



Kúria
bíróság

A
mint felülvizsgálati

végzése

Az ügy száma: Pfv.II.20.720/2024/2.

A tanács tagjai: dr. Hajdu Edit a tanács elnöke

dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna előadó bíró

dr. Darákné dr. Nagy Szilvia bíró

dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna bíró

dr. Osztovits András bíró

A felperes: felperes (cím1)

A felperes jogi képviselője:

Fodróczy Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: dr. Fodróczy Géza ügyvéd)

Az alperes: alperes (cím3)

Az alperes jogi képviselője:

Dr. Frisch Ügyvédi Iroda (cím4, ügyintéző: dr. Frisch Gábor ügyvéd)

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.161/2023/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 2.P.50.090/2023/13-III.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

[1] A megállapított tényállás szerint a felperes vevőként és az alperes eladóként adásvételi szerződést kötött egymással az alperes kizárólagos tulajdonát képező, helyrajzi szám1 hrsz.-ú, cím3 ajtó alatti, 52 m² alapterületű jelzálogjogokkal, elidegenítési és terhelési tilalommal és végrehajtási jogokkal terhelt, végrehajtási eljárások miatt ingatlanárverésre hirdetményben közzétett lakásra. A vételár 18.000.000 forint volt. A felperes vállalta az ingatlan tehermentesítését azzal, hogy az általa megfizetett összegek a vételárba beszámítanak. A fennmaradó 12.200.000 forint vételár egyösszegű megfizetését az alperes a szerződés aláírásával elismerte; a szerződést ügyvéd ellenjegyezte. Az alperes külön hozzájáruló nyilatkozata alapján a felperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba; míg a terheket törölték. Az adásvételi szerződés 9. pontja alapján az alperes vállalta, hogy a szerződés megkötését követő 6 hónapon belül az ingatlant birtokba adja, azonban erre nem került sor a felperes felszólításai ellenére sem.

[2] Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta és azzal egyezően kötelezte az alperest az ingatlan kiürítésére. Utalt a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 190. § (2) bekezdésében és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215. § (2) bekezdésében foglaltakra. Az alperes a perfelvételi tárgyaláson szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg, ellenkérelmét követően írásban sem nyilatkozott. A Pp. 190. § (2) bekezdésére figyelemmel nem vitatta a felperes válasziratában előadottakat és a perfelvételi tárgyaláson a felperes által előadottakat, továbbá a bizonyítási kötelezettségről tájékoztatásra – amely szerint a jogcímet és a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per megindítását neki kell igazolnia – nem nyilatkozott.

[3] Ellenkérelmében a kereset elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy a felperes a 12.200.000 forint összegű vételárat nem fizette meg; a szerződés nem adásvétel céljából készült, hanem kölcsönösszeg dologi biztosítékaként. Álláspontja szerint a kereset jogalapja az adásvételi szerződés színlelt és semmis volta miatt megalapozatlan. Előadta, hogy az adásvételi szerződés érvénytelensége iránt külön pert indít, a jelen per felfüggesztését kérte az érvénytelenségi per befejeződéséig.

[4] Az elsőfokú bíróság szükségtelenként mellőzte az alperes által a szerződéskötés körülményeire meghallgatni indítványozott, a szerződést ellenjegyző ügyvéd meghallgatását az okirati bizonyítékokra utalással; illetve rögzítette, hogy az alperes az érvénytelenségi per megindítását nem igazolta. A felek előadása és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapította, hogy az alperes a perbeli adásvételi szerződéssel átruházta a tulajdonjogát a felperesre, a teljes vételárat a felperes alperesnek megfizette, az ingatlan tehermentesítése megtörtént, a felperes tulajdonjoga bejegyzésre került. A 12.200.000 forint vételár különbözet kifizetését az adásvételi szerződés alperes általi aláírása, illetve a teljes vételár megfizetését a földhivatali bejegyzési engedély alperes általi aláírása és alperes általi földhivatalhoz benyújtása igazolja. A törlési engedélyek kiadása és a teljes tehermentesítés is alátámasztja a teljes vételár megfizetését. Az alperes nem vitásan a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése szerinti birtokbaadási kötelezettségének nem tett eleget, mindezek alapján a perbeli lakás kiürítésére köteles.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokainál fogva helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel hangsúlyozta, hogy a rendelkezésre álló okiratokból kitűnően az elsőfokú bíróság a Pp. 189. § (4) bekezdése szerinti eljárása során – az idézés és a felperesi válaszirat kézbesítésével együtt – az alperest viszontválasz előterjesztésére valóban nem hívta fel. A viszontválaszra történő felhívás azonban nem kötelező; annak eldöntése a bíróság mérlegelésétől függ; a felhívás az ügy körülményei alapján lehetőség az elsőfokú bíróság számára. Az elsőfokú bíróság e körben lényeges eljárási szabályt nem sértett; az alperes azt pedig maga sem vitatta, hogy a perfelvételi tárgyalást szabályszerű idézés ellenére elmulasztotta, így saját magát zárta el a további nyilatkozata előadásától.

[6] A másodfokú bíróság a Pp. 190. § (2) bekezdés a) pontjára utalással kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság indokolta azon álláspontját, hogy az alperes érdemi ellenkérelmét miért nem találta alaposnak. Rögzítette azon körülményeket, amelyek alapján arra az álláspontra jutott, hogy az adásvételi szerződésnek megfelelően a teljes vételár kifizetése megtörtént, az okirati bizonyítékok eredményének mikénti mérlegelését indokolta.

[7] Kiemelte, hogy a felperes nem vitatottan a perbeli, tehermentes ingatlan – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – kizárólagos tulajdonosa; ezzel szemben az alperes a lakás használatára jogcímet nem igazolt; a másodfokú eljárás során sem tett tényállítást arról, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított volna.

[8] A jogerős ítélet ellen jogszabálysértésre hivatkozással az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását. Felülvizsgálati kérelmével együtt engedélyezés iránti kérelmet is benyújtott a Pp. 409. § (2) bekezdés b) pontjának mindkét fordulatára (a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége miatt) alapítva.

[9] Elvi jelentőségű jogkérdésként – mindkét engedélyezési ok tekintetében – azt vetette fel, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 237. §-ában foglalt kötelezettségét elmulasztotta, amikor az alperest nem tájékoztatta arról, hogy az ellenkérelme nem teljeskörű. A felperest ezzel szemben felhívta válaszirat előterjesztésére. A fegyveregyenlőség elve alapján az alperest is megillette volna a tájékoztatáshoz való jog, amelyben a bíróság a felperest részesítette.

[10] Álláspontja szerint ez a jogkérdés a jogalanyok széles körét érinti, hiszen az a mindennapi peres gyakorlatban számos peresfél perbeli joggyakorlása tekintetében jelent problémát.

[11] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem alapos.

[12] A Pp. 408. § (2) bekezdése alapján nincs helye felülvizsgálatnak vagyoni jogi perben, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság azonos jogszabályi rendelkezésre és jogi indoklásra utalással hagyta helyben. Jelen per a Pp. 7. § (1) bekezdés 18. pontja szerint vagyoni jogi pernek minősül, mert az abban érvényesített igény az alperes vagyoni jogain alapul és az értéke pénzösszegben kifejezhető; és a másodfokú bíróság helyes indokainál fogva hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét. A Pp. 409. § (1) bekezdése és 410. § (1) bekezdése értelmében ezért az alperesnek felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet kellett előterjesztenie, aminek eleget tett.

[13] A Kúria előrebocsátja, hogy a felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem szigorú eljárási szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat [Kúria Gfv.V.30.039/2023/10.].

[14] A rendelkezési elvben megfogalmazott, a kérelemhez kötöttség perjogi szabályából [Pp. 2. § (2) bekezdés] következik az is – ahogyan azt a felülvizsgálat engedélyezésével összefüggésben az 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 6. pontjában értelmezte –, hogy a Kúria a felülvizsgálatot kizárólag a fél által megjelölt okból, illetve okokból engedélyezheti.

[15] Elsődlegesen a Kúria arra mutat rá, hogy a Pp. 409. § és 410. § egybevetett tartalmából következően valamennyi – ekként az alperes által megjelölt – engedélyezési ok

tekintetében is alapvető feltétel, hogy a fél által az ügy érdemére kihatónak állított jogszabálysértés(ek) vizsgálata elvi jelentőségű jogkérdésben legyen szükséges (Kúria Pfv.V.20.826/2021/2.). „Elvi jelentőségű jogkérdésnek” minősül minden olyan jogkérdés, amely egy jogszabály rendelkezésének értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekkel összefügg (Kúria Gfv.V.30.042/2023/2.; Kúria Gfv.V.30.273/2023/4., megjelent: BH2023. 271.; egyezően: PK vélemény 1. pont indokolása). Az alperes által megjelölt jogkérdés – miszerint az elsőfokú bíróság a Pp. 237. §-ában foglalt kötelezettségét a konkrét ügyben megszegte-e – az előbbi követelményeknek nem felel meg, elvi jelentőségűnek nem tekinthető, az az egyedi ügy sajátosságaitól függően válaszolható meg.

[16] Az előbbieken túl a Pp. 409. § (2) bekezdés b) pontjának első fordulata alapján a felülvizsgálat engedélyezése a felvetett jogkérdés különleges súlya miatt abban az esetben indokolt, ha a vizsgált jogkérdés az egyedi ügyön túlmutat, mert a felülvizsgálati kérelem olyan jogértelmezési kérdést tartalmaz, amellyel kapcsolatban a Kúria korábban még nem foglalt állást. Ez az eset áll fenn például akkor, ha egy új jogszabály értelmezése, vagy egy joghézag kitöltése elvi iránymutatást igényel. Ezekben az esetekben azonban az is szükséges a felülvizsgálat engedélyezéséhez, hogy valamilyen további – általában a jogegységgel, illetve közvetetten a jogbiztonsággal kapcsolatba hozható – fontos ok fennálljon, és ennek folytán a Kúria iránymutatása váljon szükségessé. Ilyen ok lehet például az új típusú ügyek nagy száma (PK vélemény 3. pontjához fűzött indokolás).

[17] A felperes által felvetett jogkérdés a fent kifejtettek szerint elvi jelentőségűnek nem tekinthető és az egyedi ügyön sem mutat túl, ezért a felülvizsgálat nem engedélyezhető annak különleges súlya miatt.

[18] A Pp. 409. § (2) bekezdés b) pontjának második fordulata alapján a jogszabálysértés vizsgálata a felvetett jogkérdés társadalmi jelentősége miatt akkor indokolt, ha a jogkérdés a társadalom széles körét közvetlenül vagy közvetett módon érintik. Ez megvalósulhat például úgy, hogy a vitássá tett szerződési feltétel az üzleti életben használt általános szerződési feltételek között jellemzően szerepel, így a feltétel tisztességtelenségének megítélése kihatással lehet a perben nem álló személyekre is. Nagy társadalmi jelentősége lehet egy jogkérdésnek akkor is, ha a jogsértő gyakorlat fenntartása másokat is jogsértő gyakorlat folytatására ösztönöz.

[19] Önmagában sem a konkrét ügyben felmerült jogszabálysértés, sem a fél részére értelmezést igénylő kérdések felvetése nem alapozhatja meg a jogerős határozat jogereje feloldásának lehetőségét magában hordozó felülvizsgálat engedélyezését (Pfv.I.20.834/2019/2., Pfv.21.343/2022/2., Pfv.V.20.409/2023/2.). Az alperes által felvetett jogkérdésnek az adott ügyön túlmutató társadalmi jelentősége nincs, erre tekintettel a Kúria a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet ez okból sem találta alaposnak.

[20] A Kúria mindezek alapján a felülvizsgálatot a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján megtagadta.

[21] Az alperes megfizetett 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1)

bekezdése alapján, amelyből a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem illetékeként 14.000 forint [Itv. 50. § (2a) bekezdés a) pont] a terhén marad [Pp. 83. § (1) és (5) bekezdés]. A fennmaradó 56.000 forint illeték visszatérítését kérheti az adóhatóságtól, amelyről a Kúria az adóhatóságot határozata egy példánya megküldésével az elsőfokú bíróság útján értesíti [Itv. 80. § (1) bekezdés i) pont, 81. § (2) bekezdés, 44/2004. (XII. 20.) PM rendelet].

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

Budapest, 2024. október 15.

Dr. Hajdu Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. előadó bíró, Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k. bíró, Dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. bíró, Dr. Osztovits András s.k. bíró