

***A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság***

végzése

Az ügy száma: Pfv.V.20.393/2025/2.

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

(cím.,

ügyintéző: Dr. Császi Zsüliet Ildikó ügyvéd)

Az alperesek: név2

(cím2)

név3

(cím3)

név4

cím4

Az I.-II. rendű alperes képviselője:

Dr. Gyarmati Patrícia ügyvéd

cím5

A III. rendű alperes képviselője:

közös képviselő

cím6

ügyintéző: név5)

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

44.Pf.635.287/2024/11. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

20.P.22.368/2023/17. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárás 70.000 (hetvenezer) forint illetéke az állam terhén marad.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perbeli ingatlan korábban a felperes és volt házastársa egymásközt egyenlő arányú közös tulajdonában állt. A vagyonszétválás megosztásakor a felperes vállalta a volt házastársa tulajdoni hányadának magához váltását, azonban a megváltási árat nem fizette meg. A felperes tulajdoni hányadát árverési vétel címén a II. rendű alperes szerezte meg; az ingatlan-nyilvántartó hatóság a II. rendű alperes tulajdonjogát 2017. július 14-i hatállyal bejegyezte.

[2] A II. rendű alperes a felperest 2017. december 28-i levelében többlethasználati díj fizetésre szólította fel. A többlethasználati díj megfizetése iránt a II. rendű alperes keresetet terjesztett elő a felperessel szemben a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon; a keresetet a bíróság elutasította.

[3] A II. rendű alperes, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő között a perbeli ingatlan tekintetében 2020. április 30-án jött létre ingatlan adásvételi szerződés, a perbeli ingatlan vételárát 3.500.000 forintban határozták meg a szerződő felek. Az I. rendű alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2020. július 15-i hatállyal jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

[4] Az I. rendű alperes 2021. november 11-i levelében tájékoztatta a felperest, hogy a II. rendű alperestől 2020. július 15-i hatállyal megvásárolta az ingatlan II. rendű alperes tulajdonában álló tulajdoni illetőségét, és többlethasználati díj megfizetésére szólította fel. A felperes a levelet 2021. november 22-én vette át.

[5] Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a felperes tulajdonjogát a volt házastársától megváltott tulajdoni hányadra 2020. december 28-i hatállyal bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés részletes tartalmát 2022. február 7-én az ingatlan-nyilvántartástól kikért iratmásolat alapján ismerte meg.

[6] Az ingatlant jelenleg a III. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjoga és végrehajtási joga terheli.

A kereset és az alperes védekezése

[7] A felperes keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az I. rendű és a II. rendű alperes között létrejött, a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és a szerződés az abban írt feltételekkel a felperes és a II. rendű alperes között jött létre. Kérte továbbá az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresését az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/2 arányú tulajdonjogának a törlése tekintetében, és a felperes ezen tulajdoni illetőségre vonatkozó tulajdonjogának bejegyzése iránt; emellett kérte az I-III. rendű alperesek fentiek tűrésére történő kötelezését.

[8] Az I-II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték; a III. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdése és a 386. § (4) bekezdése alapján – utalással annak helyes indokaira – helybenhagyta.

[11] Ítélete indokolásában – a fellebbezésben előadottakra figyelemmel – kiemelte: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:38. § (2) bekezdése és a 2/2009 (VI. 24.) PK. vélemény alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a kötelmi jogcímen túl az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez, és ezáltal az elővásárlási jog keletkezéséhez a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére van szükség. Rámutatott, hogy – az I.-II. rendű alperesek rosszhiszeműsége hiányában – a Ptk. 5:172. § (2) bekezdése nem volt alkalmazható, hiszen a 2020. április 30-án létrejött adásvételi szerződés megkötésekor a felperes tulajdonjogi várománya a földhivatali bejegyzési eljárás megszüntetése okán nem volt megállapítható, amiként az sem, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma helytelen lett volna.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével egyetértve hangsúlyozta, hogy a felperes a keresetlevelében nem tette meg maradéktalanul a 2/2009 (VI. 24.) PK. vélemény 8. pontja szerinti nyilatkozatot, ugyanis annak megállapítását nem kérte, hogy az adásvételi szerződés közte és az eladó II. rendű alperes között jött létre, ezt a kérelmet ugyanis nem meríti ki a felperesnek azon szóhasználata, hogy a bíróság az „adásvételi szerződést az abban feltüntetett feltételekkel közötte és a II. r. alperes között hatályosnak minősítse”, továbbá a teljesítőképességét a keresetlevél benyújtásakor nem igazolta.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[13] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati és azzal egyidejűleg felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet.

[14] Felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és hozzon a jogszabályoknak megfelelő új határozatot akként, hogy állapítsa meg: az I.-II. rendű alperesek között létrejött, a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és a szerződés az abban írt feltételekkel a felperes és a II. rendű alperes között jött létre. Kérte továbbá a fentiek átvezetése érdekében az ingatlanügyi-hatóság megkeresését és az I-III. rendű alperesek fentiek tűrésére kötelezését.

[15] Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 265. § (1) és 279. § (1) bekezdését, Ptk. 1:3. § (1) bekezdésének, az 5:38. § (2) bekezdésének, az 5:81. § (1) bekezdésének, az 5:172. §-ának, valamint a 6:223. § (2) bekezdésének, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: régi Inytv.) 3. § (4) bekezdésének és Magyarország Alaptörvénye XXVIII. cikk rendelkezéseit jelölte meg.

[16] A Pp. 408. § (1) és (2) bekezdése alapján kizárt felülvizsgálat engedélyezését a felperes a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontja és a b) pontja alapján kérte. Felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében a megsértett jogszabályhelyeket a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal egyezően tüntette fel.

[17] Mindkét engedélyezési okot érintő egységes indokolásában előadta, hogy a perben hozott döntések, valamint ennek folytán az esetlegesen kialakuló helytelen joggyakorlat terjedése az egyébként adott esetben jóhiszeműen eljáró feleket, mint az ingatlan tulajdonjogát telekkönyvön kívül megszerző felek jelentős csoportját rendkívül méltánytalan helyzetbe hozza; ezen felül alá-fölé rendeltségi viszonyt teremt a felek között „és ezen gyakorlat nem támogatható”. Jogkérdésként jelölte meg, hogy „a felperes megszerezte-e a perbeli ingatlan tulajdonjogát az I. és II. rendű alperes között létrejött szerződés aláírását megelőzően, vagyis megállapítható-e a szerződés hatálytalansága”. Kiemelte még, hogy álláspontja szerint ez olyan jogkérdés, amely tagadhatatlanul különleges súllyal és nagy társadalmi jelentőséggel bír, hiszen ennek az ügynek a megítélése folytán a telekkönyvön kívül tulajdonjogot szerző felek jelentős csoportját érinti és rendkívül méltánytalan helyzetbe

hozhatja a jövőben való terjedése során, így vizsgálata a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja alapján is indokolt és különösen szükséges.

A Kúria döntése és jogi indokai

[18] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem megalapozott.

[19] A felülvizsgálat, mint rendkívüli perorvoslat engedélyezése a polgári peres eljárás Kúria előtti, elkülönülő, önálló kérelemre induló és a kérelem elbírálásával befejeződő szakasza, amelyet csak eredményessége esetén követ az eljárás felülvizsgálati kérelmen alapuló szakasza [Pfv.20.764/2020/3. (BH2020. 366.)]. A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem szabályozása önálló: eltérnek a kötelező tartalmi elemeik [Pp. 410.§ (2) bekezdése, Pp. 413.§], a tartalmi hiányokhoz fűződő jogkövetkezmények [Pp. 410. § (4) bekezdése, 415. §], valamint a kérelmek célja, tartalma is eltérő: az engedélyezés iránti kérelemben a félnek azt kell alátámasztania, hogy a felülvizsgálat engedélyezésének oka fennáll, a felülvizsgálati kérelemben pedig a jogerős ítélet jogszabálysértő jellegét kell igazolnia.

[20] Az engedélyezés iránti kérelem kötelező tartalmát a Pp. 410. § (2) bekezdés *a)-c)* pontjai rögzítik, azzal, hogy bármelyik tartalmi elem hiánya Pp. 410. § (4) bekezdés értelmében önmagában megalapozza a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem érdemi vizsgálat nélkül történő visszautasítását, illetve kizárja az adott engedélyezési ok érdemi vizsgálhatóságát (Kúria Pfv.IV.20.057/2020/2., Pfv.VII.21.288/2022/2.).

[21] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben erre tekintettel meg kell jelölni azt az ítéletet, amellyel szemben a fél a felülvizsgálat engedélyezését kéri [Pp. 410. § (2) bekezdés *a)* pont], és az ügy érdemére kiható jogszabálysértést, a megsértett jogszabály pontos megjelölésével [Pp. 410. § (2) bekezdés *b)* pont]. A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem tartalma ezt meghaladóan attól függ, hogy a fél a felülvizsgálat engedélyezését mely engedélyezési okra alapítja [Pp. 410. § (2) bekezdés *c)* pont *ca)-cd)* alpontok azzal, hogy valamennyi engedélyezési ok esetében nélkülözhetetlen a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdés meghatározása. A felülvizsgálat engedélyezése körében elvi jelentőségű jogkérdésnek az a jogkérdés minősülhet, amely egy jogszabályi rendelkezés értelmezésével, alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekkel függ össze [Pfv.V.21.323/2022/2., megjelent: BH2023. 71.].

[22] A Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontjára alapított kérelem esetében az engedélyezést megalapozó okokat kell előadni, amelyek a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása érdekében indokolják a felülvizsgálat befogadásának engedélyezését [Pp. 410. § (2) bekezdés *ca)* pont]. A Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása [Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontjának első fordulat] érdekében a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdéssel kapcsolatban a Kúria jogegységi határozatban vagy az általa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett eseti határozatban – ideértve a Legfelsőbb Bíróság által 2012. január 1-ét megelőzően meghozott és a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló

2011. évi CLIX. törvény (Bszi.) 195. § (1) bekezdésében foglaltak szerint továbbra is „alkalmazható” irányelvben, elvi döntésben, kollégiumi állásfoglalásban vagy a kollégiumi véleményben értelmezett jogkérdéseket is – még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdés vonatkozásában a bírói gyakorlat nem egységes, vagy az eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység 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.21.100/2022/2., Pfv.21.274/2022/2.). A joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére [Pp. 409. § (2) bekezdés *a*) pontjának második fordulat] akkor lehet hivatkozni, ha egy elvi kérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes ugyan, de e gyakorlat követése a továbbiakban változatlan formában nem támogatható, figyelemmel például a társadalmi vagy gazdasági viszonyok megváltozására, avagy arra, hogy a jogszabályokban változás következett be, amely kétségesse teszi, hogy a meglévő iránymutatások továbbra is irányadók lehetnek (Kúria Pfv.20.276/2023/5., Pfv.V.20.495/2023/2.).

[23] A felperes ezen engedélyezési ok kapcsán sem széttartó, sem meghaladottá vált bírói gyakorlatra nem hivatkozott, azt alátámasztó döntéseket sem jelölt meg, amely kizárta ezen engedélyezési okra alapított kérelem érdemi vizsgálhatóságát.

[24] A Pp. 409. § (2) bekezdés *b*) pontja alapján a felvetett jogkérdés különleges súlya miatt a Kúria a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogkérdés nagy számban előforduló, új típusú ügyben merült fel, a jogkérdés társadalmi jelentőségére figyelemmel pedig akkor, ha az a jogalanyok széles körét közvetve vagy közvetlenül érinti. Nagy lehet a társadalmi jelentősége egy jogkérdésnek, ha a jogsértő gyakorlat fenntartása másokat is a jogsértő gyakorlat folytatására ösztönözhet (Kúria Pfv.20.782/2022/3., Pfv.20.141/2022/2., Pfv.20.838/2022/3., Pfv.21.219/2019/3., Pfv.20.713/2022/2.).

[25] Az engedélyezés iránti kérelem tartalma alapján ezen okból sem lehetett alapos, mert a felperes által felvetett kérdés az egyedi ügyön nem mutat túl, lényegében a kereseti kérelem alaposságának a megállapítására irányul, ezáltal nyilvánvalóan nem érintheti a társadalom széles körét sem.

[26] Itt kell rámutatni arra, hogy a felülvizsgálat engedélyezése nem pusztán arra szolgál, hogy megteremtse annak a lehetőségét a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél számára, hogy az egyedi ügyében sérelmezett esetleges téves ítéleti döntés érdemben felülvizsgálható, és ezáltal a jogsérelem orvosolható legyen. Az engedélyezés lehetőségével – a Pp-ben részletesen szabályozott esetek fennálltakor – a felvetett elvi jelentőségű jogkérdésekben történő egységes jogértelmezés, ezáltal a kiszámítható, egységes ítélkezés, ezen keresztül pedig a jogbiztonság biztosítása a jogintézmény célja azokban az ügyekben, amelyek a Pp. hatályos rendelkezései okán a felülvizsgálat kizártsága miatt egyébként nem juthatnak el a Kúria elé, így ezen ügyek tekintetében nem tudna érvényesülni a Kúriának Magyarország Alaptörvénye 25. cikke (3) bekezdésében meghatározott jogegységesítő funkciója. Erre tekintettel a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben nem elegendő a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát bemutatni, azt kell előadni, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt, ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálatát a Pp. 409. § (2)-(3) bekezdésében megjelölt ok/okok miért indokolják. A Kúria az engedélyezési kérelem elbírálása során az

egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét nem vizsgálja, kizárólag az engedélyezést követő felülvizsgálati eljárás tárgyát képezi az, hogy a jogerős határozat valóban sérti-e a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket. (Kúria Pfv.21.343/2022/2., Pfv.20.397/2023/2.)

[27] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

[28] A felperes teljes személyes költségmentessége folytán meg nem fizetett felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárási illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

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

A határozat elvi tartalma

I. A felülvizsgálat nem engedélyezhető a felvetett jogkérdés különleges súlyára, illetve a társadalmi jelentőségére tekintettel, amennyiben a jogkérdés nem mutat túl az egyedi ügyön, és a társadalom széles körét sem közvetlenül vagy sem közvetett módon nem érinti.

II. A Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása, illetve továbbfejlesztésének szükségességére alapított hivatkozást érdemben nem vizsgálja, amennyiben a fél divergáló bírói gyakorlatot nem jelöl meg, és nem hivatkozik olyan, már kialakult és egységes joggyakorlatra sem, amelynek követése a körülmények változására tekintettel már nem támogatható.

Záró rész

Budapest, 2025. május 14.

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

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző