötti elszámoláshoz semmi közöm, én fedezetként vettem a lakást ennyiért, lényegesen több a tartozás, ezért nem fogom a lakást kiengedni a kezemből, ha kell, hatósággal fogok a lakásba bejutni”.

A kereset és az ellenkérelem

[4] A felperes keresetében jóerkölcsbe ütközés miatt az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását, valamint az érvénytelenség jogkövetkezménye levonásaként az eredeti állapot helyreállítását, a II. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlése és a tulajdonjoga visszajegyzése elrendelését kérte. Előadta: fedezetül adta a perbeli ingatlant az apja kölcsönéhez, és abban bízott, hogy a kölcsön visszafizetése után visszakapja a tulajdonjogot. Az I. és III. rendű alperesek nem fizetettek a részére vételárat. A jóhiszemű jogszerzőnek nem minősülő II. rendű alperes fedezetként vette meg az ingatlant. Az adásvételi szerződése érvénytelensége folytán az I. rendű alperes nem szerzett tulajdonjogot, így azt nem is ruházhatta át a II. rendű alperesre.

[5] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Tagadták, hogy követelés biztosítása céljából kötöttek adásvételi szerződést. Előadták, hogy megfizették az ingatlan vételárát; az, hogy a felperest az apja megtévesztette, nem érinti az adásvételi szerződések érvényességét. A felperes szívésségből lakhatott egy ideig a lakásban. A II. rendű alperes hivatkozott arra, hogy jóhiszemű jogszerző volt, a felperes a jogvesztő határidő után terjesztett elő vele szemben törlési keresetet.

Az első- és a másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította az adásvételi szerződések érvénytelenségét. Elrendelte az ingatlanügyi hatóság megkeresését, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölje a II. rendű alperes tulajdonjogát és jegyezze vissza eredeti állapot helyreállítása címén a felperes tulajdonjogát az I. és III. rendű alperesek mint köztes jogszerzők visszajegyzése, majd törlése nélkül.

[7] Az elsőfokú ítélet indokolásában a felperes következetesnek ítélt előadása, a tanú vallomása alapján, valamint arra figyelemmel, hogy a III. rendű alperes a vételár megfizetéséről a perben ellentmondásos nyilatkozatot tett, tényként állapította meg, hogy az I. és III. rendű alperesek az adásvételi szerződés megkötésekor nem fizettek vételárat a felperesnek. Úgy ítélte, hogy ez a társadalom általános értékítélete szerint tisztességtelen és elfogadhatatlan. A jogügylet a tartalmánál, céljánál és az elért joghatásnál fogva a társadalmi közfelfogással nyilvánvalóan szemben áll, a jóerkölcsbe ütközik, ezért a szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:96. §-a alapján semmis.

[8] A felperes következetesnek ítélt előadása, a II. rendű alperes ügyvezetőjének arra vonatkozó nyilatkozata, hogy több millió forint kölcsönt adott a felperes apjának, valamint a felperesnek küldött sms üzenet szövege alapján az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy

a II. rendű alperes nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek, mivel fedezetként vette a perbeli ingatlant, és tudhatott arról, hogy azt az I. és III. rendű alperesek milyen módon szerezték meg. A II. rendű alperes ezért nem hivatkozhatott eredményesen arra, hogy a felperes elmulasztotta a törlési kereset megindítására rendelkezésére álló hároméves jogvesztő határidőt. A II. rendű alperes nem szerezhette az ingatlanon tulajdonjogot, mert a jóerkölcsbe ütköző és emiatt érvénytelen adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes nem szerzett tulajdonjogot, a III. rendű alperes pedig haszonélvezeti jogot, ezért nem ruházhatták át rá jogaikat.

[9] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével megváltoztatta az elsőfokú ítéletet, és elutasította a keresetet.

[10] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a perbeli jogvita eldöntése szempontjából jelentős tényeket. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 342. § (1) és (3) bekezdése értelmében a kereseti kérelemhez kötöttség nemcsak a kereseti kérelem tartalmára terjed ki, hanem annak jogcímére és ténybeli alapjára is. A kereseti kérelem ezért nem teljesíthető a fél által megjelölt jogcímtől és tényektől eltérő jogcímen, illetve tények alapján. A felperes perbeli jogállítása az volt, hogy a közte, valamint az I. és a III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközése miatt semmis. A felperes e jogállítását arra a tényre alapította, hogy az I. és III. rendű alperesek nem fizették meg neki a vételárát. Azt kellett ezért a perben megítélni, hogy a vételár megfizetésének elmaradása jóerkölcsbe ütközővé teszi-e az adásvételi szerződést.

[11] A másodfokú bíróság érvelése szerint a teljesítés elmaradása vagy fogyatékosága szerződésszegésnek minősül, amelyhez a Ptk. jogkövetkezményként nem a szerződés érvénytelenségét fűzi. A szerződésszegés közömbös az érvényesség szempontjából. A Ptk. 6:96. §-a értelmében a szerződés semmisségét nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés jogcímén csak a szerződéssel elérni kívánt joghatás jóerkölcsbe ütközése válthatja ki, a felek szerződéskötéskor tanúsított magatartása, a teljesítés elmaradása vagy fogyatékosága nem. A perben ezért nem volt ügydöntő jelentősége annak, hogy az I. és III. rendű alperesek megfizették-e az ingatlan vételárát a felperesnek. A felperes keresete az általa megjelölt jogcímen és tények alapján akkor sem lenne teljesíthető, ha valóban bizonyulna a vételár megfizetésének elmaradása, mert annak nem jogkövetkezménye a szerződés érvénytelensége. Nem volt megállapítható a keresetben állított okból az adásvételi szerződés érvénytelensége, ezért nem volt ügydöntő jelentősége annak sem, hogy a II. rendű alperes jóhiszeműen szerezte-e meg az ingatlan tulajdonjogát, és ehhez képest a felperes határidőben indított-e vele szemben törlési keresetet. A felperes, valamint az I. és III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvényes, ezért a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlése akkor sem rendelhető el, ha a törlési kereset határidőben érkezett.

[12] A másodfokú bíróság a vételár meg nem fizetésével, a II. rendű alperes rosszhiszeműségével kapcsolatos ténymegállapításokat és jogi okfejtést mellőzte az elsőfokú ítélet indokolásából, mert az volt az álláspontja, hogy azok a per eldöntése szempontjából közömbös tényekre, illetve körülményekre vonatkoznak.

[13] A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság a Ptk. 6:99. §-ában meghatározott semmisségi okra is kitért, mert a felperes utalt arra a perben, hogy a szerződések célja kölcsönkövetelés biztosítása volt.

[14] A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a nyilvánvaló semmisségi okot a bíróságnak hivatalból kell észlelnie, és nyilatkoztatnia kell a feleket arról, kívánnak-e erre jogot vagy követelést alapítani. Ennek megfelelően vizsgálta, nyilvánvalóan fennáll-e az adott esetben a Ptk. 6:99. §-ában meghatározott semmisségi ok. Arra következtetett, hogy a

semmisség megállapításának feltételei az ügyben nem nyilvánvalóak. Vizsgálatra szorulna, hogy a felperes fogyasztónak minősül-e [Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 3. pont] és a felek követelés biztosítása céljából kötötték-e a szerződéseket.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmében – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat hozatalát kérte. Megsértett jogszabályi rendelkezésként Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) XIII. cikk (1) bekezdését, a Ptk. 6:88. § (1) bekezdését és 6:96. §-át jelölte meg.

[16] A megjelölt jogszabálysértéssel összefüggésben előadta, hogy a másodfokú bíróság abból az általa nem hivatkozott tény- és jogállásból vont le jogi következtetést, miszerint a szerződés azért jóerkölcsbe ütköző, mert nem kapott vételárat. A felek közötti szerződést – a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben – azért tartotta jóerkölcsbe ütközőnek, mert az alperesek azt a látszatot keltették, hogy vételárat fizettek. Nem állt szándékában értékesíteni a tulajdonát képező ingatlant. A szerződésben megjelölt vevőt nem ismerte, semmiben nem állapodott meg vele. A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédől nem kapott jogi tájékoztatást. A szerződés ezért sérti a Ptk. 1:3. §-ában, 1:4. §-ában, 6:62. § (1) bekezdésében foglaltakat, a Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdése értelmében pedig létre sem jött. Álláspontja szerint, ha a szerződés létrejött, akkor jóerkölcsbe ütköző, uzsorás és a Ptk. 6:96. §-ára, 6:97. §-ára, 6:88. §-ára, 6:88. § (3) bekezdésére tekintettel semmis.

[17] A felperes érvelése szerint az alperesek eljárása a perbeli szerződésekkel összefüggésben olyan kirívóan jogszabálysértő, rosszhiszemű és tisztességtelen, ilyen módon jóerkölcsbe ütköző, hogy a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján a szerződés semmisségét hivatalból is észlelnie kellett az eljáró bíróságnak. Nem lehet erkölcsösnek tekinteni és a bíróság által jogvédelemben részesíteni azokat a szerződéseket, amelyeknél a felek a szerződéskötés látszatát keltik, de még csak nem is tárgyaltak érdemben; a látszatát keltik annak, hogy a vételár megfizetésre került, miközben ilyen nem történt. Az általa kötött adásvételi szerződés 2. pontja a vételár készpénzben történt átadásáról valótlán tartalmú. Visszterhes szerződéssel vételár fizetése nélkül tulajdonjogot szerezni, vételárfizetés látszatát kelteni „nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző joghatás kiváltására irányuló cselekmény”.

[18] A felperes a Pfv.9. és Pfv.10. sorszámú beadványaiban a felülvizsgálati kérelmét további, új jogi érveléssel egészítette ki.

[19] Az I-III. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai.

[20] A Kúria elsőként arra mutat rá, hogy a felülvizsgálat nem egyfajta harmadfokú eljárás, hanem szigorú eljárásjogi szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelynek tárgya a jogerős ítélet. A Pp. 406. § (1) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértés, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés esetén teszi lehetővé. A Pp. 423. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, az ott megjelölt jogszabályok, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés tekintetében vizsgálhatja felül. Az érdemi felülvizsgálat kereteit alapvetően a felülvizsgálati kérelem határozza meg, amelynek – a Pp. 413. § (1) bekezdése értelmében – egymással szorosan összefüggő, kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra

vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti [1/2016. (II.15.) PK vélemény 3., 4. pont; 1/2017. Polgári jogegységi határozat].

[21] A jogerős ítélet csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálattal, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt (Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felperesnek az a hivatkozása, hogy a szerződése létre sem jött, illetve uzsorás, nem volt tárgya az eljárás korábbi szakaszainak, ezért ezt az eljárt bíróságok nem vizsgálták, így e körben jogszabálysértést sem követhettek el. A felülvizsgálat alapja a Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet ügy érdemére kiható jogszabálysértése, ezért a felperes hivatkozásait a felülvizsgálati eljárásban vizsgálni nem lehetett. E mellett a felülvizsgálati kérelemből a Ptk. 6:63. § és a 6:97. § felhívásával megjelölt jogszabálysértés tartalmi körülírása, a hivatkozás jogi indokai is hiányoznak, ami szintén kizárta az érdemi felülvizsgálat lehetőségét.

[22] A Pp. 412. § (1) bekezdésében meghatározott határidő eltelte után a felperes nem egészíthette ki a felülvizsgálati kérelmet új érveléssel, ezért a Pfv.9. és a Pfv.10. sorszámú beadványában előadottakra a Kúria nem lehetett figyelemmel.

[23] A Kúria nem foglalhatott állást abban a kérdésben sem, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, ennek vizsgálatára ugyanis más jogorvoslati fórumrendszer áll a felek rendelkezésére [Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d*) pont]. Az R) cikk (1)-(2) bekezdéséből és a T) cikk (2)-(3) bekezdéséből következően az Alaptörvény a jogrendszer alapja, de nem jogszabály. A felülvizsgálat viszont jogszabálysértésre hivatkozással kérhető [Pp. 406. § (1) bekezdés], a felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértést kell előadni [Pp. 413. § (1) bekezdés]. Az Alaptörvény megsértésére történő hivatkozás megítélését illetően a Kúria a jelen ügyre nézve is fenntartja a Pfv.V.21.965/2018/8. számú (megjelent: BH2020. 324.) határozatában kifejtett álláspontját.

[24] A felperes a jogerős ítélet felülvizsgálatát arra hivatkozással is kérte, hogy a másodfokú bíróság nem a nyilatkozatának megfelelően vette figyelembe a tény- és jogállítást, de a felülvizsgálati kérelemben az állított eljárási szabálysértéssel összefüggésben nem jelölt meg konkrét jogszabályi rendelkezést. Nem hívta fel a kérelmek, nyilatkozatok tartalma szerinti figyelembe vételére vonatkozó Pp. 110. § (3) bekezdését, a keresetlevél érdemi részének tartalmát rögzítő 170. § (2) bekezdés *b-d*) pontjait és az ítélet teljességére vonatkozó 341. § (1) bekezdését, továbbá az érdemi döntés korlátait szabályozó 342. § (1), (3) bekezdését sem jelölte meg megsértett jogszabályi rendelkezésként. A Kúria mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárási szabálysértést érdemben nem vizsgálhatta.

[25] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabály, a Ptk. 6:88 § (1) bekezdése és a 6:96. §-a tekintetében volt felülvizsgálható. A felperes ezzel összefüggésben arra hivatkozott, hogy az alperesek eljárása olyan kirívóan tisztességtelen, így jóerkölcsbe ütköző, hogy a bíróságnak a szerződések semmisségét hivatalból is észlelnie kellett volna.

[26] A Pp. 342. § (3) bekezdése kimondja, hogy törvény eltérő rendelkezése hiányában az érdemi döntés nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított. A Ptk. 6:88. § (1) bekezdése kivételt teremt a döntési korlát alól. E jogszabályi rendelkezés alapján a bíróság olyan jogon alapuló, nyilvánvaló semmisséget vesz hivatalból figyelembe, amelyet a fél a perben nem állított. Az adott esetben a felperes kereseti jogállítása volt, hogy a perbeli szerződések nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköznek, ezért a Ptk. 6:96. §-a alapján semmisek. A másodfokú bíróság így a felperes keresete alapján vizsgálta a szerződések jóerkölcsbe ütközését, hivatalbóli eljárásra e jogalap tekintetében nem volt szükség. A másodfokú bíróság ezért a hivatkozott okból nem sérthette meg a Pp. 6:88. § (1) bekezdését.

[27] A felperes a keresetében a Ptk. 6:96. §-a szerinti semmisségi okra utalással megtette a saját jogi álláspontját alátámasztó tényállításait. Előadta, hogy az I. és III. rendű alperesek vételárat a részére nem fizettek, adásvételi szerződése 2. pontja a vételár készpénzben történt átadásáról valótlán, a perbeli ingatlant fedezetül adta, és azt a II. rendű alperes fedezetként vette meg. A bíróság a Pp. 263. § (1) bekezdése értelmében szabadon felhasználhatta a felek előadásait, valamint felhasználhatott minden bizonyítékot, amely a tényállás megállapítására alkalmas. A perben jelentős tények megállapítása során pedig a bizonyítás eredményének mérlegelését szabályozó Pp. 279. § szerint kellett eljárnia. A felperes a felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott a tényállás megállapításával összefüggésbe hozható eljárásjogi jogszabálysértésre, ezért a bizonyítás eredményének mérlegelése a felülvizsgálati eljárásban nem volt vizsgálható.

[28] Mindezekre tekintettel a Kúria azt állapította meg, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okból a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 424. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[29] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, így a felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek ügyvédi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét megtéríteni. A Kúria az alpereseket képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *a), b)* pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése szerint állapította meg. A felperest a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján kötelezte a teljes költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére. Tájékoztatja, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetnie. A megfizetés során közleményként fel kell tüntetni: a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának számát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[30] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

[31] Az ítélete elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

Budapest, 2023. február 14.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. bíró, Dr. Parlagi Mátyás s.k. bíró