

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.VI.21.987/2012/4.szám

A Kúria a dr. Bori László Márk ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Répássy Csaba Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Répássy Csaba ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Miskolci Városi Bíróságon 9.P.20.479/2012. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Miskolci Törvényszék 2.Pf.21.279/2012/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes 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 az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 250.000 (kettőszáz-ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes jogelődje, Sz. I. a 2003. augusztus 5-én kelt hagyatékátadó végzéssel megszerezte a M. belterület X hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonát. A felperesi jogelőd 2003. augusztus 13-án a jelen per felperesével tartási szerződést kötött, amelyben rögzítették, hogy a tartási szerződés megkötésére a 2003. február 19-én létrejött előszerződés alapján került sor. A szerződés tartalma szerint az eltartott tartása fejében a felperesre ruházza át a perbeli ingatlan tulajdonjogát és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog tartás jogcímén az eltartó javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az ingatlan értékét 2.500.000 forintban állapították meg.

Az alperes anyja és nagyapja célul tűzte ki a felperesi jogelőd ingatlanának megszerzését az alperes részére, ezért a felperesi

jogelődöt a lakásán több ízben felkeresték és követelték, hogy az ingatlanát adja el a részükre. A felperesi jogelődnek ingatlanértékesítési szándéka nem volt, tartási szerződést kívánt kötni a felperessel. 2003. július 23-án az alperes családtagjainak agresszív fellépése miatt a felperesi jogelőd ismeretlen tartalmú papírokat írt alá, de ugyanezen a napon a M.-i Rendőrkapitányságon emiatt bejelentést is tett. 2003. augusztus 6-án az alperes nagyapja több személlyel ismét megjelent a felperesi jogelőd lakásán, ahol az ingatlana adásvételére vonatkozó szerződést íratott vele alá anélkül, hogy az okiratot a felperesi jogelőd elolvashatta volna. A szerződés tartalmazta, hogy az ingatlan 2.500.000 forint vételára az eladó részére a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetésre került. A 2003. augusztus 6-án a felperesi jogelőd mint eladó és az alperes mint vevő által kötött adásvételi szerződés alapján az alperes kérte a tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzését. Mind a tartási szerződés, mind pedig az adásvételi szerződés széljegyként került az ingatlannyilvántartásban feltüntetésre.

A felperesi jogelőd 2003. október 1. napján keresetet terjesztett elő, amelyben előadta, hogy a 2003. augusztus 6-án több előre gépelt papírt - feltehetőleg adásvételi szerződést - kellett aláírnia. Az ingatlana értékesítésére azonban nem volt szándéka, mert már korábban tartási előszerződést kötött a jelen per felperesével. A felperesi jogelőd 2010. augusztus 2-án elhalálozott, a jelen per felperese mint a felperesi jogelőd jogutódja perbelépett.

A Sz. I. felperesi jogelőd feljelentése alapján indult büntetőeljárásban az alperes anyját és nagyapját társtettesként elkövetett csalás bűntettében a bíróság jogerősen bűnösnek mondta ki. A 39.B.2001/2009/53. számú jogerős büntető ítélet tényként rögzíti, hogy a felperesi jogelődnek az ingatlana értékesítésére szerződési akarata nem volt és a vételár kifizetésére nem került sor. A vádlottak valójában vételár kifizetése nélkül kívánták megszerezni a felperesi jogelőd ingatlanát.

A felperes végleges keresetében elsődlegesen a 2003. augusztus 6-án kötött adásvételi szerződés létre nem jöttének, másodlagosan semmisségének megállapítását kérte. Kérte továbbá az eredeti állapot helyreállítása körében az alperesi tulajdonszerzésre utaló széljegy törlését az ingatlannyilvántartásból.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az adásvételre a feleknek egyező akaratnyilatkozatuk volt. Az eredeti állapot helyreállítása esetére az általa kifizetettnek állított vételár és kamatai visszafizetésére kérte kötelezni a felperest.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperesi

jogelőd és az alperes között a perbeli ingatlan vonatkozásában érvényes adásvételi szerződés nem jött létre és az alperes ennek alapján tulajdonjogot nem szerzett. Megkereste az illetékes földhivatalt az alperes tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos széljegy törlése érdekében. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a bizonyítás körében felhasználta az alperes anyja és nagyapja ellen folytatott büntetőeljárás iratait, az abban foglalt nyilatkozatokat és tanúvallomásokat, ennek alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperes a tartásáról kívánt gondoskodni, ingatlan értékesítési szándéka nem volt. A 2003. augusztus 6-i adásvételi szerződést a lakásának udvarára illetéktelenül behatolt négy, részben ismeretlen személy által fenyegetve írta alá azért, hogy tőlük szabaduljon. Sem a szerződés aláírásakor, sem később senkitől nem kapott vételárat.

Az elsőfokú bíróság szerint, ha jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől polgári perben kell határozni, a bíróság a Pp. 4. §-a alapján a határozatában nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt. A csalás büntetettének elkövetését a bíróság megállapította. A polgári per bírósága nem volt elzárva attól, hogy a perben további bizonyítási eljárást folytasson le, erre azonban a büntető ítéletben kifejtettekre tekintettel nem volt szükség. A peradatokból egyértelműen megállapítható volt, hogy a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerinti szerződési akarat nem állott fenn az adásvételi szerződés megkötésekor. A felperesi jogelődnek nem volt eladási szándéka, az alperesnek pedig valójában vételi szándéka nem volt, mert sem az alperes, sem pedig a hozzátartozói nem kívánták a vételárat kiegyenlíteni. Az eredeti állapot helyreállítása körében az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alperes részéről teljesített szolgáltatás visszatérítésének lett volna helye, de a perbeli esetben az alperes részéről ilyen szolgáltatás nem volt, így az erre vonatkozó alperesi kérelmet a bíróság nem látta teljesíthetőnek.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, így az elsőfokú ítélet rendelkező részéből mellőzte azt a kitételt, hogy a szerződés „érvényesen” nem jött létre fenntartva azt, hogy a szerződés nem jött létre. Mellőzte továbbá annak megállapítását, hogy az alperes tulajdonjogot nem szerzett, illetve a földhivatal megkeresését is a széljegy törlése iránt. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az alperes eljárási kifogásaira tekintettel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy történt-e eljárási szabályszegés. Az alperesnek ugyanis az volt az álláspontja, hogy a bíróságnak a felek indítványára az ügylettel kapcsolatban a tanúkat a polgári perben ismételten ki kellett volna hallgatni, mert a

büntetőeljárásban más szempontok szerint vizsgálta a bíróság a történeteket. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság leszögezte, hogy a Pp. 3. § (5) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik a polgári perben alakszerű bizonyítási szabályokhoz, a bizonyítás meghatározott módjához, vagy meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához a bíróság nincs kötve, a polgári perben szabad bizonyítás érvényesül. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a lefolytatott büntetőeljárásban a tényállást kellőképpen felderítették, a jogerős ítélet megállapításai alapján egyértelmű, hogy a felperesi jogelődnek nem volt szerződéskötési akarata és az alperes családtagjainak nem állt szándékában a vételár megfizetése. Emiatt újabb bizonyítási eljárás lefolytatására nem volt szükség, mert a polgári perben arról kellett döntenie, hogy volt-e üzleti akarata a feleknek az adásvételi szerződés megkötésére, ehhez pedig a bíróság felhasználhatta a büntetőeljárásban keletkezett bizonyítékokat. Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott a Pp. 4. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra is és a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján mérlegelve helyesen állapította meg a tényállást.

A vételár visszafizetésére vonatkozó kérelemmel kapcsolatban a másodfokú bíróság hivatkozott arra, hogy az alperes nem terjesztett elő viszontkeresetet arra nézve, hogy a felperes fizesse vissza a vételárat, ez már csak a fellebbezésben történt meg, a Pp. 147. § (1) bekezdése alapján azonban viszontkereset előterjesztésére már nincs a másodfokú eljárásban lehetőség. Ugyanakkor a másodfokú bíróság utalt arra, hogy abban az esetben, ha az alperes előterjesztette volna is a viszontkeresetet az nem lett volna alapos, mert egyértelmű, hogy az alperes nem fizetett vételárat a felperesi jogelődnek.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte. Kérte másodlagosan, hogy a bíróság az eredeti állapot helyreállítása esetére kötelezze a felperest 2.500.000 forint tőke és annak 2003. augusztus 6. napjától számított törvényes kamata megfizetésére. Abban az esetben, ha a Kúria a jogerős ítéletet nem találná felülbírálatra alkalmasnak, kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítását.

Az alperes előadta, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 205. § (1) bekezdésében, a Pp. 206. § (1) bekezdésében és 272. § (2) bekezdésében foglaltakat. Megismételte azt a perben már előadott álláspontját, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel nem vitásan elkészült az adásvételi okirat, amely megfelelt a XXV. Elvi Döntésben foglaltaknak, azt a felperesi jogelőd aláírta. Az a kérdés, hogy a felek akarata szenvedett-e valamilyen hiányban a szerződéskötéskor,

az nem a szerződés létre nem jöttére vezethető ok, hanem esetleg megtámadási vagy semmisségi okként lehet figyelembevenni. Bár a felperesi jogelőd a perindításkor a szerződés érvénytelenségére hivatkozott, a bíróság a szerződés érvénytelenségét nem vizsgálta.

Az alperes fenntartotta azt az eljárási kifogását is, hogy a bíróság nem használhatta volna fel a büntetőügy teljes anyagát anélkül, hogy más bizonyítást lefolytatott volna. A büntetőeljárásban nem volt biztosítva az ügynevezett fegyveregyenlőség, ami a polgári perben érvényesülő garanciarendszer. Valójában tehát a tényállási elemek tisztázására nem került sor, ennél fogva a jogerős ítélet jogszabálysértő.

Végül az alperes előadta, hogy a másodfokú bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy a viszontkeresetet elkésetten terjesztette elő, ugyanakkor viszontkeresetet mégis elbírált a jogerős ítéletben, mert arra utalt, hogy az nem lehetett volna megalapozott.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljáró bíróságok helytállóan állapították meg, hogy a szerződés érvényességének kérdése abban az esetben vizsgálendő, ha megállapítható, hogy a feleknek a szerződés megkötésére vonatkozóan a szerződési akarata fennállott. Abban az esetben, ha a szerződési akarat hiányzik a Ptk. 205. §-a értelmében a szerződés létrejöttéhez szükséges alapvető elem hiányzik, így a szerződés nem jön létre. A Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 6/a. pontja a bírói gyakorlat összegzéseként egyértelműen leszögezi, hogy a bíróság meghatározott logikai sorrendben vizsgálja a szerződésre vonatkozó igényeket, így először a szerződés létre nem jöttének kérdését kell vizsgálnia akár hivatalból is. Az alperes rokonai ellen lefolytatott büntetőeljárásban nevezetteket társtettesként elkövetett csalás büntette miatt a bíróság elítélte. A büntető perben ugyanazon tényállási elemeket tárta fel a büntető bíróság mint amelyeket a polgári perben kellett a polgári bíróságnak vizsgálnia, azonos tényállási elemek alapozták meg az alperes rokonainak csalás büntetében való elmarasztalását mint azt a tényt, hogy az alperes rokonai által kezdeményezett adásvételi szerződés az alperes és a felperesi jogelőd között nem jött létre. Az eljáró bíróságok helyesen utaltak a Pp. 3. § (5) bekezdésében foglalt szabad bizonyítás elvére és a Pp. 4. §-ában foglaltakra is. Az eljáró bíróságok nem követtek el eljárási szabálysértést azzal, hogy egy jogerős ítéletben megállapított tényállás tekintetében teljesen feleslegesen ugyanazon tanúk meghallgatását nem rendelték el, a

bizonyítási eljárást nem ismételték meg. Az alperes jogi képviselője helyesen utalt arra, hogy a büntetőbíróság más szempontokat értékel, a jelen ügyben azonban a tényállás elemei teljes mértékben megegyeztek a büntető ítéletben foglalt tényállási elemekkel.

Végül az alperes kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság valójában mégis döntött a vételár visszafizetésére vonatkozó viszontkereseti kérelméről.

Ebben a körben a másodfokú bíróság eljárási szabálysértést követett el, ez azonban az ügy érdemi elbírálására nem volt kihatással (Pp. 275 § (3) bekezdés). Az eljárási szabálysértés nem azonos azzal, amit az alperes a felülvizsgálati kérelmében kifogásként felhozott. A már említett 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 7. pontja szerint abban az esetben, ha a szerződés érvénytelenségének kérdésében határoz a bíróság és az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, az alperesnek nem kell viszontkeresetet előterjesztenie az általa teljesített szolgáltatás, jelen esetben a kifizetettnek állított vételár visszafizetése iránt. Ez irányadó a PK vélemény szerint a szerződés létre nem jöttének esetében is. Az alperes tehát viszontkereset nélkül is igényelhetette a szerződés létre nem jöttének megállapítása esetére azt, hogy a felperes a felperesi jogelődnek kifizetett vételárat fizesse vissza a részére. Ugyanakkor a másodfokú bíróság ítélete jogszerű abban a kérdésben, hogy a 2003. augusztus 6-i szerződésben megjelölt vételár visszafizetésére a felperest nem kötelezte. A büntetőeljárás során az alperes rokonainak elítélésére éppen azért került sor, mert a büntetőbíróság azt állapította meg, hogy az alperes rokonainak nem is volt szándéka az adásvételi szerződés kapcsán a vételár kifizetésére. Az alperes pedig maga adta azt elő, hogy ő vételárat a felperesi jogelődnek nem fizetett. Az alperes kérelmét tehát nem a viszontkereset hiánya miatt, hanem azért kellett elutasítani, mert a Pp. 4. § (2) bekezdése kizárja, hogy a polgári per bírósága ítéletében azt állapítsa meg, hogy az alperes rokonai nem követték el a csalás büntettét. A büntetőperben, amelynek tényállási elemeit a polgári bíróság szabadon felhasználhatta, egyértelműen bebizonyosodott, hogy vételár fizetése nem történt.

A kifejtettek alapján az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes pervesztességére tekintettel köteles megfizetni a felperesnek a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó, Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban felmerült eljárási költségeit. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg a

felperesi jogi képviselő ÁFA mentességének figyelembevételével.

Az alperes személyes költségmentességben részesült, így a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. június 11.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

*A kiadmány hitelül:
tisztviselő*