



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.258/2022/7.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperes: Felperes1.

A felperes képviselője:

Dr. Süle Péter ügyvéd

Az alperesek: Alperes I. rendű

Alperes III. rendű

Alperes IV. rendű

Az alperesek képviselői:

I. rendűért

ügyintéző: Dr. Révfalvi Gergely ügyvéd)

Dr. Majer Zsuzsanna kamarai jogtanácsos III. rendűért

A per tárgya: tulajdonjog és szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

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

Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.403/2022/6-I.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Budapest Környéki Törvényszék 4.P.20.638/2021/9.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára – 2.286.000 (kétmillió-kétszáznyolcvanhatezer)

forint meg nem fizetett felülvizsgálati 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 felszámolás alatt álló korábbi II. rendű alperes (a továbbiakban: II. rendű alperes) nyilvános pályázati felhívás közzétételét követően 2015 februárjában eladóként adásvételi szerződést kötött egy gazdasági társasággal (a továbbiakban: első vevő) a tulajdonában álló perbeli ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) eladására (a továbbiakban: első adásvételi szerződés). Az első vevő a vételárat késedelmesen fizette meg, ennek ellenére az eladó a szerződéstől nem állt el, az ingatlant birtokba adta, de az első vevő tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[2] Az első vevő – tulajdonosi várományosként – 2016 januárjában adásvételi szerződéssel eladta az ingatlant a felperesnek (a továbbiakban: második adásvételi szerződés). A szerződést nem nyújtották be az ingatlanügyi hatósághoz, ugyanakkor az ingatlant birtokba adták.

[3] A felperes – tulajdonosi várományosként – 2018 áprilisában szintén adásvételi szerződést kötött egy gazdasági társasággal (a továbbiakban: harmadik vevő) az ingatlan eladására (a továbbiakban: harmadik adásvételi szerződés).

[4] Az első vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme jogerős elutasítását követően a II. rendű alperes új felszámolója pályázatot írt ki az ingatlan értékesítésére. Ennek eredményeként a II. rendű alperes mint eladó 2018 májusában adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel mint vevővel (a továbbiakban: negyedik adásvételi szerződés). A szerződésben az ingatlanra bejegyzett terhek között rögzítették az első vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítását (2.3.15.), valamint a harmadik vevő széljegyen szereplő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét azzal, hogy minden, a szerződésben rögzített határidőt e széljegy jogerős törlésétől kezdődően kell számítani (2.9.). A II. rendű alperes arról nyilatkozott, hogy a harmadik vevő az ingatlant jogalap nélkül birtokolja, egyúttal vállalta az ingatlan kiürítésével kapcsolatos eljárás kezdeményezését, valamint az azzal kapcsolatos költségek viselését (5.1.).

[5] Az ingatlanügyi hatóság 2018 novemberében a II. rendű alperes tulajdonjogát törölte, egyúttal az I. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezte, valamint törölte a harmadik vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét. A harmadik vevő ezzel kapcsolatban fellebbezést, majd keresetet terjesztett elő, továbbá kifogást nyújtott be az ingatlanértékesítési eljárással összefüggésben, de ezek nem vezettek eredményre.

[6] Az ingatlant a III. rendű alperes földmérési jelek elhelyezését biztosító használati joga és a IV. rendű alperes vezetékjoga terheli. A II. rendű alperest a per folyamán törölték a cégjegyzékből.

A kereset és az alperesek védekezése

[7] A felperes – az általa megjelölt sorrendben – annak kimondását kérte, hogy egyrészt a második adásvételi szerződéssel adásvétel jogcímén megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, másrészt a negyedik adásvételi szerződés érvénytelen, mert jogszabályba és a jóerkölcsbe ütközik. Mindezek alapossága esetén kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzése és az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése iránt, valamint az alpereseket ezek türéseire kérte kötelezni.

[8] Indokolása szerint a II. rendű alperes érvényes adásvételi szerződést kötött az első vevővel, aki birtokba lépett és a vételárat megfizette. Az adásvételi szerződés teljesítésére

figyelemmel az első vevő megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. Ezt követően az I. rendű alperes már nem köthetett érvényes adásvételi szerződést és nem szerezhette tulajdonjogot, mert a II. rendű alperes már nem volt az ingatlan tulajdonosa. A negyedik adásvételi szerződés megkötésekor a II. rendű alperes tudta, hogy nem tartja birtokban az ingatlant, valamint annak nem tulajdonosa. A II. rendű alperes felszámolójának eljárása ezért ellentétes volt a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (5) bekezdésében írtakkal, így a negyedik adásvételi szerződés jogszabályba és a jóerkölcsbe ütközik.

[9] Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását.

[10] Indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartásban bízva, nyilvános pályázat alapján, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot, így vele szemben a felperes nem érvényesíthet jogot. A második adásvételi szerződés jogszabályba ütközik, mert annak megkötésekor az első vevő nem rendelkezett adószámmal.

[11] A III. és a IV. rendű alperesek nem ellenezték a kereset teljesítését.

Az első- és a másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[13] Indokolása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:38. §-a alapján ingatlanok esetén a dologi jogi jogosultság ügyleti természetű keletkezése és változása nem a birtokállapot változásához, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötött. A Ptk. az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és a bejegyzés konstitutív hatálya megerősítésének érdekében megszüntette a birtokkal megerősített jogcímvédelem jogintézményét. A BH2021. 15. számú határozatban írtak szerint, ha a tulajdonos az ingatlan átruházására több jogosult felé is kötelezettséget vállal, azt, hogy a több szerződő fél jogosult közül melyik szerzi meg a tulajdonjogot, az dönti el, hogy kinek a tulajdonjogát jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba. Az első adásvételi szerződés ugyan érvényes, de bejegyzés hiányában az első vevő azzal nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Az első vevő az első adásvételi szerződés alapján csak érvényes kötelmi jogcímmel rendelkezett a tulajdonjog bejegyzésére. A keresetet ezért alaptalannak ítélte.

[14] Az első vevő tulajdonjogának hiánya miatt nem vizsgálta a negyedik adásvételi szerződés érvényességét. Azzal kapcsolatban ugyanakkor kifejtette, hogy az érvénytelenségi kereset körében hiányzik a felperes perbeli legitimációja. A felperes csak akkor lenne jogosult a negyedik adásvételi szerződés megtámadására, ha jogelődje, az első vevő megszerezte volna az ingatlan tulajdonjogát. Ha a negyedik adásvételi szerződés semmis lenne, a felperes akkor sem szerezhette meg a tulajdonjogot, mert azzal jogelődje sem rendelkezett. A negyedik adásvételi szerződés esetleges érvénytelensége sem eredményezhetné ezért a kereset teljesítését a tulajdonjog megszerzése körében.

[15] Az I. rendű alperes érvénytelenségi kifogását alaptalannak ítélte, mert az adószám törlése nem eredményezi a második adásvételi szerződés érvénytelenségét.

[16] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[17] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg tényállást, valamint döntésével is egyetértett részben eltérő jogi indokok alapján.

[18] Értékelése szerint a felperes tévesen állította, hogy az adásvételi szerződéssel ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés számos esete ismert (elbirtoklás, ráépítés, közös háztartásban élők, házastársak közös szerzése, öröklés stb.), azonban adásvételi szerződéssel a vevő nem szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül. A szerződés alapján a vevő csak a szerződés teljesítését, azaz a tulajdonjog átruházását, a bejegyzési engedély kiadását kérheti az eladótól. A felperes a perben ezért nem érvényesíthet tulajdonjogi igényt, pusztán a szerződés teljesítésére vonatkozó kötelmi igényt terjeszthet elő, ahogyan azt az elsőfokú bíróság is rögzítette. A felperes igényének kötelmi jellege nem változik a többszörös eladásra alapított tényállás esetén sem. Az első vevő az érvényes első adásvételi szerződés alapján az ingatlant birtokolta, de tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A II. rendű alperes a szintén érvényes negyedik adásvételi szerződéssel ismételten értékesítette az ingatlant az I. rendű alperesnek, akinek tulajdonjogát azonban bejegyezték. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan mutatott rá arra, hogy többszörös ingatlanértékesítés esetén nem kérheti tulajdonjogának bejegyzését az a fél, aki korábban birtokba lépett, mert a Ptk. megszüntette a birtokkal megerősített jogcímvédelem jogintézményét. Ha a tulajdonos több jogosult felé is kötelezettséget vállal az ingatlan átruházására, azt, hogy a több szerződő fél jogosult közül melyik szerzi meg a tulajdonjogot, az dönti el, hogy kinek a tulajdonjogát jegyezték be, ahogyan azt az elsőfokú bíróság a BH2021. 15. számú határozatra hivatkozva helyesen kifejtette. A megalapozatlanul érvényesített birtokkal megerősített jogcímvédelem körében nincs relevanciája az I. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműségének, ahogy határozatában azt a Kúria szintén rögzítette. A felperes alaptalanul érvelt azzal, hogy tényállásbeli eltérések miatt nem irányadó az e határozatban kifejtett jogi érvelés.

[19] Helytelennek ítélte ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontját az érvénytelenségi keresettel kapcsolatos keresetőségi joggal összefüggésben. Az adásvételi szerződésből eredő kötelmi igény olyan védendő jogi érdek, amely megalapozza a felperes keresetőségi jogát a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján, ezért az érvénytelenségi keresetet érdemben vizsgálta. Rámutatott ugyanakkor arra, hogy a felperes az érvénytelenség kapcsán nem terjeszthet elő törlési keresetet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján, mert nem rendelkezik olyan (korábban) nyilvántartott joggal, amit sért az érvénytelen bejegyzés. A törlési kereset megalapozatlansága miatt nincs relevanciája a Ptk. 5:174. §-ában szabályozott jó- vagy rosszhiszeműségnek sem. Megjegyezte ugyanakkor, hogy a felperes soha nem kérte tulajdonjogának bejegyzését. Ilyen kérelme csak a harmadik vevőnek volt, amelynek széljegyét a negyedik adásvételi szerződés rögzítette is. A felperes hivatkozott ugyan arra, hogy a harmadik adásvételi szerződést felbontották, de ezt az állítását nem támasztotta alá.

[20] A felperes az érvénytelenségi kereset körében a Ptk. 6:95. §-ára és a 6:96. §-ára hivatkozott állítva, hogy a II. rendű alperes eljárása a Cstv. 49. § (5) bekezdésébe ütközött. Ezzel kapcsolatban rögzítette, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdése egy jogvesztő határidőhöz kötött, önálló megtámadási okot rögzít, amely alapján a felszámolási eljárásban érdekelt fél terjeszthet elő érvénytelenségi keresetet a felszámolást elrendelő bíróságnál. Az EBH2007. 1706. számú határozatban írtak szerint az adós vagyonának nyilvános értékesítésére vonatkozó szabályok megsértése esetén a Ptk.-nak a semmisséget megalapozó, tilos szerződésekre vonatkozó rendelkezéseit nem lehet alkalmazni. Az értékesítés szabályainak sérelmével létrejött adásvétel nem ütközik az értékesítés szabályait rögzítő jogszabályba, mert ebben az esetben az adásvétel esetleges érvénytelenségének a megállapítását a Cstv. 49. § (5) bekezdésében szabályozott megtámadás eredményezheti, ami speciális szabály a Ptk. rendelkezéseire képest. A felperes ezért alaptalanul hivatkozott a jogszabályba ütközés körében az értékesítés körülményeire és annak speciális szabályozására. Alaptalannak ítélte a

felperesnek azt az érvelését is, hogy az első adásvételi szerződést követően a II. rendű alperes a negyedik adásvételi szerződéssel a felszámolási vagyona nem tartozó vagyontárgyat értékesített, és ez okozza a negyedik adásvételi szerződés jogszabályba ütközését. A felperes ugyanis az ingatlanra nem szerzett ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot, így a Ptk. 5:39. §-ának az alkalmazása szóba sem jöhet. A korlátozott rendelkezési jog megsértése, az azzal ellentétes rendelkezés a Ptk. 5:32. § (1) bekezdése szerint hatálytalanságot – és nem semmisséget – eredményezhet akkor, ha megállapítható a korlátozott rendelkezési jog fennállása. Ennek nem mond ellent a felperes által hivatkozott BH1997. 203. számú határozat sem.

[21] A negyedik adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközése körében is alaptalannak ítélte a keresetet. A Ptk. 6:96. §-a a szerződés által célzott joghatás hibáját orvosolja, amely alapján a szerződés tartalmánál, joghatásainál fogva, illetve a felek által elérni kívánt közös cél miatt minősülhet nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek (BH2001. 473.). A jóerkölcsbe ütközés mint semmisségi ok kiegészítő jogcímként alkalmazható a jogszabályokban nem nevesített, de a társadalom értéktételében az általánosan elfogadott erkölcsi normákba ütköző szerződések esetén. A Cstv. 49. § (5) bekezdésében meghatározott jogszabálysértések ezért önmagukban nem adnak alapot a szerződés jóerkölcsbe ütközésének a megállapítására, ahhoz ezen felüli többlettényállás szükséges (BDT2019. 4037.). E körben a felperes tévesen hivatkozott arra, hogy a negyedik adásvételi szerződés célzott joghatása az ő tulajdoni igénye érvényesítésének az akadályozása volt. A felszámolási eljárás keretében foganatosított nyilvános értékesítés és az annak során kötött adásvétel célja a hitelezői igények kielégítése. A vevő kiválasztásának módja és az elektronikus értékesítés szabályai eleve kizárják a felek által elérni kívánt közös cél felperes által megjelölt szerinti hibáját. Önmagában a negyedik adásvételi szerződés feleinek az ingatlanra vonatkozó kötelmi igény érvényesítéséről és harmadik személy általi birtoklásáról való tudomása nem minősül olyan többlettényállási elemnek, amely megalapozná a jóerkölcsbe ütközést, mert az nem pusztán a szerződő felek magatartásának, hanem a szerződések tartalmának a kontrollja.

[22] Mindezek alapján a rendelkezésre álló adatokat elegendőnek ítélte a jogvita elbírálásához. Az elsőfokú bíróság ezért nem sértette meg az ügy érdemi eldöntésére kihatóan az eljárási szabályokat, amikor mellőzte a felperes által indítványozott tanúk meghallgatását, hiszen a megjelölt tanúk – a felszámoló kivételével – nem bírtak közvetlen tudomással a negyedik adásvételi szerződésről. A per eldöntése szempontjából nem volt jelentősége annak sem, hogy a II. rendű alperes korábbi felszámolójával szemben indult-e büntetőeljárás, továbbá nem is lenne vizsgálható a felszámoló bíróság hozzájárulásának és eljárásának a jogszerűsége. Erre figyelemmel alaptalannak ítélte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelmet is.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[23] A felperes felülvizsgálati kérelmet és felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő.

[24] Felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen a kereset teljesítését, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:30. §-át, az 5:38. § (2) bekezdését, az 5:167. §-át, az 5:178. § (2) bekezdését, az 5:183. §-át, az 5:184. § (1) bekezdését, a 6:4. §-át, a 6:8. §-át, a 6:9. §-át, a 6:88. § (1) és (3) bekezdését, a 6:95. §-át, a 6:96. §-át és a 6:108. § (1) bekezdését, az Inyvtv. 29. §-át, a 30. § (2a) bekezdését és a 62. § (1) bekezdés *a*) pont *aa*) alpontját, Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) XXVIII. cikk (1) bekezdését, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 214. § (1) bekezdését, a 263. § (1)

bekezdését, a 267. §-át, a 268. § (1)-(2) bekezdését, a 276. § (1) és (5) bekezdését, valamint a 346. § (5) bekezdését.

[25] Indokolása szerint a jogerős ítélet azért sérti a Pp. bizonyítási eljárással kapcsolatban megjelölt rendelkezéseit, mert a bíróságok jogsértően mellőzték az általa felajánlott bizonyítási indítványok teljesítését elzárva őt annak a bizonyításától, hogy a negyedik adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközik. A jogerős ítélet egyúttal sérti az Alaptörvényben szabályozott tisztességes eljáráshoz való jogot is. A másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a tanúk meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványát. Nem vizsgálta ezért a negyedik adásvételi szerződés megkötésének körülményei kapcsán a II. rendű alperes korábbi felszámolójával szemben indult büntetőeljárás megállapításait, a felszámoló bíróról adott hozzájárulás jogszerűségét, annak előzményeit. Ezeket kirekesztette a mérlegelésből és az indokolásból, így e tények, körülmények és bizonyítékok figyelmen kívül hagyása indokolás nélkül maradt. Ha a bíróság lefolytatta volna a tanúbizonyítást, úgy meg lehetett volna állapítani a negyedik adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközését, és ebben az esetben a kereset teljesítésére vonatkozó ügydöntő határozatot kellett volna hozni. Az általa hivatkozott egyéb jogszabályok megsértése is elzárta őt a negyedik adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközésének a bizonyításától. A másodfokú bíróság által hivatkozott EBH2007. 1706. számú határozat nem mondja ki azt, hogy a szabálytalanul, jogsértő módon eljár felszámoló cselekményeit ne lehetne értékelni egy olyan eljárásban, amelyben a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti igényt érvényesít. A jogerős ítéletben hivatkozott BH2021. 15. számú határozat ellentétben áll a BH1997. 203. és a Kfv.III.37.184/2008/10. számú határozattal. Az első adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan kikerült a II. rendű alperes vagyonából, így azzal a felszámoló jogszerűen többé már nem rendelkezhetett. Tényleges rendelkezési jog hiányában az ügylet jóerkölcsbe ütközik. A BH2021. 15. számú határozatra alapított álláspont téves, mert az abban rögzített tényállás nincs összhangban a perben feltárt tényekkel. A jogerős ítélet ellentétes a BH2007. 154. és a BH2019. 169. számú határozattal a szerződés érvénytelenségével összefüggő peres eljárás indításához fűződő jogi érdekek kapcsolatban. Egyik bíróság sem vizsgálta érdemben a negyedik adásvételi szerződés esetleges hatálytalanságát, érvénytelenségét. A negyedik adásvételi szerződés bizonyosan nem érvényes, mert súlyosan sérti az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A jogerős ítélet jogszabálysértő és jogkérdésben eltér a Kúria közzétett határozatától. A negyedik adásvételi szerződés célja az ő tulajdoni igénye érvényesítésének a megakadályozása volt, így nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. A Cstv. 49. § (5) bekezdésében meghatározott jogszabálysértések önmagukban igazolják a jóerkölcsbe ütközést, amit azonban az eljáró bíróságok elmulasztottak vizsgálni. A jóerkölcsbe ütközés ténye körében nagy jelentősége lett volna a mellőzött tanúk vallomásának, valamint a korábbi felszámolóval szemben indult büntetőeljárásnak, a felszámoló bíróság hozzájárulásának és annak előzményének. Törlési per kizárt az érvénytelenség megállapítása nélkül, a kereset ezért irányult a szerződés érvénytelenségének megállapítása következtében az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontja alapján a bejegyzés törlésének indoka a bejegyzés érvénytelensége (a keresettel támadott adásvételi szerződés semmissége) is lehet. Jóerkölcsbe ütközik a szabályszerűen megkötött és teljesült adásvételi szerződést követően egy olyan ingatlan értékesítése, amellyel kapcsolatban az ismételt értékesítés folyamatosan vitatott, valamint azt korábban birtokba is adták. A bíróságok azonban nem vizsgálták ezt a nyilvánvaló körülményt. A II. rendű alperes felszámolója szándékosan nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a már teljesített adásvételi szerződés hatályban maradt. Az első adásvételi szerződés időpontjában az ingatlan kikerült az adós gazdálkodó szervezet vagyonából, így a felszámoló jogellenesen rendelkezett annak újbóli értékesítéséről. A negyedik adásvételi szerződés ezért jóerkölcsbe ütközik. Tényállásbeli

különbségek miatt nem alkalmazható a BH2021. 15. számú határozat figyelemmel a BH1997. 203. számú határozatban írtakra.

[26] Az alperesek nem terjesztettek elő felülvizsgálati ellenkérelmet.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A Kúria Pfv.6. sorszámú végzésével a tulajdoni kereset vonatkozásában előterjesztett felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet visszautasította, így a felülvizsgálat arra nem terjedt ki.

[28] A Pp. 413. § (1) bekezdése és a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[29] Az 1/2017. PJE jogegységi határozat szerint megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem 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 pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[30] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül. Érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhelyet és a jogszabálysértés körülírását is, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés megjelölését.

[31] A felperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdését. Ahogy a Kúria több határozatában {Kúria Pfv.V.21.965/2018/8., megjelent: BH2020. 324.; Kúria Pfv.I.20.612/2021/3. [26], Pfv.I.20.720/2021/5. [22]} már kifejtette, felülvizsgálatot jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni [Pp. 406. § (1) bekezdés], a felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértést kell előadni [Pp. 413. § (1) bekezdés *b*) pont], valamint a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértést vizsgálhatja [Pp. 423. § (1) bekezdés]. Az Alaptörvény *R*) cikk (1)-(2) bekezdéséből és a *T*) cikk (2)-(3) bekezdéséből következően az Alaptörvény a jogrendszer alapja, de nem jogszabály. Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezniük. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának ezért a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban azt nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre

kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d)* pontja alapján.

[32] A Pp. 406. § (1) bekezdése, valamint a Pp. 346. § (5) bekezdése és a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 32. § (1) bekezdés *b)* pontja, továbbá az ezeket értelmező, a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény 5. pontja és annak indokolása alapján a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással a felülvizsgálat akkor kérhető, ha a jogerős ítélet a Kúria által 2012. január 1-je után meghozott és a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett eseti határozatban kifejtettektől eltérő jogértelmezésen alapul. A felülvizsgálati kérelemben megjelölt EBH2007. 1706., BH1997. 203., Kfv.III.37.184/2008/10. és a BH2007. 154. számú határozatok ezeknek a követelményeknek nem felelnek meg. A BH2019. 169. számú határozattal összefüggésben a felperes nem jelölte meg azt a részt és azt a jogkérdést, amelytől a felülvizsgálattal támadott ítéleti rendelkezés jogkérdésben eltér [Pp. 413. § (1) bekezdés *c)* pont]. A BH2021. 15. számú határozattal kapcsolatban pedig nem arra hivatkozott, hogy attól a jogerős ítélet jogkérdésben eltér, hanem éppen azt sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság döntését erre a határozatra alapította. Mindezek alapján a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt határozatoktól jogkérdésben való eltérést érdemben nem vizsgálhatta.

[33] A felülvizsgálati kérelem tartalmára, valamint a tulajdoni kereset vonatkozásában előterjesztett felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem visszautasítására figyelemmel a felülvizsgálat tárgya kizárólag az érvénytelenségi keresetről való döntés. A felperes e keresetében a negyedik adásvételi szerződés érvénytelenségét egyrészt jogszabályba ütközésre (Ptk. 6:95. §), másrészt jóerkölcsbe ütközésre (Ptk. 6:96. §) alapította, a másodfokú bíróság jogerős ítéletében pedig mindkét állított érvénytelenségi okot elbírálta {[40]-[41]}. A felperes felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként megjelölte a jogszabályba ütközést szabályozó Ptk. 6:95. §-át, ugyanakkor felülvizsgálati kérelmét – tartalma szerint – kizárólag a negyedik adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapította, így a felülvizsgálat csak erre az érvénytelenségi okra terjedhet ki.

[34] A felperes kereseteit kifejezetten oly módon terjesztette elő, hogy kérte egyrészt tulajdonjogának kimondását (tulajdoni kereset), másrészt a negyedik adásvételi szerződés érvénytelenségének a kimondását (érvénytelenségi kereset) annak érdekében, hogy alaposságuk esetén elérje tulajdonjoga bejegyzését és az I. rendű alperes tulajdonjogának a törlését, valamint az alperesek ezekkel kapcsolatos tűrésre kötelezését (törlési kereset) (20.P.20.316/2020/1. számú keresetlevél 4-5. oldal, 4.P.20.445/2020/19. számú válaszirát 1-2. oldal, 4.P.20.638/2021/10. számú fellebbezés 1-2. oldal). A felperes kereseteit így sorrendben terjesztette elő, valamint törlési keresetét arra alapította, hogy az I. rendű alperes által megkötött negyedik adásvételi szerződés érvénytelen, míg ő a második adásvételi szerződéssel ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. A jogerős ítélet szerint adásvételi szerződéssel ingatlan tulajdonjogát nem lehet ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezni, a felperes tulajdoni igénye ezért alaptalan {[37]}, így nem kérheti tulajdonjoga bejegyzését {[38]}. A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem visszautasítására figyelemmel a felülvizsgálatnak nem tárgya a tulajdoni kereset: emiatt a felperes által állított tulajdonjog, illetve annak bejegyezhetősége jogerősen elbírált, azt a felülvizsgálat sem érintheti. Az anyagi jogerő [Pp. 360. § (1) bekezdés] pozitív hatása, hogy az ítéletben elbírált jogot a felek már nem tehetik vitássá, valamint az a bíróságok számára is irányadó. A jelen felülvizsgálati eljárásnak nem tárgya a tulajdoni keresettel érvényesített és a

másodfokú bíróság által jogerősen elbírált jog: a felperes állított tulajdonjogának a fennállása. A felülvizsgálattal nem érinthető jogerős ítélet a Kúria számára is irányadó.

[35] A jogerős ítélet szerint a törlési kereset azért alaptalan, mert a felperes soha nem kérte tulajdonjoga bejegyzését, így (korábban) nyilvántartott jog hiányában azt nem is sértheti az esetlegesen érvénytelen bejegyzés {[39]}. A felperes felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként megjelölte az Inyvtv. rendelkezéseit, valamint hivatkozott arra, hogy a bejegyzés törlésének indoka lehet a bejegyzés érvénytelensége, de a jogerős ítélet indokolásával szemben nem adott elő arra vonatkozó érvelést, hogy a másodfokú bíróságnak ez a következtetése milyen okból jogszabálysértő. A felülvizsgálati kérelem által helyesnek tartott jogi álláspont érveit azonban a jogerős ítélet indokolásával kell ütköztetni (Kúria Pfv.VI.20.844/2019/4., megjelent: BH2020. 331.). A felperes felülvizsgálati érvelése nem vette figyelembe a jogerős ítéletnek a törlési kereset alaptalansága körében kifejtett jogi indokait, a Kúria ezért az ezzel összefüggő hivatkozást figyelmen kívül hagyta.

[36] A Pp. 424. § (3) bekezdése szerint csak az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vezethet a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére. A felperes az egymásra épülő kereseteit sorrendben, valamint olyan tartalommal terjesztette elő, hogy a törlési keresetében előadottakat a tulajdoni és az érvénytelenségi kereset alapossága esetén kérte. A bírósági igényérvényesítéssel elérni kívánt célja saját tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése volt. Az ingatlanra vonatkozóan állított tulajdonjog – anyagi jogerőhatással elbírált módon – nem illeti meg a felperest. A jogerős ítélet érdemben nem vizsgálható álláspontjából következően a felperes nem kérheti az I. rendű alperes tulajdonjogának a törlését. A jóerkölcsbe ütközéssel összefüggésben a felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértéseknek ezért fennállásuk esetén sincs lényeges kihatásuk az ügy érdemi elbírálására, mert a felperes a negyedik adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközése esetén sem érvényesítheti marasztalásra irányuló kereseti kérelmeit az alperesekkel szemben, így a bírósági igényérvényesítéssel elérni kívánt cél nem érhető el.

[37] Mindezekre figyelemmel a Kúria nem állapította meg, hogy a jogerős ítélet sértené a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, valamint jogkérdésben eltérne a Kúria hivatkozott, közzétett határozataitól, ezért azt a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[38] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, de az alperesek költséget nem számítottak fel [Pp. 81. § (1) bekezdés], ezért a Kúria a Pp. 82. § (1) és (3) bekezdése alapján nem döntött annak viseléséről.

[39] A felperesnek az illeték előzetes megfizetése alól mentesítő részleges személyes költségfeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt felülvizsgálati eljárás illeték viseléséről a Kúria a Pp. 95. § (2) bekezdés *a)* pontja és a (3) bekezdés *b)* pontja, a 101. § (1) bekezdése és a 102. § (1) bekezdése, a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) és (3) bekezdése, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése alapján határozott. Tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára kell megfizetnie. Ennek során közleményként fel kell tüntetnie a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának számát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

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

[41] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2023. szeptember 12.

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