

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.437/2021/8.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperesek: I. rendű
cím1
II. rendű
cím1

A felperesek képviselője: dr. Szmák Krisztián ügyvéd
(cím2

Az alperesek: volt I. rendű
cím3
II. rendű
cím
III. rendű
cím4

A III. rendű alperes képviselője:
dr. Halász Ferenc ügyvéd
cím5

A per tárgya: ingatlan adásvételi szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Pécsi Törvényszék
1.Pf.20.227/2021/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Pécsi Járásbíróság
16.P.21.384/2020/41. (48. sorszámon kijavított)

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy felhívásra egyetemlegesen fizessenek meg az állam részére 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek jogelődje – az általa 2009. április 28-án kötött életjáradéki szerződés alapján megszerzett – p-i, 3032 hrsz.-ú lakóházas ingatlana (a továbbiakban: ingatlan) átruházására adásvételi szerződést kötött a volt I. rendű alperessel. A 2010. szeptember 16-i okirat hiányossága miatt a földhivatal a bejegyzés iránti kérelmet elutasította, a tulajdonos-változást a 2010. október 8-án aláírt szerződés alapján november 8-án vezette át. A szerződés szerint a vevő a 10.000.000 forint vételárát 2010. december 31-ig volt köteles megfizetni, a birtokba adás időpontja 2010. október 15. bvolt és az eladó a vételár teljesítésének előzetes igazolása nélkül hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez is.

[2] A 2010. szeptember 16-i okiratot szerkesztő-ellenjegyző dr. K.I. ügyvéd (a továbbiakban: ügyvéd) kijavította az ugyanakkor aláírt „Nyilatkozat” keltezését, amelyben az eladó elismerte, hogy a vételárát megkapta és hozzájárult a volt I. rendű alperes vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Az ügyvéd a házastársa a 2010. december 30-án keltezett létesítő okirattal alapított II. rendű alperes tulajdonosának és törvényes képviselőjének.

[3] A volt I. rendű alperes az ingatlant 2010. december 30-án megkötött, az ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződéssel átruházta a II. rendű alperesre. A vételárát a vevő részben a III. rendű alperes jogelődje által nyújtott hitelből finanszírozta. A tulajdonváltás 2011. március 25-én bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba.

[4] A felperesek jogelődje 2011. március 25-én felszámolási eljárást kezdeményezett a volt I. rendű alperes ellen, a társaság a per alatt megszűnt. Az eredetileg 2010. szeptember 16-án aláírt, hamis tartalmú „Nyilatkozat” felszámolási eljárásban történt felhasználása miatt a felperesi jogelőd feljelentése nyomán indult büntetőeljárásban meghozott jogerős ítélet (Pécsi Járásbíróság 3.B.950/2017/30., Pécsi Törvényszék 2.Bf.226/2019/12.) megállapította az ügyvéd vádlott bűnösségét sikkasztás és társtettesként elkövetett csalás bűntettében és a volt I. rendű alperes tulajdonosa és törvényes képviselője bűnösségét társtettesként elkövetett csalás bűntettében. Az indokolás szerint a szerződő felek szándéka az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult, azonban a vételár megfizetésére sem az I. rendű alperesnek, sem a tulajdonos törvényes képviselőjének nem volt szándéka és reális lehetősége. A felperesi jogelőd 2010. december 16-án keltezett nyilatkozata – mely szerint az ingatlan teljes vételárát megkapta – valótlán tartalmú.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[5] A felperesek a keresetükben kérték a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 205. § (1) bekezdése alapján, hogy a bíróság a törlési per szabályai szerint az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot állítsa helyre. Jogállításuk szerint az adásvételi szerződés akarathiba miatt nem jött létre, tényállításuk szerint hiányzott a szerződő felek egybehangzó akarata, ugyanis az I. rendű alperesnek nem állt szándékában a vételár teljesítése, míg a II. rendű alperes rosszhiszemű szerző.

[6] A II. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság a per alatt jogutód nélkül megszűnt I. rendű alperessel szemben a pert megszüntette, az ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásában a polgári

perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 4. § (2) bekezdése, a BH2020. 150. számú bírósági határozat felhívásával úgy foglalt állást, hogy a ténymegállapítási kööttsége kiterjedt a bűnösség megállapításának alapjául szolgáló tényekre is. A Ptk. 205. § (1)-(2) bekezdése, az ahhoz fűzött kommentár és az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontja felhívásával arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés létrejött: ebben a körben a kifejezett akaratnak, a megtett nyilatkozatnak volt jelentősége. A szerződő felek akarata a perben sem vitatottan az ingatlan tulajdonjogának az átruházására irányult: a szerződő felek egybehangzóan megállapodtak a szerződés minden lényeges elemében. Ezzel szemben súlytalan a felperesek azon hivatkozása, hogy az I. rendű alperesnek – illetve a törvényes képviselőjének – a szerződés megkötésekor nem állt szándékában a vételár megfizetése, az erre vonatkozó rejtett szándéka a szerződés létrejötte körében nem releváns körülmény. A törlési per feltételeit ezért – és így a jogszerző II. rendű alperes rosszhiszeműségét – az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, a keresetet elutasította.

[8] A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét – helyes indokai szerint – helybenhagyta. Az indokolása szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetést vont le, megalapozott a keresetet elutasító döntése és annak – meg nem ismétel – indokolása is. A fellebbezés kapcsán mutatott rá arra, hogy a felperesek a fellebbezésükben a szerződés jó erkölcsbe ütközése miatti semmisségére ugyan hivatkozhattak először, de az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen nem megállapítható meg [1/2005. (VI. 15.) PK vélemény, a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4.b.) pont]. A bírói gyakorlat (EBD2013. G.8.I.) szerint önmagában az a körülmény, hogy a szerződés kötelezettje már a szerződés megkötésekor eleve nem akarta megfizetni a tartozást, büntetőjogi szempontból megvalósíthatja a csalás tényállását, polgári jogi szempontból viszont a szerződés semmisségét nem eredményezi, mert e magatartást a polgári jog önálló tényállásként, jogkövetkezménnyel szabályozza. A jóerkölcsbe ütközés, mint érvénytelenségi ok szabályozási célja nem lehet a szerződés más címen elmulasztott megtámadásának pótlása (BH2011. 44., EBH2012. P.17, BH2016. 149). Az I. rendű alperes azon megtévesztő magatartásának a jogkövetkezménye, hogy a vételár megfizetése szándékában áll és arra képes, a Ptk. 210. § (4) bekezdése szerint nem a semmisség, hanem a megtámadhatóság (Ptk. 235. § (1) bekezdés). Miután a felperesek jogelődje az adásvételi szerződést nem támadta meg, megtévesztési okként a fizetőképesség szerződéskötéskori hiányára, érvénytelenségre a megtámadási határidő elteltére is tekintettel eredményesen hivatkozni már nem lehet. Mindebből következik, hogy a II. rendű. alperessel szemben előterjesztett kereset sem teljesíthető, az e körben előadott tények, jogi okfejtések nem relevánsak. A másodfokú bíróság kitért arra is, hogy a felperesek az elsőfokú eljárásban az alperesek között létrejött adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítását nem kérték, így azt a másodfokú eljárásban a keresetváltoztatás Pp. 146. § (1) és 247. § (1) bekezdésében írt tilalma miatt sem lehetett figyelembe venni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[9] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetnek helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan – a semmisségi ok hivatalból észlelése esetén szükséges bizonyítás folytán az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése érdekében – a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Az elsődleges felülvizsgálati kérelem annak a megállapítását célozta, hogy a szerződés akarathiba folytán érvényesen nem jött létre, vagy ha létrejött, az – mint nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződés – semmis, vagy a II. rendű alperes rosszhiszemű eljárására tekintettel a 2010. december 30-án létrejött adásvételi szerződés, mint

fedezetelvonó szerződés velük szemben hatálytalan. Megsértett jogszabályként a Ptk. 117. § (1), 200. § (2), a 203. § (1), 234. § (1), 237. § (1), 365. § (1) bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés *a)* és *aa)* pontjait, valamint a 3/2010. (XII. 6.) PK véleményt jelölték meg. A jogszabálysértést azzal indokolták, hogy átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni és az eljáró bíróságok az adásvételi szerződés érvényes és hatályos létrejöttét állapították meg. A jogerős büntetőítéletre tekintettel az első- és a másodfokú bíróságnak is egyaránt hivatalból kellett volna észlelnie a fenti két szerződés jóerkölcsbe ütközését, és a szerződések semmisségét. Sérelmezték, hogy hivatalbóli észlelés helyett jogsértő bizonyítási felhívást kaptak az elsőfokú bíróság részéről. A másodfokú bíróság jogi álláspontja pedig azért téves, mert csak általánosságban igaz, hogy ha egy szerződés megkötésére megtévesztéssel kerül sor, akkor ez a szerződés megtámadható. Az esetükben azonban a többlet tényállási elemek már a szerződés jóerkölcsbe ütközését, így semmisségét eredményezik:

- önmagában az I. rendű alperes a megtévesztő magatartása miatt nem szerzett volna tulajdont, hiszen a tulajdonjog átszállása a vételár kifizetéséhez kötött;

- a tulajdonjog átszállását nem a megtévesztés, hanem az eredményezte, hogy a jogerős büntető ítélet tényállása szerint a támadott jogügylettel összefüggésben elítélt ügyvéd egyéb aláírandó okiratok közé rejtve, az iratok azonosságának látszatát keltve, aláíratatta az így érvénytelen bejegyzési engedélyt, noha a vételárat nem kapta meg. Ezért a tulajdonszerzést eredményező jogügylet jóerkölcsbe ütközik, hiszen az azzal elérni kívánt cél (vételár megfizetése nélkül, csalárd módon az ingatlan tulajdonjogának megszerzése) nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat, azt az általános társadalmi megítélés szerint tisztességtelen, elfogadhatatlan (BH2000. 260.). A másodfokú bíróság által felhívott EBD2013. G.8. számú eseti döntés nem ingatlan tulajdonjogának az átruházásáról szólt, ott nem tartotta fent a tulajdonjogát az eladó.

A perbeli esetben ezért nem tévedésről, megtévesztésről, hanem bűncselekménnyről, csalásról, okirathamisításról van szó, csak tisztességtelen eszközök alkalmazása mellett történhetett meg a tulajdonjog átszállása, amely a szerződést jóerkölcsbe ütközőként semmissé teszi (BDT2010. 2292. BDT2007. 1686.). A többlet tényállási elem túlmutat a megtámadhatóság jogintézményén, a társadalmi értékítélet szerint tisztességtelen és ellentétes a gazdasági életben kialakult és követendő erkölcsi normákkal. Éppen az ilyen jogsérelmek orvoslását célozza a Ptk. 200. § (2) bekezdése, amely a jóerkölcsbe ütköző szerződéshez a semmisség jogkövetkezményét fűzi. A jogelődük és az I. rendű alperes között létrejött szerződések bűncselekmény elkövetését célozták, illetve bűncselekmény elkövetésének eszközéül szolgáltak, így azok nyilvánvalóan és vitathatatlanul jóerkölcsbe ütköztek, így semmisek.

[10] A Ptk. 203. § (1) bekezdésének megsértése mellett felhozott érvek szerint a semmis szerződés aláírását követően 2 hónappal az ügyvéd a férjével megalapította a II. rendű alperest és az alapítás napján – a cégnyilvántartási bejegyzést megelőzően – eladta részére az I. rendű alperes által a jogelődüktől ellenérték nélkül kicsalt ingatlant, egyértelműen azzal a szándékkal, hogy megnehezítse annak visszaszerzését. Nyilvánvaló tény, hogy a II. rendű alperes rosszhiszeműen járt el a 2010. december 30-án létrejött szerződés megkötésekor, tudta, hogy a házastársa milyen szerepet vállalt annak I. rendű alperes általi csalárd megszerzése kapcsán és az is nyilvánvaló, hogy az ingatlan átruházása az I. rendű alperessel szembeni igényük kielégítési alapját elvonta.

[11] A felperesek fenntartották azon álláspontjukat is, hogy a vételár megfizetése nélkül a szerződés akarathiba folytán nem jöhet létre, mivel nincs egyetértés, konszenzus a felek között a tulajdonjog átruházás jogcímében. A tulajdonjogot a jogelődjük visszatérően kívánta átruházni, míg az I. rendű alperes ingyen kívánta megszerezni, szándéka csalárd elhallgatásával. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés *a)*, *aa)* pontja alapján törlési pert indíthattak

jogelődjük törölt jogának visszajegyzése érdekében [3/2010. (XII. 6.) PK vélemény]. Ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége esetén a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezéseit együtt kell alkalmazni.

[12] A II. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítéletet a helyes indokai alapján kérte a hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

[14] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy az adásvételi szerződés létrejötte, maga a konszenzus nem jelenti a tulajdonjog átruházását-megszerzését, hanem csak kötelmi igényt keletkeztet annak kikényszerítésére. A tulajdon átruházás jogcímes-tradíciós aktus: a tulajdon átszállásához a jogcímen, azaz az elkötelező kötelmi szerződésen, az eladó és a vevő megállapodásán felül ingatlan esetében a konstitutív természetű, dologi hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, ahhoz pedig a kötelmi jogi ügylet teljesítéseként az eladó részéről a bejegyzési engedély kiadásából álló dologi rendelkező ügylet, jognyilatkozat is szükséges. A jogok bejegyzéséhez feltételként – a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal alakilag azonos okiratban külön is megadható – bejegyzési engedélyt (clausula intabulandi) az Inyvtv. 29. §, a 32. § (2) bekezdése kívánja meg (Kúria Kfv.VI.37.226/2018/9. - BH2019. 316.). A Kúria a Pfv.VI.22.206/2017/6. számú eseti határozatának jogi indokolásában rámutatott arra, hogy a hamis bejegyzési engedély érvénytelensége nem eredményezi a jogügylet semmisségét, nem érinti az adásvételi szerződés érvényességét. A szerződés érvénytelensége, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmassága különböző jogi kategóriák (BH2014. 77.- Kúria Pfv.VI.20.448/2013.).

[15] A tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a bejegyzési engedély kiadása már a létrejött szerződés teljesítése az eladó részéről. A 2010. szeptember 16-i szerződéses okirathoz készült, majd 2010. december 16-ára „átkeltezett” bejegyzési engedély az I. rendű alperes tulajdonjogának november 8-án történt bejegyzésekor nem is bír(hat)ott jogi jelentőséggel, mert az illetékes földhivatal a tulajdonos-változást a Dr. B. Ügyvédi Iroda részéről dr. B.J. ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett, 2010. október 8-án aláírt adásvételi szerződés alapján vezette át. E szerződés 6. pontjában az eladó „jelen adásvételi szerződés aláírásával egyértelmű és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a P. Kft. részére az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék, egyúttal az eladó tulajdonjogát töröljék.” Az eladó tehát ebben az okiratban – a vételár kifizetéséről függetlenül – már hozzájárult a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez, így a felperesek által e körben hivatkozott egyéb okiratok ebben a körben nem bírtak jelentőséggel.

[16] A másodfokú bíróság helyes jogi indokai szerint a létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításának hivatalból nem volt helye. A jogerős ítélet jogi indokolását a Kúria is osztotta: a Pfv.VI.20.231/2020/12. számú határozatának elvi tartalma szerint a szerződés jó erkölcsbe ütközése miatti érvénytelensége nem állapítható meg önmagában olyan körülmények alapján, amelyek jogszabályban nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálnak. A Pfv.VI.22.335/2011/5. számú határozatában (EBH2012. P. 17.) is kifejtettek szerint a Ptk.-ban vagy egyéb jogszabályokban külön nevesített semmisségi és megtámadási okok (pl. jogszabályba ütközés, fenyegetés, megtévesztés, cselekvőképtelen személlyel való szerződéskötés) általában a társadalom általánosan elfogadott értékítéletebe is ütköznek, éppen ezért fűzte azokhoz a jogalkotó az érvénytelenség súlyos jogkövetkezményét. A szerződés jóerkölcsbe ütközése, mint a Ptk. 200. § (2) bekezdésében rögzített semmisségi ok tehát lényegében kiegészítő jogcímként alkalmazható, a jogszabályokban nem nevesített, de a társadalmi értékítéletbe, az általánosan elfogadott

erkölcsi normákba ütköző szerződések esetén. Amennyiben tehát jogszabályban külön nevesített érvénytelenségi ok áll fenn, akkor az eljárás során annak keretei között kell a tényállást megállapítani és a kereset megalapozottságát vizsgálni. Különösen igaz ez megtámadási okok esetén, amelyek hivatalból történő észlelésének nincs helye, továbbá azok a jogszabály értelmében – a jogalkotó jogbiztonság érdekében kifejezett szándéka szerint – csak törvényben meghatározott jogvesztő határidőn belül érvényesíthetőek (BH2011.44.). Nincs jogi lehetőség tehát arra, hogy önmagában egy megtámadási okot megalapozó körülmény, a jogérvényesítésre nyitva álló határidő elmulasztása esetén, jóerkölcsbe ütközés címén a szerződés semmisségét megalapozza. A Kúria által az előző pontokban már kifejtettek szerint pedig a felülvizsgálati kérelemben megjelölt „többlet tényállási elemek” – miszerint a tulajdonjog átszállása a vételár kifizetéséhez kötött, illetve érvénytelen bejegyzési engedély – nem léteznek.

[17] A Kúria a Pfv.VI.21.559/2019/6. és Pfv.VI.21.761/2014/16. számú döntéseiben is rámutatott arra, hogy a szerződések érvényességének a szempontjából önmagában közömbös az is, hogy az adásvételi szerződést a szerző fél teljesítette-e; a szerződéses kötelezettség megsértése szerződésszegés. A Kúria már több eseti döntésében kifejtette azt is, hogy a szerződés érvényességét önmagában a fedezetelvonó motívum sem érinti (Pfv.VI.21.559/2019/6., Pfv.II.21.185/2018/9., Pfv.I.22.075/2017/4., Pfv.VI.20.480/2016/8., Pfv.VI.20.016/2016/4., Pfv.VI.21.761/2014/16.). A fedezetelvonás nem érvénytelenségi, hanem a Ptk. 203. § (1) bekezdése szerinti relatív hatálytalansági ok, amely esetén az eredeti állapot helyreállítása nem kérhető, ezért az azt célzó kereseti kérelmet a felperesek fedezetelvonásra hivatkozása jogcímhez kötöttség hiányában sem alapozhatta meg [EBH2012. P.2. Kúria Pfv.VI.21.128/2011/5., 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény A fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről].

[18] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma:

A tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a bejegyzési engedély kiadása a már létrejött szerződés teljesítése az eladó részéről. A szerződés jó erkölcsbe ütközése miatti érvénytelensége nem állapítható meg önmagában olyan körülmények alapján, amelyek jogszabályban nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálnak. A szerződések érvényességének a szempontjából közömbös az is, hogy az adásvételi szerződést a szerző fél teljesítette-e. A szerződés érvényességét a fedezetelvonó motívum sem érinti.

Az alkalmazott jogszabályok:

a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 205. § (1) bekezdése, 200. § (2) bekezdése 203. § (1) bekezdés

Záró rész

[19] A felperesek a felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 77. §, 78. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59.

§ (1) bekezdése, 62. § (1) bekezdés *n*) pont alapján kötelesek megfizetni. A felülvizsgálati eljárásban a II. rendű alperesnél jogi képviselő hiányában költség nem merült fel.

[20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.

[21] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pont zárja ki.

Budapest, 2022. szeptember 27.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke dr. Kocsis Ottilia előadó bíró helyett is, dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző