

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.106/2025/4.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Puskás Péter bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe,

ügyintéző: Dr. Palotás Csongor ügyvéd)

Az alperesek: I. rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes neve

(III. rendű alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Berke Tamás ügyvéd – I. rendű alperes képviselőjében

(I. rendű alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Zalaegerszegi Törvényszék

3.Pf.20.448/2024/5.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Nagykanizsai Járásbíróság

11.P.20.362/2023/16.

Rendelkező rész

A Kúria a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Pf.20.448/2024/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A meg nem fizetett 900.000 (kilencszázezer) forint felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes eladó és az I. rendű alperes vevő között 2015. január 14-én adásvételi szerződés jött létre, amely szerint az I. rendű alperes ... forint vételárért – amelyből ... forint előzetes megfizetését a felperes az okiratban elismerte – megvásárolta a felperes tulajdonában álló perbeli ingatlant. A fennmaradó ... forint összegű vételárat a szerződés értelmében közvetlenül a jelzálogjogosult bank részére kell megfizetni az ingatlan tehermentesítése céljából.

[2] Az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kötött „megállapodás”-ban az I. rendű alperes hozzájárult, hogy a felperes és vele egy háztartásban élő közvetlen családtagjai akár életük végéig használják az ingatlant havi ... forint lakáshasználati díj ellenében. Az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a felperes pedig a megállapodás szerinti használati díjak megfizetése mellett továbbra is az ingatlan birtokában maradt.

[3] A 2017. április 24-én kelt felmondással az I. rendű alperes 30 napos határidővel megszüntette a lakáshasználati megállapodást és 2017. április 27-én az ingatlant harmadik személy részére értékesítette, akinek bejegyzési kérelmét az ingatlan-nyilvántartásban széljegyezték, ezt követően azonban az adásvételi szerződést a felek felbontották.

[4] A felperes a ... előtt ... számon előterjesztett keresetével a 2015-ben kötött adásvételi és használati szerződés színleltség miatti semmisségének, valamint az utóbbi szerződés felmondása érvénytelenségének a megállapítását kérte. Az elsőfokú bíróság elutasító ítéletét – a másodfokú bíróság megváltoztató ítéletének hatályon kívül helyezése mellett – a Kúria helybenhagyta. Ítélete indokolásában a Kúria kifejtette, hogy a vételár fizetés esetleges elmaradása az adásvételi szerződés színleltségét önmagában nem bizonyítja, a vételár fizetése ugyanis a teljesítésre tartozó kérdés, amelyről az érvénytelenségi perben nem kellett állást foglalni.

[5] Figyelemmel arra, hogy a földhivatal a jogerős ítélet alapján az adásvételi szerződést megelőző ingatlan-nyilvántartási állapotot helyreállította, emellett a felperes, valamint a II. és III. rendű alperesek javára a közöttük létrejött tartási szerződés alapján további bejegyzések is történtek, az I. rendű alperes a ... előtt ... számon indított keresetével a bejegyzések törlését kérte. Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó, a ... számon hozott határozatával jogerőre emelt ítéletével az I. rendű alperes tulajdonjogát visszajegyezte.

[6] A felperes ezt követően a 2021. május 7-én kelt nyilatkozatával érdekmúlásra hivatkozva elállt a 2015-ben kötött adásvételi szerződéstől.

Kereseti kérelem és ellenkérelem

[7] A felperes keresete a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:140. §-a, 6:154. §-a, 6:213. §-a és 6:215. §-a, valamint az 5:41. §-a, 5:147. §-a és 5:178. §-a alapján annak megállapítására irányult, hogy az elállása alapján az adásvételi szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnt és az ingatlan kizárólagos tulajdonosának – az időközben megkötött tartási szerződésen alapuló jogok törlésére tekintettel – őt kell tekinteni. Kérte az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések keresetének megfelelő rendezését: saját, valamint a III. rendű alperes haszonélvezeti jogának és a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését. Keresete indokaként előadta, hogy az I. rendű alperes vevő a vételárat nem fizette meg, ez pedig olyan lényeges szerződésszegés, amely az adásvételi szerződéstől való elállását indokolja, az I. rendű alperes ugyanakkor az elállásra nem nyilatkozott. Érvei szerint elállási joga a Kúriának az előzményi perben hozott döntésére tekintettel, annak meghozatala után nyílt meg.

[8] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, álláspontja szerint az adásvételi szerződés a vételár kifizetését igazolja, teljesedésbe ment ügylettől pedig a teljesítéshez fűződő érdek megszűnése miatt már nem lehet elállni. A Kúria az előzményi perben a felperes keresetének helyt adó jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, ekként az adásvételi szerződés az abban foglalt tartalommal érvényes, és a felperes az elállását nem alapozhatja a hatályon kívül helyezett jogerős ítéletre.

[9] A II. és III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[10] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokai szerint egyetértett azzal, hogy a szerződéstől való elállás nem gyakorolható korlátlanul, ilyen korlát – az I. rendű alperes álláspontjával szemben – az általános elévülési idő. A felperes a vételár – kereset szerint – meg nem fizetett részét az elévülési időn belül nem követelte, így az elállás jogát sem gyakorolhatja.

[11] Az elsőfokú ítélet másodlagos indokai szerint a ... forint vételárrész meg nem fizetésének bizonyítása – a szerződésben foglaltakkal mint teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben – a felperest terhelte, a nemleges bizonyítás azonban logikailag lehetetlen, az adott esetben rendelkezésre álló bizonyítékok a felperes állítását az okirattal szemben nem támasztották alá, így a kereset sem lehetett alapos.

[12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete indokolásában mellőzte az elsőfokú bíróság elévüléssel kapcsolatos indokait, rámutatva, hogy az elévülés nem vehető hivatalból figyelembe, az I. rendű alperes pedig arra nem hivatkozott. Ezt meghaladóan azonban az elsőfokú bíróság másodlagos indokolásával egyetértett, hangsúlyozva, hogy a felperes nem bizonyította a vételárrészlet megfizetésének elmaradását.

Felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[13] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes annak hatályon kívül helyezését és a keresetnek helyt adó ítélet hozatalát kérte. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 405. § (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontjának, a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdésének, a Pp. 325. § (3) bekezdésének és a 279. § (1) bekezdésének a megsértésére hivatkozott. Álláspontja szerint a fenti eljárási szabályok megsértése – különösen a Pp. 279. § (1) bekezdésének és a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdésének sérelme – oda vezetett, hogy a jogerős ítélet az ügy érdemi elbírálására kihatóan sérti a Ptk. 6:140. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:154. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés a) pontját, a Ptk. 6:213. § (1) bekezdését és a Ptk. 6:215. § (1) bekezdését. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes a szerződés érvénytelensége iránt folyó előzményi per fellebbezési szakában még úgy nyilatkozott, hogy a vételár hiányzó részét otthon tartotta, azonban a bizonyítás adatai ezt nem támasztották alá. Ezt követően már arra hivatkozott, hogy a vételár fedezete egy 2008-ban történt ingatlan eladásból származott, tényelődása valóságát azonban a per egyéb adatai cáfolták. A bizonyítékok helyes értékelése mellett mindezek az adatok azt támasztják alá, hogy az I. rendű alperes a teljes vételárat nem fizette meg, ez pedig olyan lényeges szerződésszegés, amely a felperes érdekmúlás miatti elállását indokolja, különös tekintettel arra, hogy ezt a vételárrészt már a szerződéskötés előtt meg kellett volna fizetni. E bizonyítékok okszerű értékelése nézete szerint a keresetnek helyt adó döntés hozatalát indokolta volna.

[14] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmét az előzményi, szerződés érvénytelensége iránt indított perben keletkezett, ám a Kúria által hatályon kívül helyezett jogerős ítéletre alapítja, ez pedig a jelen felülvizsgálati eljárásban nem lehet eredményes. Érdemben hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.V.21.941/2006/3. számú ítéletére is, amelyben arra az álláspontra helyezkedett, hogy teljesezésbe ment szerződéstől nem lehet elállni.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[16] A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a Pp. 406. § (1) bekezdése alapján lényegében az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértésekre alapította a kérelmét, álláspontja szerint ugyanis a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelése és ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság indokolási kötelezettségének a megsértése vezetett a keresetet elutasító, téves ítéleti döntéshez. A bizonyítékok helyes értékelése során azt kellett volna megállapítani, hogy a vételár teljes megfizetése nem történt meg, ezért érdekmúlásra tekintettel jogosult volt elállni.

[17] A Kúria rámutat, hogy a Pp. 279. § (1) bekezdésének megsértése csak kivételesen, a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelése esetén lehet felülvizsgálat alapja, ez pedig akkor áll fenn, ha a rendelkezésre álló bizonyítékokból kizárólag egyetlen, a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétes következtetésre lehet jutni (Pfv.V.21.265/2022/8.). A felperes álláspontjával szemben azonban a perbeli esetben nem történt nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelés: az eljáró bíróságok a teljes bizonyító erejű szerződéses okirattal szemben nem látták bizonyítottnak a felperes arra vonatkozó előadását, hogy a ... forint összegű vételár rész kifizetésére nem került sor. Az előzményi perben a felülvizsgálati eljárásban a Kúria kifejezetten nem foglalt állást ebben a kérdésben, nem értett azonban egyet a jogerős ítéletet hozó, a keresetnek helyt adó másodfokú bíróság következtetéseivel. A kifejtettek alapján a jelen eljárásban helye volt ugyan a vételár fizetés vizsgálatának, az eljáró bíróságok azonban okszerű mérlegeléssel jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes nem döntötte meg a kérdéses szerződéses okirat Pp. 325. § (3) bekezdése szerinti bizonyító erejét. Hangsúlyozza a Kúria, hogy bár a Pp. bizonyítási rendszerében egyetlen bizonyítási eszköz sem bír „kötött” bizonyító erővel, az okirati bizonyítás kivételes helyzetét mégis alátámasztja a Pp. 320. § (5) bekezdése, amely szerint olyan tényre vonatkozóan, amely okirattal bizonyítható, a bíróság az egyéb bizonyítást mellőzheti. Az adott esetben a felperes bizonyítási érdeke [Pp. 265. § (1) bekezdés] volt a saját, okiratba foglalt elismerésével szembeni bizonyítás, az eljáró bíróságok azonban a beszerzett bizonyítékok ellentmondásosságának helyes értékelésével mutattak rá arra, hogy ez nem volt sikeres, a már teljesített szerződéstől pedig a teljesítéshez fűződő érdek megszűnése miatt jogszerűen elállni nem lehet. A bíróságok a mérlegeléssel kapcsolatos szempontjaikról a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően számot adtak, a másodfokú bíróság külön kitért az előzményi perben beszerzett bizonyítékokra és a büntetőeljárás adataira, kifejtve, hogy egyik eljárásban sem merültek fel olyan adatok, amelyek kétséget kizáróan, a jelen ügyre is kihatóan igazolták volna az okirattal szemben a vételár előleg át nem adását.

[18] Az előzőekben kifejtettek szerint a másodfokú bíróság mérlegelése nem volt nyilvánvalóan okszerűtlen, ítéletében részletesen kifejtette az elutasító döntése indokait, ezzel pedig eleget tett a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdéseiben foglaltaknak. Az a körülmény, hogy a felperes nem ért egyet a bíróságok mérlegelésével és az érdemi döntés indokolásával, nem alapozza meg az általa előadott jogszabálysértéseket, mivel az előadottak a perben nem voltak igazolhatók.

[19] Figyelemmel arra, hogy az ismertetett indokok alapján jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[20] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az I. rendű alperes jogi képviselővel a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A. §-a értelmében az általános forgalmi adóra is kiterjedően az általa előadott mértékben megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget. A felperes költségmentessége folytán meg nem fizetett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése, valamint az 50. § (1) bekezdése szerint meghatározott felülvizsgálati eljárási illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése értelmében az állam terhén marad.

[21] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja értelmében kizárt a felülvizsgálat.

A határozat elvi tartalma

A teljesítést igazoló szerződéses okirattal szemben a nem teljesítés miatti érdekmúlásra hivatkozó felet terheli a bizonyítás.

Budapest, 2025. június 11.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott Dr. Gyarmathy Judit bíró helyett, Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott Dr. Puskás Péter helyett