

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.424/2025/8.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke

Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró

Dr. Suba Ildikó bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

Dr. Varga Edit bíró

A felperes: név1

cím1

A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda

ügyintéző: Dr. Luczai Miklós ügyvéd

cím2

Az alperesek: I. rendű

cím3

II. rendű

cím4

III. rendű

cím4

IV. rendű

cím4

V. rendű

cím4

VI. rendű

cím5

VII. rendű

cím6

Az I.-V. rendű alperes képviselője:

Ügyvédi Iroda

ügyintéző: Dr. Rim Zsuzsanna ügyvéd

cím7

A VI. rendű alperes képviselője:

VII. rendű alperes

cím6

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

57.Pf.635.329/2024/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

5.P.20.269/2023/42.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.-V. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 137.500 (százharminchétezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A meg nem fizetett 550.000 (ötszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a tulajdonát képező B. belterület...../A/113. hrsz alatti, természetben B., ... u.... szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) eladására a VI. rendű alperes vevővel 2014. november 28-án visszavásárlási jogot biztosító adásvételi szerződést kötött. A VI. rendű alperes tulajdonjogát 2014. december 1-én bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes az ingatlant nem adta a VI. rendű alperes birtokába. Az ingatlan visszavásárlására a szerződés szerinti határidőben nem került sor.

[2] A VI. rendű alperes 2016. június 13-án eladta az ingatlant F. ...-nak. A szerződéssel a VII. rendű alperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. F.... tulajdonjogát és a VII. rendű alperes haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba 2016. június 23-án jegyezték be.

[3] F.... 2017. december 2-án elhunyt, törvényes örökösei a II., III., IV. és V. rendű alperesek, akik a 2021. október 5-én megkötött adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlan tulajdonjogát átruházták az I. rendű alperesre. A szerződésben rögzítésre került, hogy az ingatlan lakott állapotú, a vevő tudomásul vette, hogy kizárólag a VII. rendű alperes haszonélvezeti jogának megszűnése és a lakás kiürítése után jogosult az ingatlan birtokába lépni.

[4] A VII. rendű alperes a 2022. január 21-én kötött megállapodás szerint az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében az I. rendű alperes javára lemondott.

[5] Az I. rendű alperes 2022. március 23-án kelt levelében felszólította a felperest az ingatlan elhagyására.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[6] A felperes keresetében az adásvételi szerződések érvénytelenségének, valamint annak megállapítását kérte, hogy a II.-V. rendű alperesek nem szereztek tulajdonjogot öröklés útján. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte a szerződéskötéseket megelőző állapot helyreállítását, ennek körében az ingatlanügyi hatóság megkeresését az I.-VI. rendű alperesek tulajdonjogára, néhai F.... tulajdonjogára és a VII. rendű alperes haszonélvezeti jogára vonatkozó bejegyzések törlése, valamint felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

[7] Keresete azon alapult, hogy a VI. rendű alperessel 2014. november 28-án megkötött adásvételi szerződés színlelt szerződés, mert azt kölcsönszerződés biztosítékeként kötötték. Az ingatlan adásvétele tárgyában ügyleti akarata nem volt, a szerződés megkötésére volt élettársa, Sz.... által a VII. rendű alperestől felvett kölcsön biztosítékeként került sor, erről a VI. rendű alperes tudomással bírt. A hivatkozott kölcsönügylet uzsorás szerződés, az 4.000.000 forint kölcsön és 3 hónapra havi 500.000 forint kamat megfizetésére jött létre. A VI. rendű alperes és a néhai F.... által kötött adásvételi szerződés azért érvénytelen, mert a színleltség miatt VI. rendű alperes nem szerezhette tulajdonjogot és mivel tulajdonos nem volt, a *nemo plus iuris* elve alapján azt néhai F. ...-nak átadni nem tudta, ezért II.-V. rendű alperesek sem szerezhettek öröklés útján tulajdonjogot. Az I. rendű alperes nem minősül

jóhiszemű szerzőnek, mert az adásvételi szerződés megkötése során nem az elvárható magatartást tanúsította.

[8] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

[9] Az I. rendű alperes a védekezése szerint az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdont, a felperes a törlési per megindítására nyitva álló 3 éves jogvesztő határidőt pedig elmulasztotta.

[10] A II.-V. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy néhai F.... örököseiként került az ingatlan a tulajdonukba. Az ingatlant birtokba venni nem tudták, a felperes által felhalmozott tartozások és a megindult végrehajtási eljárások miatt döntöttek annak értékesítése mellett, az I. rendű alperes tőlük jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot.

[11] A VI. és VII. rendű alperesek állították, hogy a felperessel kötött adásvételi szerződés nem volt színlelt, illetve uzsorás jellegű.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[13] Az ítélet indokolása szerint az ingatlan adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló per, így a felperes által indított per, egyben törlési pernek is minősül. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:187. §-a értelmében vizsgálta, hogy a felperes által támadott jogügyletek láncolatában volt-e jóhiszeműen jogot szerző személy. A beszerzett bizonyítékokat értékelve jutott arra a következtetésre, hogy az I.-V. rendű alperesek jóhiszeműek voltak. A perindítási határidőt vizsgálva az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a VI. rendű alperessel szemben a törlési per határidő nélkül megindítható volt a Ptk. 5:184. § (2) bekezdésére figyelemmel, a további jogszerzőkkel szemben azonban a törlési per megindítására nyitva álló 3 éves jogvesztő határidő 2017. december 1-én eltelt. A felperes anyagi jogi igénye megszűnt, ezért a kereset akkor sem lenne teljesíthető, ha a bíróság a 2014. november 28-án kötött adásvételi szerződés semmisségét megállapítaná. Az elsőfokú bíróság ezért a felperes által indítványozott további tanúk meghallgatását a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 276. § (5) bekezdése alapján mellőzte, megjegyezve azt is, hogy a Pp. 220. §-a szerinti utólagos bizonyítás feltételei sem állnak fenn.

[14] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – részben eltérő indokolással – helybenhagyta.

[15] A Ptk. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) vonatkozó rendelkezéseinek álláspontja szerinti helyes értelmezésének ismertetését követően rámutatott, hogy a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 6.) PK véleményén alapuló bírói gyakorlat, amely szerint a nyilvántartott jogának sérelmét állító fél által a közvetlen jogszerzővel szemben a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt indított érvénytelenségi per egyben törlési pernek is minősül, a Ptk. alatt nem irányadó. A megváltozott eljárési szabályok sem teszik lehetővé a korábbi gyakorlat fenntartását, mert a bíróság a perben a jogcímhez kötve van, döntése nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állította [Pp. 342.§ (3) bekezdés]. Az érvénytelenségen alapuló törlési igény és a törlési perben érvényesített, az eredeti (ingatlan-nyilvántartási) állapot helyreállítása iránti igény más-más jogalpból ered. Azt, hogy az alanyi joga sérelmét állító felperes milyen igényt érvényesít, maga dönti el. Ha az anyagi jogi érvénytelenséget teszi a per tárgyává, úgy a Ptk. 5:187.§-a szabálya közömbös, mert nem az adott igényre vonatkozóan tartalmaz szabályt.

[16] A felperes keresetlevelében, majd kereset-pontosításában kizárólag érvénytelenségi anyagi jogszabályokat hívott fel. Marasztalási keresetében – érvényesített jogként a Ptk. 6:92. § (2) bekezdését, 6:97. §-át, 6:108. §-át és a Ptk. 6:112. § (1) bekezdését megjelölve – a szerződés(ek) érvénytelensége jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását (az alperesek jogának törlését, valamint a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését) kérte. Annak ellenére, hogy mint az ingatlan-nyilvántartásban korábban bejegyzett tulajdonos törlési per indítására is jogosult lett volna, keresete anyagi jogi alapjaként az Inytv. 62.§-át és a Ptk. 5:187.§ (1) bekezdését, a törlési per szabályait nem hívta fel. A törlési per esetében irányadó Ptk. 5:187. §-ában szabott jogvesztő határidők ezért figyelmen kívül maradnak.

[17] Rámutatott azonban arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyzett további jóhiszemű és ellenérték fejében szerzők joga a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. Ha valamely további ügylet szerzője az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett, úgy az eredeti állapot helyreállítása, a felperes tulajdonjogának visszajegyzése az ingatlan-nyilvántartásba nem rendelhető el. A törlési tilalom kizárólag akkor léphető át, ha a szerződéses láncolat valamennyi tagja vonatkozásában a rosszhiszeműség és/vagy ingyenesség megállapítható. Mivel a felperes a további jogszerzés(ek) rosszhiszeműségét állította, ezt vizsgálta.

[18] A jelenleg tulajdonosként nyilvántartott I. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműsége megítélése kapcsán – a rendelkezésre álló, a jogerős ítéletben ismertetett bizonyítékokat értékelve és mérlegelve – a másodfokú bíróság az I. rendű alperes rosszhiszeműségét nem látta megállapíthatónak. Rámutatott, hogy ennek folytán az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes szerzését megelőzően bejegyzett, közvetett jogszerzők jó- vagy rosszhiszeműségének nincs relevanciája, ahogy a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása kapcsán közömbös az is, hogy a felperes és a VI. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés vonatkozásában a felperes által állított érvénytelenségi ok fennáll-e, mert az anyagi jognak megfelelő eredeti állapot az ingatlan-nyilvántartásban is megjeleníthetően e szerződés esetleges érvénytelensége esetén sem lenne helyreállítható. Az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében történő szerzése okán ezért a keresetet elutasította.

[19] A másodfokú bíróság megjegyezte, hogy eltérő érdemi döntést nem eredményezne az sem, ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt előterjesztett érvénytelenségi kereset folytán indult per egyben törlési pernek is minősülne, mert a felperes a Ptk. 5:187.§ (1) bekezdésében írt jogvesztő határidőket is elmulasztotta: a keresetet 2023. január 31-én terjesztette elő, tulajdonjoga azonban a VI. rendű alperessel 2014. november 28-án megkötött adásvételi szerződés alapján 2014. december 1-én került törlésre.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[20] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen – tartalma alapján – az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[21] Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 5:184. § (2) bekezdését és a Pp. 220. §-át jelölte meg.

[22] Kifejtette, hogy a Kúria BH2013. 304 számú (Kúria Pfv.21.348/2012/2.) eseti döntése szerinti jogértelmezés alapján az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja a jóhiszeműség szubjektív elemét is, azaz azt, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós állapotról ne tudjon és arról ne is kelljen tudnia. Rámutatott, hogy a felülvizsgálati kérelem indokolásaként is fenntartott fellebbezésében alperesenként, konkrétan és nevesítve hivatkozott azokra a tényekre, az indítványozott, de nem teljesített bizonyítási indítványaira, amelyekkel minden kétséget kizáróan igazolást nyert az, hogy a perbeli esetben egyetlen alperes sem volt jóhiszeműnek tekinthető. Jogszabálysértő hiba volt az elsőfokú bíróság részéről, hogy a további bizonyítást mellőzve hozott teljesen elhamarkodott ítéletet, hiszen a semmisség, az uzsorás szerződés érvénytelenségének megállapítása tárgyában a bíróság köteles az érvénytelenséget hivatalból kivizsgálni.

[23] Kifejtette továbbá, hogy a felperes kereseti kérelme arra is irányult, hogy a VI. rendű alperessel kötött szerződés (alapszerződés) érvénytelensége folytán a *nemo plus iuris* elve alapján az azt követően jogot szerző személyek jogszerzése is érvénytelen. Nem lett volna mellőzhető ezért a felperes és a VI. rendű alperes között létrejött szerződés és a VI. rendű alperes által néhai F....-val kötött szerződés vizsgálata sem. Az, ha az I.-V. rendű alperesek jóhiszeműek, még nem jelentheti azt, hogy mellőzhető a kereseti kérelemben megjelölt két másik szerződés érvénytelenségének vizsgálata. Rámutatott, hogy a VI. rendű alperes a nyilatkozata szerint magáról a perbeli ingatlan megvásárlásáról semmit sem tudott, mert mindent a férje intézett, így még a szerződéses akarata is megkérdőjelezhető. A perben meghallgatott Sz.... tanú minden kétséget kizáró módon állította, hogy nem volt adásvételi szerződésre irányuló akarat, és a szerződés az általa kért kölcsön és kamata fedezetéül szolgált. Ennek a megállapítása, avagy Sz.... tanú vallomásának az értékelése kimaradt az ítéletből, ebből kifolyólag az ítélet a kereseti kérelem elbírátlanlansága folytán is súlyosan jogszabálysértő.

[24] Érvelése szerint a felperes a 2014. november 28-án kelt adásvételi szerződés folytán a perbeli ingatlan tulajdonosává vált VI. rendű alperessel szemben a Ptk. 5:184. § (2) bekezdése alapján a törlési pert határidő nélkül megindíthatta, mert a felperes ezen jogügylet semmisségét állította annak színlelt és uzsorás volta miatt. Utalt a 2023. október 27-én kelt előkészítő iratában foglaltakra, ahol részletesen kifejtette, hogy – szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával – az eredményes érvénytelenségi és egyben törlési kereset (a közvetlen jogszerzővel szemben) és törlési kereset (a további jogszerzővel szemben) alapján a közvetlen szerző bejegyzése érvénytelensége következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék és az átruházó (eredeti jogosult) tulajdonjoga áll vissza. Nem érvényesül ugyanis a közhitelesség elve az ingyenesen szerzők és a rosszhiszeműen szerzők javára. Rosszhiszemű, illetve ingyenes további jogszerző jogának a törlésére tehát addig indítható kereset (akár az ingatlan nyilvántartási eredeti jogosult, akár érvénytelenségi per indítására jogosult más személyek részéről), amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának helye van. Arra tekintettel, hogy a felperesnek tulajdonjogi igénye van, amely nem évül el, a törlési perekre vonatkozó időbeli, ingatlan-nyilvántartási jogszabályban meghatározott korlátok nem érvényesülnek. Mindezek alapján az elsőfokú bíróságnak az I.-V. rendű alperesek jóhiszeműségének téves megállapítása folytán a törlési per megindítására nyitva álló határidővel kapcsolatos megállapításai tévesek, ugyanis ezen jogvédelmi eszköz csak az érintett felek jóhiszeműsége esetén biztosított. Mindemellett nem lett volna így sem mellőzhető a VI. rendű alperes által kötött szerződés vizsgálata és Sz.... tanú vallomásának értékelése. Az elsőfokú bíróság indokolása, amely szerint a kereset a megjelölt tanúk, továbbá a 21.P.22.416/2022. és 15.P.22.417/2022. számú ügy ismerete nélkül is eldönthető volt, teljesen jogszabálysértő.

[25] A felperes hivatkozott arra is, hogy azt is tévesen rögzíti az elsőfokú bíróság, hogy H.... és P.... esetében a Pp. 220. §-a szerinti utólagos bizonyítás feltételei nem álltak fenn. P.... neve ugyanis csak a II. rendű alperes meghallgatása alkalmával, közvetlenül a berekesztést megelőzően vált ismertté a felperes előtt, így tanúkenti meghallgatásának indítványozására a perfelvételi szakaszban nem volt lehetősége. H.... kapcsán pedig méltányolható, hogy a felperes 10 év távlatából egy felszínesen megemlített megjegyzésre nem emlékezett, ezért akkor indítványozza a tanú meghallgatását, amikor ténylegesen tudomást szerez róla.

[26] A felperes szerint a másodfokú bíróság gyakorlatilag hozott egy új ítéletet, amely ítéletében az előbb ismertetett fellebbezési hivatkozásokra egyáltalán nem tért ki, nem magyarázta meg, hogy miért tekinthetők az alperesek jóhiszeműnek, miért nem helyes a felperesnek a fellebbezésében előadott érvelése, hogy miért járt el helyesen, és jogszerűen az elsőfokú bíróság akkor, amikor a felperes tanúbizonyítási, iratbeszerzési indítványát elutasította. A másodfokú eljárásban a felperes fellebbezése érdemben nem lett elbírálva, így fennmaradt ugyanazon jogszabálysértő állapot, ami az elsőfokú bíróság ítéletének a megfellebbezéséhez vezetett.

[27] Az I.-V. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte utalva annak helyes indokaira.

[28] A VI. és a VII. rendű alperes nyilatkozatot nem tettek.

A Kúria döntése és jogi indokai

[29] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[30] A felülvizsgálati eljárás kereteinek tisztázása körében elsődleges, hogy a felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem egy kérelemhez kötött és eljárási szabályok által szabályozott rendkívüli jogorvoslati eljárás. Tárgya a jogerős ítélet, amelynek a felülvizsgálatát a Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálati kérelem tehát a jogerős ítélet anyagi és/vagy eljárásjogi hibájának az orvoslására szolgál, a jogerő áttörésének olyan kivételes eszköze, amelyre csak törvényben meghatározott esetekben és feltételek fennállása esetén kerülhet sor.

[31] A jogerős ítélet felülvizsgálatának korlátait a felülvizsgálati kérelem és ha van ilyen, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem határozza meg, a Kúria az előadott kérelemhez, a megjelölt jogszabálysértésekhez és annak indokaihoz is kötve van [Pp. 423. § (1) bekezdés]. Nincs mód tehát arra, hogy a Kúria olyan okból állapítsa meg a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát, amelyre a fél a felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott (Kúria Pfv.20.406/2022/7., Pfv.20.210/2022/6., Pfv.20.101/2024/4.).

[32] A Pp. 413. § (1) bekezdésének – többek között – a Kúria Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7. számú határozataiban kifejtett jogértelmezése szerint: a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő, kötelező tartalmi kellékei – egyebek mellett – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. A felülvizsgálatot kérő félnek az általa hivatkozott jogszabálysértéssel összefüggésben a megsértett jogszabályhelyet konkrétan, a jogforrás, a paragrafusszám, az esetleges bekezdések és pontok számának megadásával kell meghatároznia, követelmény továbbá az is, hogy az így megjelölt jogszabályhely megfeleljen a jogszabálysértés szöveges körülírásának (Kúria Gfv.30.114/2023/4.). A több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati kérelemnek valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező tartalmi kellékekkel. A hiányos hivatkozásokat a Kúria érdemben nem vizsgálhatja (Kúria Pfv.21.483/2013/8.).

[33] Nem felel meg ezeknek a követelménynek a felülvizsgálati kérelemben írt azon utalás, amely szerint a felperes fenntartja az elsőfokú eljárásban benyújtott beadványában, illetve a fellebbezésében előadottakat, hiszen azokban a később meghozott jogerős ítélet jogszabálysértő voltára vonatkozó indokokat nyilván nem adhatott elő (Kúria, Pfv.20.591/2020/6.).

[34] Nem voltak vizsgálhatók a megsértett jogszabályhely [így különösen a Pp. 276. § (1) és (5) bekezdése, 279. § (1) bekezdés, 341. § (1) bekezdése, 346. § (5) bekezdése, 370. §-a, Ptk. 5:172. §], megjelölésének hiányában a felperes azon érvei, amely szerint az eljárás bíróságok a keresetét, illetve a másodfokú bíróság a fellebbezését nem merítette ki, az alperesek és F.... jóhiszemősége/rosszhiszemősége vizsgálata elmaradt, illetve az I. rendű alperes jóhiszemőségének megállapítása téves mérlegelésen alapult, az adásvételi szerződések érvénytelensége vonatkozásában a tényállás nem feltárt, a bizonyítási indítványai indokolatlanul kerültek mellőzésre és ennek indokolása is elmaradt.

[35] Mindezekre figyelemmel a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelemben a Pp. 413. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően előadott hivatkozások [Pp. 220. §-a és Ptk. 5:184. § (2) bekezdése] és azok ott kifejtett indokait vizsgálhatta.

[36] Kiemelendő, hogy a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet [Pp. 406. § (1) bekezdése], ennek megfelelően a felperesnek az elsőfokú eljárás és ítélet jogszabálysértő voltát állító hivatkozásai, érvei nem voltak elbírálhatóak. Azok a fellebbezési eljárásra tartoztak, figyelemmel arra is, hogy a másodfokú bíróság nem a helyes indokaira tekintettel hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét. Ennek megfelelően a megjelölt és indokolt jogszabálysértések közül nem volt mód a Pp. 220. §-ának kizárólag az elsőfokú bíróság általi megsértését állító hivatkozás vizsgálatára sem. Megjegyzi azonban a Kúria, hogy a bizonyítási indítványok a Pp. 276. § (5) bekezdése alapján, mint a per eldöntéséhez szükségtelen bizonyítási indítványok kerültek mellőzésre, amelynek megsértését a felperes a fellebbezésében sem állította. Ennek megfelelően a Pp. 220. §-ának az esetleges megsértése nem hathatott ki az ügy érdemére.

[37] A felperes felülvizsgálati kérelme az állított anyagi jogszabálysértés alapján sem volt alapos, a jogerős ítélet a következőkben kifejtettek szerint ez okból sem jogszabálysértő.

[38] A felperes perben érvényesített joga és így a keresetében érvényesített valamennyi igénye azon a tény- és jogállításon alapult, hogy a felperes és a VI. rendű alperes közötti, 2014. november 28-án kelt adásvételi szerződés semmis. A felperes erre hivatkozva állította azt, hogy a VI. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzését követően történt jogszerzések, így az ezt követően kötött szerződések érvénytelenek, a II.-V. rendű alperesek öröklés útján nem szerezhettek tulajdonjogot, és kérte az alperesek javára bejegyzett jogok törlését, tulajdonjoga visszajegyzését.

[39] A másodfokú bíróság döntése lényegében azon alapult, hogy a felperes a tőle közvetlenül, a 2014. november 28-án kelt, érvénytelennek állított szerződéssel jogot szerző VI. rendű alperessel szemben az eredeti állapot helyreállítását kérhette, azonban az ezt követő ügyletek folytán bejegyzett további jogszerzőket – a felperes által sem vitatottan – a törléssel szemben ingatlan-nyilvántartási védelem illeti meg, ha az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot. Ha valamely további ügylet szerzője az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett, úgy az eredeti állapot helyreállítása, a felperes tulajdonjogának visszajegyzése az ingatlan-nyilvántartásba Ptk. 5:174. § (1) bekezdése értelmében nem rendelhető el. Ezzel tekintettel vizsgálta a másodfokú bíróság a Ptk. 5:172. §-a szerint azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban

jelenleg tulajdonosként bejegyzett, ellenérték fejében szerző I. rendű alperes jóhiszeműnek tekinthető-e, mert rosszhiszeműség esetén az I. rendű alperes védelemre nem tarthat igényt, a jogát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntető bejegyzés bármeddig törölhető. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat mérlegelve jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes rosszhiszeműsége nem bizonyított, így bejegyzett joga nem törölhető, amely egyben azt is eredményezte, hogy a felperes keresete ez okból nem lehetett alapos, mert a 2014-ben kötött szerződés érvénytelenségétől függetlenül az eredeti állapot helyreállítására a hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján nincs jogi lehetőség.

[40] A felperes azonban a fenti jogszabályi rendelkezések megsértését nem állította, kizárólag a Ptk. 5:184. § (2) bekezdésének a sérelmére hivatkozott, amely – a keresete jogalapját egyébként nem képező – a közvetlen jogszerzővel szembeni törlési perre vonatkozó rendelkezés. A felperes – a jogerős ítélet helyes megállapításának megfelelően – kizárólag érvénytelenségi pert indított. Az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog (vagy más jog) a törlési per megindításának a hiányában is törölhető és ezzel egyidejűleg a fennálló tulajdonjog (vagy más jog) bejegyezhetővé válik az érvénytelenségi per indítására jogosult keresete alapján az érvénytelenségi per megindítására nyitva álló határidőn belül, de csak abban az esetben, ha az érvénytelen szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzést további bejegyzés nem követte. Erre a felperes által sem vitatott jogerős ítéleti megállapítás szerint, ha a további szerződések nem érvénytelenek, akkor kerülhet sor, ha valamennyi további jogszerző rosszhiszemű és/vagy ingyenesen szerzett jogot. Jelen esetben azonban a VI. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát 2016. június 13-án kelt szerződéssel átruházta, majd öröklés és újabb adásvételt követően került sor az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzésére. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását a Ptk. rendelkezései így már korlátozták, mivel a felperes által állítottan érvénytelenül szerző VI. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát további szerző félre ruházta át.

[41] A felperes 2014-ben a VI. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, így kizárólag a VI. rendű alperes volt közvetlen jogszerzőnek tekinthető. Olyan megállapítást pedig az eljáró bíróságok nem tettek, hogy vele szemben a felperesi kereset megindítására a felperes által megjelölt jogalapon és határidőben nem volt mód, így nem sérült a Ptk. 5:184. § (2) bekezdése. A kereset elutasításának a fentiek szerint más volt az oka.

[42] A felperes a felülvizsgálati eljárásban a [34] bekezdésben már kifejtettek szerint nem támadta adekvát módon azt, hogy a perbeli ingatlan jelenleg bejegyzett tulajdonosa, az I. rendű alperes további jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személynek minősült, így az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása folytán nem törölhető. A másodfokú bíróság jogerős ítéletben kifejtett ezen ténybeli és jogi következtetése tehát a felülvizsgálati eljárásban is irányadó volt, amely azt jelentette, hogy a felperes keresete – mivel ez akadályát képezte az eredeti állapot helyreállításának – nem volt alapos, annak további vizsgálata pedig szükségtelen volt.

[43] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[44] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. § utaló rendelkezése folytán alkalmazott 83. § (1) bekezdése alapján köteles az ellenkérelmet előterjesztő alperesek, mint egyetemleges jogosultak ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amelynek összegét a Kúria – a felek kérelmének megfelelően – a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései alapján állapította meg, az alperesi jogi képviselő ellenkérelemben foglalt nyilatkozatára tekintettel áfa nélkül.

[45] A felperes költségkedvezménye folytán feljegyzett illeték az állam terhén marad a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján.

[46] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazott 376. § (1) bekezdésnek megfelelően tárgyaláson bírálta el.

[47] A Kúria ítélete ellen a Pp. 407. § (1) bekezdésének *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

A határozat elvi tartalma

I. Kúria az előadott kérelemhez, a megjelölt jogszabálysértésekhez és annak indokaihoz is kötve van, nincs mód arra, hogy olyan okból állapítsa meg a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát, amelyre a fél a felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott.

II. A fél a tőle közvetlenül, az érvénytelennek állított szerződéssel jogot szerző személlyel szemben kérheti az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, azonban, ha ezt követő ügyletek folytán további jogszerzőket jegyeztek be, őket a törléssel szemben ingatlan-nyilvántartási védelem illeti meg, ha az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot. Bejegyzett joguk eredményes törlési per útján lenne törölhető.

Záró rész

Budapest, 2025. november 26.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Tánzos Rita s.k. bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró

Kúria
V.Pfv.20.424/2025/8/2

13

A kiadmány hitelél:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző