



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.II.21.136/2021/2.

A tanács tagjai: Nyíróné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella előadó bíró

Dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes (cím)

A felperes képviselője:

Bertók & Bertók Ügyvédi Iroda (cím1,

ügyintéző: dr. Bertók Gábor ügyvéd)

Az alperes: alperes (cím2)

Az alperes képviselője:

Dr. Ollé György ügyvéd (cím3)

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.632.112/2021/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság 3.P.XXII.22.612/2020/8.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység, utca, házszám számú ingatlan (a továbbiakban: az ingatlan) felperes tulajdonában áll.

[2] Az ingatlannak 2009. augusztus 28-ig az alperes és házastársa voltak a tulajdonosai, majd az ingatlan tulajdonjogát árverésen B E A szerezte meg. A 2009. december 21-én B E A mint lízingbevevő, T Zs mint társ lízingbevevő és az Zrt. között létrejött zárt végű ingatlan pénzügyi lízingszerződés teljesítése érdekében megkötött adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát az Zrt. szerezte meg. A lízingszerződés szerint a szerződés maradéktalan teljesítése után az ingatlan kizárólagos tulajdonosa a társ lízingbevevő lesz. A társ lízingbevevő a lízingszerződés teljesítése után megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, majd azt eladta a felperesnek.

[3] Az ingatlanban az alperes lakik.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. §, 5:14. § és az 5:36. § (1) bekezdésre alapított keresetében az alperes ingatlan kiürítésére kötelezését kérte. Keresetének ténybeli alapjául arra hivatkozott, hogy az alperes nem rendelkezik érvényes jogcímmel az ingatlan birtoklására és használatára.

[5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte; állította, hogy a T ZSval szóban kötött megállapodás alapján jogosult az ingatlan használatára. A felperes és T Zs közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét a bíróság jogerősen elutasította, amely ítélet ellen az alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

[6] A BRFK XXII. Kerületi Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztályán 2019. június 19-én büntetőeljárást kezdeményezett ismeretlen tettes ellen csalás büntette miatt, amelyben T ZSt gyanúsítottként meghallgatták.

Az első- és másodfokú bíróság döntése

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest az ingatlan 15 napon belüli kiürítésére és a felperes birtokába adására. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdés, 5:39. § (1) bekezdés és 5:13. § (1), (2) bekezdésére utalással megállapította, hogy a felperes az ingatlan bejegyzett tulajdonosa, ezért őt illeti meg az ingatlan birtoklása, használata. Ezzel szemben az alperes nem tudott olyan jogcímet megjelölni, amely őt feljogosítaná az ingatlan birtoklására, használatára. Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben a bíróság a jelen per alperesének keresetét elutasította, de ha meg is állapítaná az adásvételi szerződés érvénytelenségét, az alperesnek akkor sem lenne jogcíme az ingatlan használatára.

[8] Az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdése és 386. § (4) bekezdése alapján, annak helyes indokaira utalással helybenhagyta. Nem tartotta alaposnak az alperesnek azt a kérelmét sem, amely a per tárgyalásának az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben, továbbá a büntetőeljárásban hozott ítélet jogerőre emelkedéséig tartó felfüggesztésére irányult. Ezt azzal indokolta, hogy az érvénytelenségi perben a bíróság a jelen per alperesének keresetét elutasította, ezáltal az abban a perben hozott döntés a felperes tulajdonjogát és az ingatlan kiürítésére vonatkozó keresetösségi jogát nem érintette. A büntetőeljárás pedig nem befolyásolja a döntést, abban bármilyen határozatot hoz a bíróság, nem hat ki a perben jelentős tényekre.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[9] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására; az új eljárásnak a folyamatban lévő büntetőeljárás jogerős befejezéséig tartó felfüggesztésére; és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[10] Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 5:21. §-át, 5:22. §-át, 6:108. § (1) bekezdését és a Pp. 123. § (1) bekezdését jelölte meg.

[11] A felülvizsgálati kérelméhez felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is csatolt, amelyet a Pp. 409. § (2) bekezdés b) pontjára alapított. Indokolása szerint különleges súlyú

jogkérdés, hogy a csalás miatt folyamatban lévő büntetőeljárásban kiszabott büntetés megalapozza-e a tulajdonjogot keletkeztető szerződés semmisségének hivatalbóli észlelését. A felvetett jogkérdés különleges súlyát – érvelése szerint – az támasztja alá, hogy jelenleg Magyarországon az emberek többségének csak egyetlen jelentősebb vagyontárgya van, a lakhatását biztosító ingatlana. Ennek bűncselekmény eredményeként való elvesztése esetén pedig az ingatlant addig jóhiszeműen birtokló és később a tulajdonjogot megszerző személyt megilleti a jogvédelem. Hangsúlyozta, ez a jogkérdés túlmutat az alperes ügyén, közvetetten a jogbiztonsággal is kapcsolatba hozható ok áll fenn: nevezetesen az, hogy tulajdonosi jogok ne legyenek gyakorolhatók bűncselekmény eredményeként megszerzett tulajdonjog alapján.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A Kúria az alperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján vizsgálta.

[13] A felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos kérdésekről szóló 1/2021. (VII.12.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 3. pontja szerint a Kúria a felvetett jogkérdés különleges súlyára figyelemmel a felülvizsgálatot egyebek mellett abban az esetben engedélyezi, ha a jogkérdés nagy számban előforduló új típusú ügyben merült fel. A Kúria a felvetett jogkérdés társadalmi jelentőségére figyelemmel a felülvizsgálatot különösen akkor engedélyezi, ha a jogkérdés a jogalanyok széles körét érinti.

[14] A felülvizsgálati kérelem engedélyezése iránti kérelemben megjelölt különleges súlyú jogkérdés felvetése alapvetően téves. A csalás törvényi tényállása ugyanis polgári jogi szempontból nem sorolható a tilos szerződések közé, az tipikusan a megtévesztés [Ptk. 6:91. § (1) bekezdés] polgári jogi kategóriájába tartozik, így megtámadási oknak minősül (hasonlóan: BDT2012. 2724., BDT2012. 2651.), ezért hivatalbóli észlelése [Ptk. 6:88. § (1) bekezdés] fel sem merülhet. Az a jogkérdés fontosságát alátámasztó ok pedig, hogy jelenleg Magyarországon az emberek többségének csak egyetlen jelentősebb vagyontárgya van, önmagában nem jelenti azt, hogy az adott ingatlan kiürítése iránti ügyben hozott ítéletnek és az ügyben felmerülő jogkérdésnek különleges súlya, vagy társadalmi jelentősége van. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében ténylegesen azt sérelmezte, hogy a bíróság nem függesztette fel az adott eljárást az általa indított büntetőeljárás befejezéséig. A felülvizsgálat engedélyezése azonban nem szolgálhat az egyedi ügyekben történt, vélt eljárási szabálysértések kiküszöbölésére, a rendkívüli jogorvoslatra csak a Pp. 409. § (2) bekezdésében foglalt feltételek szerint kerülhet sor.

[15] A felülvizsgálat engedélyezéséhez szükséges, hogy az túlmutasson az egyedi ügy keretein, ez azonban a megjelölt eljárási szabálysértésekre figyelemmel a perbeli esetben nem volt megállapítható. A felvetett jogkérdés nem olyan, amely a jogvitának különleges súlyt vagy társadalmi jelentőséget adna, figyelemmel téves kiinduló pontjára is. A Kúria ezért a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

[16] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem vezetett eredményre, ezért az alperes viseli az általa lerótt illetéket.

[17] A végzés ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. november 24.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gabriella s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró