

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.712/2012/5.szám

A Kúria a dr. Ábrahám István ügyvéd által képviselt felperesnek a meghatalmazott hozzátartozó által képviselt alperes ellen vételárhátralék megfizetése iránt az Ajkai Városi Bíróságon 6.P.20.551/2007. szám alatt megindított és a Veszprém Megyei Bíróság 1.Pf.21.457/2011/3. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 420.000 (négy százhuszezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az alperes a 2006. augusztus 24-én megkötött szerződéssel megvásárolta a felperestől a külterületi 0146/9 és 0147/14 hrsz. alatti gyep, valamint a 0158/1 és 0158/2 hrsz. alatti erdő művelési ágú területeket. A vételárat 4.200.000 forintban jelölték meg, amelyből a vevő 2.100.000 forintot adott át azzal, hogy a fennmaradó összeget 2006. december 31. napjáig köteles megfizetni. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat 2006. december 31. napjáig a saját költségén hitelesen kiméreti és kijelölteti azok pontos határait. Teljes körű szavatosságot vállalt továbbá az ingatlanok per, teher és igénymentességéért, átruházhatóságáért és azért, hogy azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevőt a szerződés megkötésekor az ingatlan birtoklásában, használatában vagy az a feletti rendelkezés jogában akadályozná vagy korlátozná. A felperes nyilatkozott arról is, hogy az ingatlanokat vadászati jog nem terheli. A vevő a teljes vételár kifizetését követően vált volna jogosulttá az ingatlan birtokbavételére és használatára.

Az alperes a vételárat nem fizette meg és a szerződés felbontását kezdeményezte. Az alperes a területet, amely egyébként vadászterületnek minősül és azon 2010. február 23. napjáig - haszonbérleti szerződés alapján - a B. Zrt. a vadászatra jogosult, nem mérette ki. A perbeli ingatlant érinti a Natura 2000 program, amelynek ténye 2007. október 3. napjával került bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba. A 158/1 és 158/2 hrsz. alatti ingatlanok művelési ága erdő ugyan, de azokat az erdészeti hatóság nem erdőként tartja nyilván.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2.100.000 forint vételárhátralék és annak a 2007. április 1. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetében az eredeti állapot helyreállításával kérte az alperes kötelezését a 2.100.000 forint vételárrész és kamatai visszafizetésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeinek a megtérítésére. Hivatkozott arra, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben volt, illetve őt az alperes megtévesztette, hibás teljesítés miatt pedig elállt a szerződéstől.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.100.000 forintot és ennek a 2007. április 1. napjától járó késedelmi kamatát. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 26.000 forintot és ennek a 2006. augusztus 24. napjától járó kamatát, ezt meghaladóan pedig a viszontkeresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint nem alapos az alperesnek az a hivatkozása, hogy a felperes őt a vadászati joggal kapcsolatban tévedésbe ejtette vagy tartotta volna. Nem volt egyértelműen megállapítható ebben a tekintetben a felek szándéka, de az ingatlanokról a per ideje alatt a felperes intézkedésére a vadászlesekelt eltávolították, azzal pedig az alperesnek is tisztában kellett lennie, hogy a terület vadászterületnek minősül.

A Natura 2000 program az adásvételi szerződés megkötése után, 2007. október 3-ával nyert bejegyzést az ingatlannyilvántartásba. A szerződés megkötésekor a perbeli ingatlanok még nem tartoztak véglegesen ennek a programnak a hatálya alá és miután a Ptk. 370. §-ában foglalt rendelkezések az akkor fennálló terhekre vonatkoztak, a felperest ezzel kapcsolatban jogszavatosság sem terhelte. Az ingatlanok érintettségéről a szerződés megkötésekor nem lehetett tudomása a felperesnek, ezért e vonatkozásban az alperest tévedésbe sem ejthette.

A terület az ingatlannyilvántartás szerint erdő művelési ágba tartozik és azt a vételt megelőzően az alperes megtekintette. Nem tudta bizonyítani ezért azt, hogy a felperes a művelési ág tekintetében tévedésbe ejtette, vagy tartotta volna, és nem volt megállapítható ez alapján a hibás teljesítés sem.

Az alperes nem tett indítványt szakértő kirendelésére, ezért nem volt megállapítható, hogy a terület ne felelne meg az erdő kritériumának és az sem, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság állt volna fenn.

Nem találta az elsőfokú bíróság megalapozottnak az alperes azon állítását sem, amely szerint az ingatlannyilvántartási térkép nem a valós állapotokat tükrözi illetve ne lenne azonos az eladott terület a bemutatott ingatlanokkal. Az, ha a természeti változások folytán a terület határai esetlegesen módosulnak, nem érinti a jogi határokat és így nem ad alapot az elállásra, míg a kimérés utólag, a per során megtörtént.

A felperes a főkötelezettséget teljesítette, a mellékkötelezettség elmulasztása pedig nem alapozza meg a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése szerinti elállási jog gyakorlását.

Az elsőfokú bíróság ezért kötelezte az alperest a hátralékos vételár, a felperest pedig az általa elismert ingatlannyilvántartási eljárási költség megfizetésére, míg a viszontkeresetet egyebekben elutasította.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 2.100.000 forintot és ezen összegből 100.000 forint után 2006. június 11. napjától 2.000.000 forint után pedig 2006. augusztus 24. napjától járó késedelmi kamatokat. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint elsődlegesen a szerződés érvénytelensége körében előterjesztett viszontkeresetet kellett érdemben megvizsgálni.

A vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény (Vtv.) 8. §-ának (2) bekezdésében foglalt kivételeken kívül az ország egész területe vadászterületekre van osztva, ezért az a szerződéses kikötés, amely szerint az eladott ingatlanok vadászati jogtól mentesek, lehetetlen szolgáltatásra irányult. Ez a kérdés tehát a hibás teljesítés körében lenne

értékelhető.

A perbeli ingatlanok vonatkozásában 2006. december 16-án vált véglegessé az, hogy a Natura 2000 program részévé váltak. A szerződés megkötésekor az ingatlanok nem voltak e vonatkozásban megterhelve, így a felperesnek tájékoztatási kötelezettsége sem állt fenn e tekintetben és meg sem tévesztette vagy tévedésbe sem ejtette az alperest. A jogszabály ismeretének hiányára az alperes sem hivatkozhatna, annak tartalmáról azonban a peres felek csak később szereztek tudomást. A programban való részvétel a birtoklás, használat tekintetében jelentős korlátozásokat, kööttségeket tartalmaz, és az ingatlanok akár kisajátításra is kerülhetnek. A felek ebben a tekintetben tehát a szerződés megkötésekor olyan közös téves feltevésben voltak amely lényeges körülményre vonatkozott és nem kizárt, hogy a közös téves feltevés jövőben bekövetkező körülmény legyen. Ezért - mivel a tévedésre alapított megtámadás ezt az okot is magába foglalja - a szerződés ez okból érvénytelen.

Az ingatlanok közül kettő erdő művelési ágban van nyilvántartva, de azokat az erdészeti hatóság nem erdőként tartja számon. Az ingatlanok természetben összefüggő területként képezték az adásvétel tárgyát, de a felperes a bejárásakor M. B. ténylegesen is erdő ingatlanát mutatta meg az alperesnek. Ezt a peradatok és a felperes módosított előadása is alátámasztotta, így nem került bizonyításra az, hogy a felperes ténylegesen az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat mutatta volna be a vevőnek. A felperes a területet nem mérette ki az általa vállalt időre, ezért a tényleges elhelyezkedés nem volt megállapítható. A fa értéket és olyan lényeges körülményt jelentett az adásvételi szerződés szempontjából, amely befolyásolta az alperes szerződéskötésre irányuló szándékát, ezért - miután a terület ténylegesen nem volt erdő - megállapítható volt, hogy a felperes tévedésbe ejtette az alperest. A határidőn belül gyakorolt megtámadási ok folytán tehát a szerződés érvénytelensége ez okból is megállapíthatóvá vált. A szerződés érvénytelensége folytán a hibás teljesítés és elállás kérdését már nem kellett vizsgálni, a másodfokú bíróság pedig az eredeti állapot helyreállításáról határozott.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperes perköltségben történő marasztalását.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelettel a Natura 2000 program kihirdetése megtörtént, azt a 45/2006. (XII.8). Kv.VM. rendelet pontosította és mindez 2006. december 8. napján jelent meg a Magyar Közlöny 151-es számában. Ezt követően már senki nem hivatkozhat arra, hogy a jogszabályokban

foglalt tartalmat nem ismerte. A kihirdetéssel a tudomásszerzés is megtörtént, ezért a szerződés ez okból történő megtámadásának a határidejét ettől az időponttól kell számítani. Az alperes azonban erre csak 2008. május 13-án hivatkozott akkor, amikor a megtámadási határidő már lejárt.

Az eljárás során nem került bizonyításra az, hogy a Natura 2000 program milyen mértékű korlátozást jelent. Szakértői kérdés lenne annak eldöntése, hogy ez a szerződés érvényességét befolyásoló tényezőnek minősült-e, de szakvélemény beszerzésére az alperes nem tett indítványt. Az esetleges kisajátítás csak egy lehetőség volt, de arra nem került sor, a programban való részvétel pedig nem akadályozza a terület rendeltetésszerű használatát, sőt előnyöket jelent a tulajdonosok számára. A Natura 2000 program jogi jelleg tényének a bejegyzése csak deklaratív hatályú, azt nem a bejegyzés, hanem a 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet kihirdetése keletkeztette. Tévesen állapította meg ezért a másodfokú bíróság azt, hogy a szerződés érvénytelen és tévesen vonta le annak a jogkövetkezményeit.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet - annak indokolása szerint - két okból találta megállapíthatónak a felek között létrejött szerződés érvénytelenségét. Egyrészt azért, mert a felek közös téves feltevésben voltak az átruházott ingatlanok Natura 2000 programban való érintettségét illetően, másrészt pedig azért, mert a felperes tévedésbe ejtette az alperest, amikor a bejáráskor M. B. erdejét is bemutatta a részére és az eladásra kínált ingatlanokat, bár azokon ténylegesen erdő nem volt található, erdőknek, magát pedig erdőgazdálkodónak állította be.

A felülvizsgálati kérelemben a felperes kizárólag a Natura 2000 programmal kapcsolatos érvénytelenségi ok megállapításának a jogszabályba ütközésével foglalkozott, de nem jelölt meg semmi okot, körülményt és főleg jogszabálysértést, amivel a másik érvénytelenségi ok fennállását vitássá tehetné volna. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján csak jogszabálysértésre való hivatkozással van lehetőség, ezért nem tekinthető e körben előterjesztett felülvizsgálati kérelemnek az, hogy a kérelem tényállást előadó részében egy mondat erejéig a felperes kitért arra, hogy az alperes meg kívánta vásárolni M. B. ingatlanát is, ezért mutatta be neki a szomszédos ingatlanokat. A felperes a beadványában ezzel a kérdéssel a továbbiakban nem foglalkozott, a felülvizsgálati kérelmet pedig a jogerős határozat közlésétől számított 60 napon belül kell benyújtani és e határidő elteltét követően már nincs lehetőség új kérelem előterjesztésére, vagy a már előadott kérelem egyéb jogszabálysértésekre vonatkozó kiterjesztésére. (Pp. 272. § (1) bekezdés)

A felperes ezt a hiányosságot a felülvizsgálati tárgyaláson előadni kívántakkal már nem tudta pótolni, így a felülvizsgálati kérelme csak a jogerős ítélet által megállapított érvénytelenségi okok egyikére terjedt ki. Tekintettel arra, hogy a szerződés érvénytelensége ettől függetlenül a másik okból eredően is megállapítást nyert, nem volt érdemi jelentősége a közös téves feltevés körében általa előadott kérelemnek sem. Amennyiben ugyanis a Kúria esetlegesen jogszabálysértést állapított volna meg ebben a körben, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, eltérő döntés meghozatala a másik - nem támadott - érvénytelenségi ok változatlan fennmaradása miatt eljárási okból nem lett volna lehetséges.

A Kúria mindezekre tekintettel a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli. Az alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, így arról a Kúria nem határozott.

Budapest, 2013. március 12.

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

A kiadmány hitelül:
tisztviselő