

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.974/2012/5.szám

A Kúria a dr. Könczöl Lászlóné dr. Papp Marian ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Vesztergom Imre ügyvéd által képviselt I. r. és a Vörösné dr. Árgyusi Magdolna ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróságon 2.P.20.402/2011 szám alatt folyamatban volt és a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.707/2011/3. számú ítéletével befejezett perében, az I. r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 300.000 (Háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra, az állam részére 1.900.000 (egymillió-kilencszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes által értékesíteni kívánt Sz. belterületi 251 hrsz. alatti ingatlanból a gyógyszerár és a gyógyszerész lakás megvásárlására 2008. október 29-én 19.000.000 forint vételárat tartalmazó vételi ajánlat érkezett. A vevő vállalta, hogy amennyiben a felperes által a rendelőre és az orvosi lakásra benyújtott pályázat sikeres lesz, akkor a megvásárolni kívánt részt azzal egy időben és azonos tartalommal felújítja.

Az elővásárlásra jogosult bérlő alperes a 2008. november 11-én a felpereshez beérkezett nyilatkozatával a vételi ajánlatot elfogadta és 2008. november 13-án - az ajánlatnak megfelelő tartalommal - megkötötte a felperessel az adásvételi szerződést. A szerződés alapján az I. r. alperes megvásárolta a 2008. november 5-én létrehozott társasházból a 251/2/A/4. hrsz. alatti lakást, és a

251/2/A/2. hrsz. alatti gyógyszerterát összesen 19.000.000 forint vételár ellenében. A szerződés 9. pontja szerint a vevő tudomással bírt arról, hogy az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanokkal azonos társasházban található orvosi rendelő felújítására pályázatot nyújtott be, és erre tekintettel kötelezettséget vállalt arra, hogy nyertesség esetén a rendelő felújításának a megvalósításával egyidejűen az általa megszerzett ingatlanrész vonatkozásában is - azonos küllemmel - a külső felújítást a saját költségén elvégzi. Az I. r. alperes 114.297 CHF hitelt vett fel, amelynek a biztosítására jelzálogjogot és vételi jogot alapítottak a perbeli ingatlanokra a II. r. alperes javára.

Az alperes 2009. január 30-án a felpereshez írt levelében közölte, hogy a felújítási munkákat nem képes határidőben elvégezni, kérte arra további három év határidő biztosítását és felvetette, hogy közösen pályázzanak a felújításhoz szükséges pénzüsszegre. Az I. r. alperes ezen kívül egyéb finanszírozási megoldásokról is tárgyalt a felperessel, de megoldás nem született. A felperes 2009. április 14-én kapott értesítést a pályázata pozitív elbírálásáról és annak alapján 2009. augusztus 31-éig kellett a vállalt munkát befejeznie. Kötelezettségének a felperes eleget tett, az alperes azonban a felújítást nem kezdte meg, így a felperes 2009. augusztus 17-én tévedés, megtévesztés címén megtámadta az adásvételi szerződést.

A megismételt eljárás során a felperes kiterjesztett keresetében kérte az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását és e körben az alperesek kötelezését annak tűrésére, hogy a bejegyzett jogaik az ingatlannyilvántartásból törlésre kerüljenek és a felperes tulajdonjogát visszajegyezzék. Vállalta a felvett hitel teljes összegének a visszafizetését a II. r. alperes részére. Keresetét arra alapította, hogy az I. r. alperes a szerződés 9. pontjában foglaltak tekintetében megtévesztette, illetve e vonatkozásban a felperes tévedésben volt. Az I. r. alperes ugyanis eleve nem volt képes ennek - a szerződés lényeges tartalmi elemének minősülő - kikötésnek a teljesítésére, amely nélkül viszont a szerződést a felperes nem kötötte volna meg.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felújításhoz szükséges pénzüsszeg a szerződés megkötésekor a rendelkezésére állt, mert magánkölcönöket és pénzintézeti hitelt tudott volna felvenni. Lehetősége állt fenn továbbá arra is, hogy a felperessel együtt benyújtott pályázatból finanszírozza a munkálatokat, ami csak a felperes elzárkózása miatt hiúsult meg. A szerződéses kötelezettségvállalását nem vitatta és hivatkozott arra, hogy mindent megtett annak teljesítése érdekében. Az ajánlat elfogadásakor azonban kényszerhelyzetben volt, mert ez az ingatlan biztosítja a lakóhelyét és a munkáját egyaránt, ennek érdekében mondott le az őt bérlőként megillető kedvezményekről. Feltűnő

értékaránytalanságra hivatkozással viszontkeresetet terjesztett elő, amelynek alapján 5.000.000 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

A II. r. alperes a kereset teljesítését - amennyiben az általa folyósított hitel teljes összege visszafizetésre kerül - nem ellenezte.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes által kötött adásvételi szerződés érvénytelen. Felhívta a földhivatalt, hogy az ingatlan tulajdonjogát jegyezze vissza a felperes nevére azzal egyidejűleg, hogy a felperes az I. r. alperestől felvett 19.000.000 forint vételár megfizetését, az alperesek között létrejött hitelszerződés részbeni törlesztésének a megfizetéseként igazolta. Felhívta továbbá a földhivatalt, hogy az alperesek között létrejött hitelszerződés teljes összege megfizetésének az igazolásával egyidejűleg törölje a II. r. alperes javára az ingatlanra bejegyzett vételi jogot és jelzálogjogot. A II. r. alperest mindezek tűrésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a szerződés megkötése előtt az I. r. alperes már tudatában volt annak a kötelezettségének, hogy az ingatlan felújítását a felperessel egyidejűleg kell elvégeznie. Az I. r. alperes azonban a vételi ajánlatot úgy fogadta el, hogy az ehhez szükséges anyagi fedezettel nem rendelkezett, ezért a teljesítőképessége, mint lényeges körülmény tekintetében megtévesztette a felperest, illetve a felperes tévedésben volt e tekintetben. Cáfolta az I. r. alperesnek azt a hivatkozását, hogy a felújításhoz szükséges pénz megszerzésére reális lehetősége lett volna az, hogy az általa 2009. január 30-án tett nyilatkozatban már közölte, hogy a szükséges pénzzel nem rendelkezik és kérte a szerződés módosítását.

B. K. 2009. januárjában közölte az I. r. alperessel, hogy a kért kölcsönt - amely a felújításhoz szükséges összegnek csak a töredékét tette volna ki - nem tudja folyósítani. Az I. r. alperes maga nyilatkozott úgy az eljárás során, hogy magának a vételárnak a megfizetése is nagy nehézséget jelentett a számára, kölcsönt kellett felvennie ahhoz és ki kellett vennie pénzt a vállalkozásából, amiket a II. r. alperestől felvett forgóhitelből fizetett vissza. Az I. r. alperes korábban tett nyilatkozatai tehát cáfolták a későbbieket, az pedig valószínűtlen, hogy a 19.000.000 forint értékű és 17.000.000 forint kölcsön erejéig már megterhelt ingatlanra bármely pénzintézet további kölcsönt nyújtott volna. Nincs peradat arra vonatkozóan sem, hogy az I. r. alperes eljárta volna további kölcsön felvétele érdekében, a pályázat benyújtása pedig 2009. májusáig fel sem merült a részéről.

Nem minősül a vételi ajánlat elfogadásának az, ha az elővásárlásra jogosult a vételárba be kívánja számítani az egyéb követelését, vagy ha értékaránytalanságra hivatkozik. Az ingatlan értéke azonban a vételi ajánlatban rögzítetteknek megfelelt, de még az érvénytelenség kiküszöbölése címén az I. r. alperes által követelt összeg sem nyújthatott volna fedezetet a vállalt felújításhoz. Az érvénytelenség jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása és tekintettel arra, hogy a felperes vállalta a teljes hátralékos tartozás megfizetését a II. r. alperesnek, nem volt akadálya a II. r. alperes javára bejegyzett jogok törlésének sem.

Az I. r. alperes által benyújtott fellebbezés folytán eljárás másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy az I. r. alperes által fizetendő eljárási illeték összegét felemelte, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes a szerződés megkötésekor tévedésben volt az I. r. alperes felújítással kapcsolatos kötelezettségvállalását és teljesítőképességét illetően. A szerződés tévedésre alapított megtámadására – megalapozottan – akkor kerülhet sor, ha a szerződő felek egyike a szerződéskötési akaratát hamis, a valóságnak nem megfelelő feltételezés, körülmény hatására alakítja ki, feltéve, hogy a tévedés lényeges körülményre vonatkozott és azt a másik fél okozta, vagy felismerhette. A tévedésre alapított megtámadás akkor vezethet eredményre, ha annak a feltételei együttesen, a szerződés megkötésének az időpontjában is fennálltak.

A perbeli esetben a felújításra vonatkozó kötelezettségvállalás és az ehhez kapcsolódó teljesítőképesség a szerződés lényeges kitétele volt, ezért kellett vizsgálni azt, hogy az I. r. alperesnek volt-e reális lehetősége a teljesítésre, illetve felismerte-e ő maga is ennek a hiányát.

A rendelkezésre álló peradatokból megállapíthatóan az I. r. alperes a vételárat sem tudta teljes egészében saját anyagi erőből fedezni, azt részben magánszemélyektől felvett kölcsönökből, részben a vállalkozásából kivett összegből finanszírozta. A II. r. alperestől felvett hitel ezeknek a tartozásoknak a kiegyenlítésére szolgált. Az I. r. alperes ettől eltérő állítását – amely szerint 6.000.000 forintja maradt a felújításra – a peradatok nem támasztották alá. A megmaradt összeggel és a B. K. által ígért 5.000.000 forinttal kapcsolatos nyilatkozat hitelességét kétségesse tette az, hogy az I. r. alperesnek az eljárás során tett személyes nyilatkozata szerint a vételár kifizetése az összes pénzt felemésztette. Ez a nyilatkozat összhangban állt a 2009. január 30-án kelt levelében foglaltakkal, amelyben a szerződés módosítását kérte azzal az

indokolással, hogy a felújítási munkákat nem tudja elvégezni. Az alapeljárásban csatolt egyéb bizonyítékok és dr. L. P. tanúvallomása ezt az előadást erősítette meg. Kétségesse tette a hivatkozott 6.000.000 forint meglétét az is, hogy az I. r. alperes az alapeljárás során még igazolni kívánta azt a körülményt, amely szerint a II. r. alperes a pályázat eredményessége esetén a pályázati pénz beérkezéséig a teljes felújítási költség hitelezését vállalta volna. A pályázat lehetősége azonban 2009. áprilisában merült fel először.

Mindezek alapján az I. r. alperes megállapíthatóan úgy tett vételi ajánlatot, hogy a szerződéses kötelezettsége tekintetében teljesítőképességgel nem rendelkezett, legfeljebb bizonytalan elképzelései voltak a szükséges pénz előteremtését illetően. Mindez az I. r. alperes tudattartamától függetlenül is lehetővé tette a szerződés érvénytelenségének a megállapítását - közös téves feltevésre alapítottnan - a Ptk. 210. §-ának (3) bekezdése alapján.

A jogerős ítélettel szemben az I. r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában kifejtette, hogy a felperes két nappal az ajánlattételt követően már el is fogadta azt, majd hat nap múlva aláírta a társasház alapító okiratot, amely arra utalt, hogy az elővásárlási joggal nem rendelkező harmadik személy részére történő eladás előkészítése már korábban megindult. Az elővásárlási joggal rendelkező I. r. alperesnek azonnal elő kellett teremtenie a 19.000.000 forintos vételárat és kötelezettséget vállalni a felújításra. Az I. r. alperes ezt követően is folyamatosan próbált együttműködni a felperessel és még a 2009. áprilisi egyeztetés során sem gondolt arra, hogy a felújítást ne végezné el. Lényeges körülmény azonban az, hogy a felperes a 2009. január 29-i levélben foglalt kérelmét csak 2009. május 20-án tárgyalta és utasította el, amiről 2009. június 4-én értesítette az I. r. alperest. Az I. r. alperes ezt követően még pályázni kívánt a felújítási összegre, de a felperes ettől teljes egészében elzárkózott. A felperes részéről tehát folyamatosan megszegésre került az együttműködési kötelezettség, a felújítási határidő leteltét megelőzően közel egy hónappal pedig már a szerződés megtámadásáról és a bírósági út igénybe vételéről határozott.

Az érvénytelenségi oknak azonban - a hatályon kívül helyező végzésben foglaltaknak megfelelően - a szerződés megkötésekor kell fennállnia. Nem ad alapot a megtámadásra az, ha a fél a szerződést a későbbi teljesítés szándékával köti meg, de az utóbb valamely okból elmarad.

A megismételt eljárás során feltárássra került az a tény, hogy az I. r. alperes az ingatlan vételárát lényegében önerőből - magánkölcsonból és saját pénzeszközökből - fedezte, mert a kifizetés jóval megelőzte a II. r. alperestől kapott hitel igénybevételét. A szerződés megkötésekor ezért alappal bízhatott abban, hogy a felújításhoz a megfelelő pénzeszközök a rendelkezésére állnak, nem tévesztette meg tehát a felperest, a közös tévedés megállapításának a jogszabályi feltételei pedig nem álltak fenn.

2009. novemberében a teljes vételárát kölcsön felvétele nélkül fizette ki így joggal bízhatott abban, hogy a későbbi hitelből és a B. K. által folyósított kölcsönből eleget tud tenni a felújítási kötelezettségének is. Megállapítható volt az eljárás során, hogy a hitel törlesztéséhez megfelelő bevétellel, anyagi fedezettel rendelkezett. Mindezeket a feltárt körülményeket azonban az eljárás bíróságok nem vették figyelembe és nem voltak tekintettel arra sem, hogy a jelenlegi rossz deviza árfolyam miatt a kölcsön összegének visszafizetése méltánytalan terhet jelent a számára. A jogerős ítélet ezért sérti a Ptk. 210. §-ának (1) és (3) bekezdésében, a Ptk. 277. §-ának (4) bekezdésében és a Ptk. 298. - 299. §-aiban foglaltakat.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az I. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A megismételt eljárás során - helyesen - az került vizsgálatra, hogy a felperes által hivatkozott érvénytelenségi ok fennállt-e már a szerződés megkötésekor. Volt-e az I. rendű alperesnek reális lehetősége a teljesítésre vagy kifejezetten annak tudatában vállalta a kötelezettséget, hogy annak bizonyosan nem fog tudni eleget tenni. A jogerős ítélet a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján oly módon foglalt állást, hogy az I. rendű alperes az ajánlat megtételekor nem rendelkezett a vállalt szerződéses kötelezettség teljesítéséhez szükséges anyagi fedezettel, ami a tudattartamától függetlenül is lehetővé tette a Ptk. 210. §-ának (3) bekezdése alapján a szerződés érvénytelenségének a megállapítását.

A felülvizsgálati eljárás során általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt értékelésének és egybevetésének, erre csak a tényállás feltáratlan volta vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok okszerűtlen, logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot.

Az I. rendű alperes a vételárát nem a II. rendű alperestől felvett

hitelből fizette ki, de a saját nyilatkozata szerint a hitel összegét arra használta fel, hogy abból egyenlítette ki a vételár kifizetése után keletkezett tartozásait, így csak 6.000.000 forintja maradt meg. (2.P.20.402/2011/6. szám alatti jegyzőkönyv 4. oldal 4. bekezdés)

A hivatkozott 2009. január 30-án kelt levélben az I. rendű alperes azt közölte, hogy a felújítási munkákat - mivel a teljes vételárat ki kellett fizetnie - határidőn belül nem tudja elvégeztetni, ezért indítványozta a szerződés módosítását. Személyes előadása során is úgy nyilatkozott, hogy a 19.000.000 forint kifizetése az összes pénzt felemésztette, a II. rendű alperes pedig csak nyertes pályázat esetén vállalt volna előfinanszírozást. (2.P.21.898/2009/5. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldal 1. és 4. bekezdés.) Dr. L. P. tanúvallomása - a jogerős ítéletben kifejtetteknek megfelelően - ugyanezt támasztotta alá, mert a tanú tudomása szerint sem rendelkezett az I. rendű alperes a felújításhoz szükséges pénzzel.

Mindezek - tekintettel a jogerős ítélet által hivatkozott további okiratokra is - megkérdőjelezzik az I. rendű alperes azon állítását, amely szerint még 6.000.000 forinttal rendelkezett volna a felújításra, amely egyébként ennél lényegesen nagyobb anyagi ráfordítást igényelt volna. Nem lehet ezért iratellenesnek tekinteni annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes a szerződés megkötésekor nem rendelkezett a felújításhoz szükséges pénzüsszegekkel és annak előteremtésére is legfeljebb bizonytalan elképzelései lehettek. Az I. rendű alperes teljesítőképessége körében a jogerős ítélet alapjául szolgáló megállapítás ezért nem volt megalapozatlannak tekinthető, így a felülvizsgálati kérelemben hivatkozottak nem szolgáltatottak alapot a rendelkezésre álló bizonyítékok felülmérlegelésére.

A felperes részéről az egyedül benyújtott korábbi pályázat folytán nem tekinthető az együttműködési kötelezettség megsértésének az, ha nem kívánt az I. rendű alperessel közösen pályázni a felújításra. A szerződés érvénytelensége iránti kereset elutasítására nem ad alapot a felperesnek az ingatlan értékesítése során tanúsított - egyébként nem jogszabálysértő - magatartása és az, hogy bár valóban meglelt volna erre a lehetősége, de mégis elzárkózott a kialakult helyzet egyezség útján történő rendezésétől.

A megismételt eljárás során a II. rendű alperes perbevonásával az elsőfokú bíróság az eredeti állapot már valóban helyre tudta állítani, azt pedig az I. rendű alperes csak állította, de még tényelőadás szintjén sem igazolta, hogy a nyilvánvalóan súlyos terheket jelentő devizahitel egyösszegű visszafizetése, illetve annak esetlegesen forinttartozássá történő átalakítása hátrányos helyzetet eredményez a számára.

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

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

Köteles továbbá az I. rendű alperes az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2013. május 7.

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

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő