

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.VI.20.698/2025/2.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke

Dr. Farkas Antónia előadó bíró

Dr. Madarász Anna bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes jogi képviselője: dr. Belső Béla Krisztián ügyvéd (felperes jogi képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes jogi képviselője: dr. László Jenő Ügyvédi Iroda (alperes jogi képviselőjének címe) ügyintéző: dr. László Jenő ügyvéd)

A per tárgya: szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 44.Pf.630.201/2025/9. számú részítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 16.P.22.077/2022/65. számú részítélet

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A kereseti kérelem és ellenkérelem

[1] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság hozza létre a 2000. október 10-én megkötött ingatlan adásvételi előszerződés alapján a peres felek között az adásvételi szerződést akként, hogy a cím és ... hrsz. helyrajzi számú ingatlanban lévő mindösszesen 417/602 illetőségű alperesi tulajdoni hányad vonatkozásában vétel jogcímén állagvevőként tulajdonjogot szerez összesen 579.630 forint vételár ellenében, amelyből már 2000 októberében 446.190 forintot az alperes részére megfizetett.

[2] Az alperes érdemi ellenkérelmében elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a szerződés létrehozását eltérő tartalommal kérte azzal, hogy a felperes állagtulajdonára tekintettel az általa fizetendő összeget 14.808.000 forintban, Bak Béláné haszonélvezeti jogára tekintettel fizetendő összeget 3.702.000 forintban, összesen a vételárat 18.510.000 forintban kérte meghatározni. Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett az ingatlan birtokbaadása iránt.

Az első- és a másodfokú ítélet

[3] Az elsőfokú bíróság részítéletével a peres felek, valamint név között 2000. október 10-én létrejött adásvételi előszerződés alapján létrehozta az adásvételi szerződést, a viszontkeresetet pedig elutasította.

[4] Az elsőfokú bíróság az ingatlan – felépítmény nélküli – vételárát a 2012-es forgalmi értéket alapul véve 2.900.000 forintban határozta meg, ebből levonta a felperes által korábban teljesített 446.190 forintot, ezért a fennmaradt 2.453.810 forint megfizetésére kötelezte a felperest.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével a kijavított elsőfokú részítéletet helybenhagyta, „lényegében” az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel annyit fűzött azokhoz hozzá, hogy a perbeli esetben az előszerződés tárgya meghatározásra került, a térképszelvénymásolat szerint az ingatlan körülhatárolt volt és a felek akarata kiterjedt arra is, hogy a telekrendezést követően a terület nagysága változhat, ezért az elsőfokú bíróságnak nem kellett követnie a Kúria Pfv.20.805/2023/5. számú határozatában kifejtett jogalkalmazási szempontokat.

A felülvizsgálati és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[6] A jogerős részítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezése mellett elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a másodfokú bíróság, harmadlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Egyebek mellett hivatkozott arra, hogy a Kúria Pfv.20.805/2023/5. számú precedensképes határozata ellenére a másodfokú bíróság nem állapíthatta volna meg, hogy a szerződő felek között létrejött az adásvételi szerződés, ha a szerződéskötéskor a szerződés tárgyaként megjelölt, önálló ingatlanná alakítani kívánt ingatlanrész térképi határvonalának és térmértékének meghatározása kiegészítésre, pontosításra szorul.

[7] Felülvizsgálati kérelmével egyidejűleg felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is előterjesztett, amelyet a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp. 409. § (2) bekezdés *a*) pontjára és 409. § (3) bekezdésére alapított.

[8] Hivatkozott arra, hogy a jogerős részítélet eltér a Kúria Pfv.20.805/2023/5. számú precedensképes határozatában foglaltaktól, ugyanis álláspontja szerint nem állapítható meg, hogy a szerződő felek között létrejött az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés, ha a szerződéskötéskor a szerződés tárgyaként megjelölt, önálló ingatlanná alakítani kívánt ingatlanrész térképi határvonalának és térmértékének meghatározása kiegészítésre, pontosításra szorul. Nem értett egyet azzal, hogy az általa precedensként megjelölt határozat szerinti tényállás eltérő. Utalt arra, hogy a jelen perben úgy állapodtak meg a felek, hogy méretkülönbség esetén elszámolnak egymással, de a melléklet szerinti vázrajzon ábrázolt alakú ingatlanra irányult a szerződéses akaratuk. Állította, hogy ha nem arra irányult volna a szerződéses akaratuk, akkor nem ábrázolták volna az ingatlant és nem csatolták volna a rajzot mellékletként az előszerződéshez. Hangsúlyozta, hogy önálló ingatlan kialakítása volt a cél egy telektömbből, amely tényazonos a Kúria felhívott határozatával.

A Kúria döntése és jogi indokai

[9] Elöljáróban a Kúria rögzíti, hogy a Pp. 408. § (1) bekezdése alapján nincs helye felülvizsgálatnak, ha a felülvizsgálatban vitatott érték az ötmillió forintot nem haladja meg. Ebben az ügyben a felülvizsgálati kérelemmel vitássá tett követelés értéke az ötmillió forintot nem haladta meg, mert a szerződéses érték a támadott jogerős határozat szerint 2.900.000 forint, a viszontkereseti érték pedig részben nem meghatározható, részben pedig 139.712 forint, és 888 forint. Nem alapos az alperesnek az a hivatkozása, hogy ehhez hozzáadandó a felépítmény értéke, mert a felülvizsgálati kérelme a kereset elutasítására irányul, annak pedig

nem tárgya a felépítmény. Ezen túlmenően a Pp. 408. § (2) bekezdése alapján is kizárt a felülvizsgálat, mert a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet az abban kifejtett indokokkal egyetértve hagyta helyben. A Kúria hatáskörébe tartozik annak megítélése, hogy a Pp. 408. § (2) bekezdése szerinti kizárási ok fennáll-e, azaz, hogy a másodfokú bíróság azonos jogszabályhelyre, azonos jogi indoklásra utalással hagyta-e helyben az elsőfokú határozatot. A Kúria e feltételek fennállását minden esetben hivatalból vizsgálja. Annak megítélése ugyanis, hogy a felülvizsgálatot kizáró ok áll-e fenn, a Pp. 24. § (1) bekezdése értelmében a Kúria hatáskörébe tartozik [Kúria Pfv.V.20.997/2023/3., Pfv.I.21.058/2022/2. – BH2022. 326.]. Következtes a Kúria gyakorlata abban, hogy a fellebbezésben előadottakra tekintettel a másodfokú bíróság által a jogerős határozat indoklásában tett további érvek kiegészítések, hivatkozások önmagukban nem jelentik az elsőfokú bíróság határozatától eltérő indokolást. [Kúria Gfv.VI.30.156/2024/2., Pfv.V.20.997/2023/3., Pfv.I.20.624/2020/2. – BH2021.10., Pfv.I.20.272/2020/2. – BH2020.325.] Ezért az alperesnek felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is elő kellett terjesztenie, amit megtett.

[10] Az alperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelme azonban nem alapos.

[11] A Pp. szabályozásában a felülvizsgálat engedélyezése a polgári eljárás elkülönülő, önálló kérelemre induló és a kérelem elbírálásával befejeződő szakasza, amelyet csak eredményessége esetén követ az eljárás felülvizsgálati kérelmen alapuló szakasza [Kúria Pfv.20.764/2020/3., BH2020. 366.].

[12] A Pp. 409. § (1) bekezdése szerint, ha a felülvizsgálatnak a 408. § alapján nem lenne helye – ugyanakkor törvény a felülvizsgálatot más okból nem zárja ki – a felülvizsgálatot a Kúria a 409. § (2) bekezdés szerinti esetekben engedélyezheti, a (3) bekezdés szerinti esetben engedélyezi.

[13] A Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pont első fordulata alapján a Kúria a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata a joggyakorlat egységének biztosítása miatt indokolt. A Pp. 410. § (2) bekezdés *ca)* alpontja alapján – a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pont első fordulatára hivatkozás esetén – a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben meg kell jelölni azokat az engedélyezést megalapozó okokat, amelyek a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében indokolják a felülvizsgálat engedélyezését. A Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet által felvetett jogkérdésben a Kúria jogegységi határozatában vagy közzétett határozatában még nem foglalt állást, továbbá ezen jogkérdés megítélésében a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezzel a joggyakorlat egysége megbomlásának a veszélye áll fenn. Ha a fél erre az engedélyezési okra hivatkozik, az engedélyezés alapjául szolgáló eltérő bírói döntéseket az engedélyezés iránti kérelmében egyértelműen azonosítható módon – legalább a határozatot hozó bíróság nevének és a határozat számának feltüntetésével – meg kell jelölnie (Kúria Pfv.I.20.328/2020/3.; Pfv.V.20.826/2021/2., Gfv.VI.30.286/2024/2. [23] bekezdés). A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem indokai nem mutatják be ilyen módon, hogy a joggyakorlat a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű kérdésben ne lenne egységes vagy a támadott ítélet eltérne az egységes joggyakorlattól.

[14] A felperes az engedélyezés iránti kérelmében állította azt is, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.20.805/2023/5. számú határozatától. A Kúria a Pp. 409. § (3) bekezdése alapján a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a felülvizsgálati kérelemmel támadott ítélet a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben eltér, azaz a jogerős ítélet a Kúria által meghozott, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében 2012. január 1-je után közzétett eseti határozatban kifejtettektől eltérő jogértelmezésen alapul (Gfv.V.30.454/2022/2., Pfv.II.20.782/2022/3., Pfv.IV.20.742/2023/2.).

[15] A Kúria a Jpe.I.60.065/2023/7. számú határozata indokolásának [30] bekezdésében leszögezte, hogy a jogkérdésben való eltérést konkrét, az ügy érdekével összefüggésbe hozható jogértelmezések között kell igazolni. A Kúria Jpe.I.60.009/2023/22. számú határozata elvi tartalomként fogalmazta meg, hogy a jogegységi panaszban állított eltérés megjelölésének konkrétan kell lennie, pontos jogi értelmezésre vonatkozó álláspontnak kell ütköznie az összevetett határozat azonos jogszabály értelmezésére vonatkozó álláspontjával. Ezek a követelmények nem csak a jogegységi eljárásban, hanem az azt megelőző felülvizsgálati eljárásban is érvényesülnek, hiszen az erre irányuló felülvizsgálati kérelem alapján a Kúria felülvizsgálati ügyben eljáró tanácsának a feladata elsődlegesen a jogkérdésben való eltérés kiküszöbölése.

[16] A másodfokú bíróság ítélete indokolásának [80] bekezdésében részletesen kifejtette, miért nem áll fenn ügyazonosság az alperes által hivatkozott kúriai határozat és az általa elbírált jogvita között. Arra a következtetésre jutott, hogy ebben az ügyben lényeges ténybeli eltérések miatt nem merülnek fel azok a jogalkalmazási szempontok, amelyekre nézve a Kúria a hivatkozott határozatában iránymutatást adott a bírói gyakorlatnak. Nem fejtett ki az abban foglaltaktól eltérő jogértelmezést. Az alperes az engedélyezés iránti kérelmében vitatta ugyan a másodfokú bíróság indokolásának helyességét, a Kúria azonban egyetért azzal az ott kifejtetteknek megfelelően.

[17] Mindezekre figyelemmel a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontja, valamint 409. § (3) bekezdés alapján sem nem állnak fenn a felülvizsgálat engedélyezésének jogszabályi feltételei, ezért azt a Kúria a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

[18] A Kúria a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemről a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül határozott.

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

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[20] 2016. évi CXXX. törvény 409. § (2) bekezdés *a)* pontok, 409. § (3) bekezdés, 411 § (1) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[21] A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja, ha az engedélyezés feltételei nem állnak fenn.

Budapest, 2025. július 25.

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