

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.VI.21.135/2012/5.szám

A Kúria a Gellér és Bárányos Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Gellér Balázs ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kerek József ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt a Bács-Kiskun Megyei Bíróságon 10.G.40.098/2011. számon megindított és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.610/2011/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

**í t é l e t e t :**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 250.000 (kettőszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett 1.794.400 forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs hely.

**I n d o k o l á s :**

A felperes jogelődje a M. Kft. 2004. január 15-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az alperesektől - tulajdonjog fenntartással - a B., 12306 helyrajzi számú 1 hektár 4999 m<sup>2</sup> alapterületű belterületi ingatlant 33.000.000 forintért. A felek a szerződés 2. pontjában határozták meg a fizetés módját: a már korábban átadott és foglalonak is tekintett 3.940 Euron kívül 2004. november 10-éig kellett 58.555 Euro-t megfizetni, majd 2004. december 10. napjától kezdődően 18 havi egyenlő részletben vált esedékessé további 67.534 Euro vételárrész. 2004. március 10-én a

fizetési ütemezést módosították - egyebek mellett - oly módon, hogy az ekkor még fennálló 110.320 Euro vételárrészt 2004. március 10. napjától kezdődően 28 havi egyenlő részletben kell megfizetni, legkésőbb 2006. május 15. napjáig.

A módosítás nem érintette az adásvételi szerződés 3. pontját, amelyben a tulajdonos I. r. és hasznélvező II. r. alperesek mint eladók javára egyoldalú nyilatkozattal elállási jogot biztosítottak, amennyiben a vevő két egymást követő hónapban elmulasztja fizetési kötelezettségét. Elállás esetére szabályozták az elszámolást, oly módon, hogy az elállás időpontjáig kifizetett vételárrész teljes egészében beszámításra kerül az eladók által támasztott használati díj iránti igénybe. A használati díj összege egyenlő a vételár havi törlesztőrészletével.

A szerződés aláírásával a vevő birtokba lépett és jogosult volt beruházást kezdeni. Külön pontban rendelkeztek a felek arról, hogy az így létesített felépítmény tulajdonjogát nem szerzi meg az eladó, annál is inkább, mert a felépítményt a vevő kizárólag saját költségén létesíti. Elállás esetére azonban a nyilatkozat kézhezvételétől számított 60 napon belül a vevőt megilleti a felépítmény tekintetében az elviteli jog, külön költségtérítés nélkül, ez a határidő egy alkalommal módosítható. Ezt követő késedelem esetére a vevő havi nettó 100.000 forint használati díjat köteles fizetni, és tudomásul veszi, hogy az épület lebontásából adódó értékvesztés miatt igényt nem érvényesíthet.

A vevő 2005. áprilisától részletfizetést nem teljesített, ezért az alperesek elálltak a szerződéstől. A Bajai Városi Bíróság 2007. február 13-án jogerőre emelkedett P.20.885/2006/10. számú ítélete megállapította az elállás jogszerűségét és elrendelte az eredeti állapot helyreállításaként az ingatlannyilvántartásban a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének a törlését a perbeli ingatlanról.

A 2005. szeptember 1-től felszámolás alatt álló M. Kft."fa", a felperes jogelődje szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása és vételár visszafizetése iránti keresetét azon az alapon terjesztette elő 2009 februárban, hogy az adásvételi szerződés 3. pontja, - az eladót illető elállási jog esetére kikötött elszámolás - sérti a Ptk. 319. § (3) bekezdés, és 320. § (3) bekezdés rendelkezését, és mint jogszabályba ütköző rész semmis. Kérte a már teljesített 17.943.969 forint vételárrész és ennek 2005. május 27-től számított késedelmi kamatai egyetemleges visszafizetésére kötelezni az alpereseket. Másodlagos keresetként a 3. pont jóerkölcsebe ütközésére hivatkozott, harmadlagosan pedig színleltség miatti semmisségre, mert foglалó átadását leplezték. Állítása szerint az eladókat egyoldalú előnyhöz juttatja, és ezért tisztességtelen az a kikötés, hogy a vevő vételár visszakövetelést nem érvényesíthet. Ez a szerződéses jogviszonyokban követendő elszámolási kötelezettség egyoldalú kizárását jelenti és az

általános társadalmi megítélés szerint elfogadhatatlan.

Az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi keresetét elutasította. Indoklásként megállapította, hogy a szerződéskötést hosszas tárgyalási folyamat előzte meg, melynek része volt a vételár kifizetésével és a vevő birtokba lépésével kapcsolatos biztosíték meghatározása. A vevő kereste meg vételi ajánlatával az eladókat. Erős vételi érdekeltségét tükrözte, hogy 10 %-al magasabb vételárat ajánlott annak érdekében, hogy birtokbaléphessen és mielőbb beruházást kezdessen - függetlenül attól, hogy a teljes vételár nem állt rendelkezésére és csak részletfizetést tudott teljesíteni. A bíróság álláspontja szerint a végsősoron kialakított szerződéses konstrukcióval a felek lényegében egy a Ptk.-ban nem nevesített olyan biztosítékot kötöttek ki, mely mintegy bánatpénzként is funkcionált. Mindkét szerződő fél elvárását tükrözte és szerződésszerű teljesítés esetére kellő biztosítékot nyújtott. A szerződés nem tekinthető jóerkölcsbe ütközőnek azért sem, mert a felperes jogelődje korábban más eladókkal hasonló elszámolási feltételeket tartalmazó szerződéseket kötött, illetve anélkül módosították a perbeli szerződést, hogy a 3. pont kikötését változtatni kérte volna. Nem az eredeti állapot helyreállítása során alkalmazható elszámolást zárták ki egymás között, hanem annak módját szabályozták, ez nem ütközik jogszabályba. Nem volt a szerződésnek olyan rendelkezése, amelyet közös akaratelhatározással színeltek volna vagy valamely szerződéses rendelkezéssel más szándékot lepleztek.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás és az azon alapuló érdemi döntés helytálló és a jogszabályoknak megfelelő volt. Kiemelte az elsőfokú döntés indoklásából, hogy a szerződési szabadság elvének megfelelően a felperes jogelődje és az alperesek szabadon határozhatták meg a tulajdonjog fenntartással létrejött adásvételi szerződésük tartalmát. A jogvitát e tartalom alapján kellett elbírálni és a keresetben vitatott 3. pont külön értelmezést nem igényelt, az egyértelmű rendelkezéseket tartalmazott. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság feltárta a szerződéskötéshez vezető szándékot. Megállapította, hogy a szerződéshez fűződő érdekek kölcsönös biztosításaként rendezték elállás esetére az elszámolást oly módon, hogy az addig kifizetett vételárrészletek teljes egészében beszámításra kerülnek az ingatlan használati díjába. A jogerős döntés szerint a felek e rendelkezéssel előre meghatározták az esetleges szerződésszegés esetére fizetendő kártérítés, -kötbér - összegét, mintegy kár- átalányként. A másodfokú bíróság a felperes érvénytelenségi keresetét a kötbérkövetelés érvénytelensége, illetve mérséklése iránti keresetként kezelte. Mérlegelve a szerződéskötéshez vezető körülményeket, a felek egyértelmű és

határozott szerződési akaratát, a jogerős döntés azt állapította meg, hogy a kötbér utólagos mérséklésének nincs alapja. A harmadlagos kereseti kérelem elutasítása kapcsán egyetértett az elsőfokú döntéssel, hogy a felek világos, egyértelmű rendelkezést tettek, nyilatkozataikban színlelés nem történt.

A felperes a jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján azzal, hogy a bíróság a felperes keresetének adjon helyt. Vitatta, hogy a 3. pontbeli elszámolás kötbérkikötés lenne, hiszen kötbért a szerződésszegés után kell fizetni, a perbeli esetben viszont a már kifizetett vételárrészlet elszámolásáról van szó. Utalt arra, hogy az eljáró bíróságok eltérő okfejtése is azt igazolja, hogy a keresettel támadott szerződéses rendelkezés nem egyértelmű. Vitatta, hogy nagyfokú eladói kockázatot vállaltak az alperesek azzal, hogy hozzájárultak 28 havi részletfizetéshez és a vevő birtokbalépéséhez. A felperes álláspontja szerint a tulajdonjog fenntartása ezt kellően ellensúlyozta. Nem tekinthető aránytalan kockázatvállalásnak, hanem a gazdasági tevékenység normális kockázatának felel meg az a bizonytalansági tényező, hogy elállást követően az eladók milyen vételáron, és milyen feltételekkel tudják ismét értékesíteni az ingatlant. Ezt a hivatkozást azzal is alátámasztotta, hogy a perbeli adásvételhez képest az alperesek utóbb 100.000.000 forintért értékesítették az ingatlant.

A felperes hivatkozott a Cstv. 36. § (1) bekezdésére, 38. § (2) és (3) bekezdésében foglalt rendelkezés sérelmére is, mert a vevő gazdálkodószervezet felszámolási eljárására tekintettel használati díj iránti beszámítási igényt csak hitelezői igénybejelentéssel, nyilvántartásba vétellel érvényesíthettek volna az alperesek.

Az eljáró bíróságok nem adták kellő indokát annak, hogy az elszámolás módja miért nem ütközik jóérkölcsebe, holott a tisztesség követelményének az felel meg, ha a már teljesített szolgáltatás visszajár a szerződés megszűnésekor. Az elállással az alperesek 18.000.000 forint profitot realizáltak, az ingatlant 33.000.000 forint helyett 100.000.000 forintért értékesítették, mindezek ellenére a bíróság nem vette figyelembe az igazságügyi szakértői véleményt a reálisan számítható használati díj összegéről. 60.000 forint helyett 1.000.000 forint havi használati díj beszámítás feltűnően aránytalan, a bíróságoknak ezt vizsgálni kellett volna. A kereseti tényállásban a hivatkozott jogcímek mellett tartalmilag e megtámadási okot is megjelölte. Utalt a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5/b. pontjára.

Az alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való

fenntartására irányult. Hangsúlyozták, hogy az adásvételi szerződést és annak módosítását hosszas egyeztetés, előzetes tárgyalás után kötötték meg, és azok a szerződő felek akaratát tartalmazták. A felperes jogelődje felszámolási eljárásának megindításakor az alperesek hitelezői igényt nem is terjeszthettek elő, mert ilyen követelésük nem volt. A jogerős bírói ítélettel is megállapított jogszerű elállás következtében az elszámolás megtörtént. A jóerkölcshöz ütközéssel kapcsolatos felperesi előadás pedig azért is alaptalan, mert a M. Kft. hasonló tartalmú szerződések sorát kötötte meg a tanúk nyilatkozata szerint, melyek jogszerűségét a felperes nem tette vita tárgyává.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállás alapján helytállóan utasította el a felperes keresetét. Jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy az adásvételi szerződésnek az elállás esetére alkalmazandó, elszámolást szabályozó rendelkezése nem ütközik jogszabályba. A Ptk. 2. § (2) bekezdése garanciális alapelvként rögzíti a személyek vagyoni jogainak továbbá törvényes érdekeinek védelmét, és biztosítja a személyeknek az őket megillető jogok szabad gyakorlását, e jogok társadalmi rendeltetésének megfelelően. Ezen belül jut kifejeződésre a szerződéses szabadság elve, azaz kötelmi jogviszonyok tartalmát szabadon meghatározhatják (Ptk.200 §). Vita esetén a szerződéses nyilatkozatot és az azt létrehozó akaratot szükséges vizsgálni. Az eljáró bíróságok ennek megfelelően állapították meg, hogy az írásba foglalt nyilatkozatok ellentmondás mentesen értelmezhetőek, és a tanúvallomásokkal, okirati bizonyítékokkal összhangban, tükrözik a szerződéses akaratot. A felperes hivatkozása a Ptk. 319. § (3) bekezdés és 320. § (3) bekezdés sérelmére azért nem lehet megalapozott, mert a felek elvégezték az elállás miatti megszűnés kapcsán a már teljesített szolgáltatások elszámolását, az általuk választott módon. Nem releváns, hogy e módot mely Ptk-beli nevesített jogintézménnyel azonosították az eljáró bíróságok, érdemben helytálló jogkövetkeztetésre jutottak.

A Kúria álláspontja szerint a biztosítéki, illetve kárátalányi jelleg mellett kiemelten védendő jogi érdek a szerződéses fegyelem. A jogbiztonság szempontjából elsődleges a szerződéses kötelezettség érvényre juttatása. A felperes érdekében állt az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, és amennyiben szerződésszerűen jár el, hivatkozása szerint 33.000.000 forintért 100.000.000 forint értékű ingatlanhoz jutott volna. Alaptalanul hivatkozott arra, hogy a vételárrészlettel azonos használati díj elszámolása egyoldalú előnyhöz juttatta az alpereseket. A jogerős ítélet jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a szerződésszegés esetére kikötött elszámolás nem semmis, részleges érvénytelenség nem áll fenn.

A jogviszony 2005. május 26-án megszűnt az elállás hatályosulásával, és a szerződés erejénél fogva az elszámolás, és beszámítás is bekövetkezett. A 2005. szeptember 1-én elrendelt felszámolási eljárásra irányadó Cstv. rendelkezései ez okból sem relevánsak.

Amennyiben a kereset semmisségi okként jóerkölcsbe ütközésre hivatkozik, ennek indokát kereseti tényállásként kell megjelölni. A felperes e körben ugyanazon indokokat hozta fel, mint amelyre elsődleges keresete kapcsán hivatkozott. A felek által sem vitatottan hónapokig tartó tárgyalássorozat eredményeként, a felperesi jogelőd ajánlatára létrejött konszenzus, amely a felperes által folytatott szerződéses gyakorlat elemeit ötvözte nem tisztességtelen a hivatkozott - egyik szerződő fél egyoldalú előnyhöz való juttatása, elszámolási kötelezettség egyoldalú kizárása - ok miatt.

A felperes alaptalanul kifogásolta felülvizsgálati kérelmében, hogy az eljáró bíróságok elmulasztották vizsgálni a kereseti jogcímtől függetlenül keresetének tartalma alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közti értékviszonyokat. Ez a hivatkozás azért téves, mert ez okból a szerződés megtámadható lett volna. A Kúria álláspontja szerint amennyiben jogszabály nevesít egy érvénytelenségi okot, úgy jogorvoslatot az erre rendelt jogintézmény útján lehet érvényesíteni, az ott megjelölt határidőben. Általános erkölcsi normákra hivatkozva nem hosszabbítható meg a speciális jogérvényesítési határidő. A perbeli esetben a szerződés egy éven belül lett volna megtámadható feltűnően nagy értékkülönbség címén. A hivatkozott 2/2010./VI.28/PK Vélemény 5/b. pontja éppen azt szögezi le, hogy a szerződés megtámadása esetén a kereseti kérelemhez kötöttség még a jogcímet illetően is érvényesül, a bíróság ugyanis hivatalból nem vizsgálhatja olyan megtámadási ok fennállását, amelyre a fél nem hivatkozott. E vélemény - egyébként nem megengedett - kiterjesztő értelmezésével sem lehet eljutni odáig, hogy a keresetben megtámadási okként nem hivatkozott feltűnő aránytalanságot a bíróság hivatalból vizsgálja. A vételárrészlet mint használati díj beszámítására vonatkozó szerződéses rendelkezést a felperes jogelődje megerősítette a 2004. március 10-i szerződésmódosítással, az első részlet fizetése 2004. március 15-éig esedékessé vált. A Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontban és (4) bekezdésben foglaltak szerinti megtámadási határidő - ha a megtámadásra lehetőség lett volna - 2005. márciusában letelt.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. március 19.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Oroszné dr. Kerekes Anna s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:  
tisztviselő