

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.380/2012/12.szám

A Kúria a dr. Bánkúti Gábor ügyvéd által képviselt I. r. és a személyesen eljáró II. r. felpereseknek a dr. Fekete Tamás ügyvéd által képviselt I. r. II. r. a dr. Szentmiklósi Szaniszló ügyvéd III. r. és a IV. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítés iránt a Gödöllő Városi Bíróságnál 9.P.20.863/2009. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.23.189/2011/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I. r. felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000 (egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 449.900 (négy száznegyvenkilencezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felpereseknek a vállalkozásuk beindításához pénzre volt szükségük, ezért 1998. június 23. napján közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződéssel 6.500.000 forint vételárért eladták az I. és II. r. alperesek részére a tulajdonukat képező I. belterületi X hrsz. alatti ingatlant. A felperesek javára a szerződés 1998. szeptember 23-ig az eladási árral megegyező áron visszavásárlási jogot biztosított, de a felperesek ezzel nem tudtak élni. Az I. és II. r. alperesek tulajdonjogát 1998. október 21-én bejegyezték az ingatlannyilvántartásba. A felperesek az adásvételi szerződésben kikötött határidőig nem bocsátották az ingatlant az I. és II. r. alperesek birtokába.

Az I. és II. r. alperesek 1999. június 1. napján az ingatlant

birtokbavették és az ott található felperesi ingóságokat a B., A. út 106. szám alá szállították. (A felperesi ingatlan kiürítésekor az ingóságokról jegyzőkönyv nem készült.) Innen néhány nap múlva egy személygépkocsival a felperesek elvittek különböző ingóságokat, de ezek köre pontosan nem állapítható meg. A többi ingóság az a.-i ingatlanban maradt, amelyből ezeket az I., II. r. alperesek a B., K. utca 42-44. szám alatti ingatlanba szállították, ahol azokat egy fészerben őrizték. Innen a felperesek 2000. május 25. napján szállítottak el ingóságokat, ezek felsorolását a 2000. május 25. napján kelt jegyzőkönyv tartalmazza. A felperesek az ingatlan kiürítése miatt különböző hatóságokhoz fordultak, de ezek az eljárások nem vezettek eredményre.

A Gödöllői Városi Bíróság előtt 7.P.20.079/2000. szám alatt az adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó kereset kapcsán volt folyamatban eljárás, amelyben a bíróság jogerős részítéletével a szerződés érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmet elutasította.

A felperesek emellett keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. és II. r. alpereseket az általuk hiányzónak megjelölt ingóságok értékének megtérítésére 4.499.220 forint értékben. Keresetük jogalapjaként a Ptk. 98., 155., 339. és 361. §-ait jelölték meg.

Az I. és II. r. alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a felpereseknek az I. és II. r. alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelmét elutasította. Kifejtette, hogy a felpereseket terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján annak bizonyítása, hogy milyen ingóságokat szállítottak el az I. és II. r. alperesek az ingatlan kiürítésekor, azok közül melyik nem került elő és melyek sérültek meg a kiürítés, illetve a tárolás során. Az elsőfokú bíróság részletes bizonyítási eljárást folytatott le. A meghallgatott tanúk vallomásai alapján az volt megállapítható, hogy a felperesek ingatlana átlagosan felszerelt volt, átlagos minőségű bútorokkal, ingóságokkal rendelkeztek. A tanúvallomásokkal sem tudták azonban a felperesek tételesen bizonyítani, hogy milyen ingóságok kerültek elszállításra az ingatlan kiürítésekor az A. utcai ingatlanba. A perben valójában csak az volt pontosan megállapítható, hogy a 2000. május 25-i jegyzőkönyv alapján a felperesek mely ingóságokat szállítottak el a K. utcai tárolóhelyről. Az elsőfokú bíróság szerint a felperesek azt sem tudták bizonyítani, hogy az I., II. r. alperesek erőszakkal jutottak az ingatlan birtokába. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperesek sem tettek eleget a kárenyhítési kötelezettségüknek.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást kellő terjedelemben lefolytatta, a rendelkezésre álló bizonyítékokat a jogszabályoknak megfelelően mérlegelte, a tényállást helyesen állapította meg. A felperesek ingatlanából elvitt ingóságok köre figyelemmel arra, hogy a tárolási helyekről a felperesek két alkalommal is szállítottak el ingóságot, utólag pontosan nem határozható meg. Az eltűnt ingóságok vonatkozásában az I., II. r. alperesek kártérítési felelőssége a felperesek bizonyításának sikertelensége miatt nem állapítható meg. A felperesek fellebbezésére tekintettel a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság jogszerűen nem vizsgálta az adásvételi szerződést illetően a felpereseknek a további érvénytelenségi okokra alapított keresetét, tehát az uzsorára, a jóerkölcsbe ütközésre és a feltűnő értékaránytalanságra történő hivatkozásait. Az I. - II. r. felperesek ugyanis a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.24.671/2010/2. számú végzése szerint a fennálló kereseti kérelmüket tartalmazó egységes szerkezetű előkészítő iratban már csak az ingóságokkal kapcsolatos igényt tartották fenn. Emiatt került sor az ingatlan vonatkozásában a perfeljegyzés törlésére. A felperesek a részítéletet követően folytatott elsőfokú eljárásban sem tettek az érvénytelenségi okokkal kapcsolatos nyilatkozatokat. Az elsőfokú bíróságot tehát nem terhelte mulasztás, amikor a korábban előterjesztett további érvénytelenségi okokat már nem vizsgálta.

A jogerős ítélet ellen az I r. felperes nyújtott be joghatályos felülvizsgálati kérelmet. Kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és utasítsa az elsőfokon eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására.

Előadta, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő abban a tekintetben, hogy mindkétfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az I. - II. r. felperesek hivatkozását az el nem bírált érvénytelenségi okokra, így az uzsorára, a jóerkölcsbe ütközésre, a feltűnő értékaránytalanságra, amelyek miatt az adásvételi szerződés érvénytelen. Az I. r. felperes megismételte a perben már előadott körülményeket, miszerint kölcsönszerződést és nem ingatlan-adásvételi szerződést kötöttek, az érvénytelenségi okok közül azonban csak a színleeltségre alapított keresetet bírálta el a bíróság. Az I. - II. r. felperesek fenntartották a másodfokú részítélet után folytatott eljárásban az eredeti kereseti kérelmüket. A 2007. február 23-i beadványban kifejezetten szerepel, hogy a részítélettel elbírált követelésükön felül a további keresetüket változatlan tartalommal fenntartják. Az I. r. felperes a felülvizsgálati eljárásban másodlagosan olyan ítélet meghozatalát kérte, amelyben az I. - II. r. alpereseket az I. - II. r. felperesek javára 4.449.220 forint kártérítés megfizetésére

kötelezi a bíróság az elszállított és eltűnt ingóságok ellenértékeként.

Előadta, hogy az I. - II. r. alperesek az ingatlant erőszakkal vették birtokba, így az onnan elszállított ingóságok körére vonatkozóan a bizonyítási teher az I. és II. r. alperesekre hárul. A felülvizsgálati kérelemben az I. r. felperes részletesen elemezte az egyes tanúk tanúvallomásában foglaltakat. A tanúvallomások alapján állítása szerint megállapítható, hogy az eljáró bíróságok megsértették a Pp. 206. §-ban foglalt kötelezettségüket. A bíróságok figyelmen kívül hagyták D. E., R. Z., S. J.-né által a BRFK előtt tett tanúvallomásokat, amelyek igazolták az alperesek részéről az ingatlanban való erőszakos behatolás tényét.

A I. r. felperes szerint a jelen ügyben is alkalmazható a vételi jogra vonatkozó bírói gyakorlat, amelyet a BH1998.350 számú jogeset is tartalmaz. A vételi jog alapján meghatározott vételárnak a vagyontárgy valóságos forgalmi értékéhez kell igazodnia és az nem határozható meg az adós tartozásának összegében. A jelen ügyben pedig ez történt.

Az I. - II. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az I. r. felperes a felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy a jogerős ítélet kizárólag az ingóságokkal kapcsolatos kereseti kérelmét bírálta el, ugyanakkor nem foglalkozott a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló további érvénytelenségi okokat megjelölő kereseti kérelmével. Kétségtelen, hogy a per során az I. és II. r. felperesek több ízben is előadták, hogy a szerződés színleltsége mellett annak uzsorás volta is megállapítható, illetve a szerződés a jóerkölcsebe ütközik, továbbá a kikötött vételár feltűnő nagy értékkülönbséget mutat a szolgáltatáshoz képest, ezeket a nyilatkozataikat azonban nem önálló kereseti kérelemként terjesztették elő, hanem annak alátámasztására, hogy valójában kölcsönszerződést kötöttek és nem kívántak adásvételi szerződést kötni. A Pp. 3. §-a alapján azokban az eljárási szakaszokban, amikor az I. és II. r. felperesek személyesen jártak el a bíróságot terhelte tájékoztatási kötelezettség, azonban ez a kötelezettsége az eljárási jogokról adott tájékoztatásra terjedt ki. A személyesen eljáró felet sem tájékoztathatja a bíróság arról, hogy milyen polgári anyagi jogi nyilatkozatokat tegyen vagy tehet.

A felperesek jogi képviselővel eljárva a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott, 2007. augusztus 29-én érkezett egységes szerkezetű kereseti kérelmükben kizárólag az ingóságokra vonatkozóan tartották

fenn a keresetüket, amelyet a 33. sorszámú beadványban 2007. október 3-án akként erősítettek meg, hogy elsődlegesen a Ptk. 339. §-ára, másodlagosan a 361. §-ára alapítják a kérelmüket. A 35. sorszámú beadványban pedig az összecszerűséget pontosították. A Kúria egyetért a másodfokú bíróság által kifejtett azon állásponttal, hogy a 9.P.20.863/2009/10. számú, a perfeljegyzést törölő végzés másodfokú bíróság által történő jóváhagyására (4.Pf.24.671/2010/2.) azért került sor, mert ekkor az ingatlanra vonatkozó felperesi igény már nem állt fenn.

Az I. r. felperes a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott egy vételi joggal kapcsolatos jogesetre is. A Kúria álláspontja szerint ez a jelen ügyben nem alkalmazható, a felek ugyanis nem vételi jogot kötöttek ki az I. és II. r. alperesek javára, hanem mindkét fél akarata adásvételi szerződés megkötésére irányult, amelyben az I. - II. r. felpereseknek visszavásárlási jogot biztosítottak. Az I. r. felperes előadásával szemben az sem állapítható meg egyértelműen, hogy a felvett kölcsön, illetve az ingatlan vételára között feltűnően nagy értékkülönbség lett volna. A nyomozati szakaszban eljáró ingatlanforgalmi szakértő által megállapított összeg meghaladta ugyan a szerződésben kikötött vételárat, de az eltérés nem volt kirívóan nagy. A perben a felperesek hivatkoztak jelentős értékkülönbségre, a szerződés megtámadására vonatkozó határozott nyilatkozatot azonban nem tettek.

Az eljáró bíróságoknak a semmisségi okot hivatalból is észlelniük kell, erre azonban a peradatok nem adtak alapot. A peranyagból kitűnően a felperesek az ingatlant azért adták a kölcsön fedezetéül és azért ruházták át az I. II. r. alperesekre adásvételi szerződéssel, mert a vállalkozásukhoz pénzre volt szükségük. A felperesek tehát nem a megélhetési nehézségeik miatt fennálló kényszerhelyzetben folyamodtak kölcsönért, amelyhez az ingatlanukat adásvételi szerződéssel fedezetül adták. A szerződésben a felperesek részére visszavásárlási jog volt kikötve, a kölcsön visszafizetésével az ingatlanukat megtarthatták volna. A fenti körülményekre tekintettel azt, hogy a szerződés uzsorás jellegű lenne vagy jóerkölcsbe ütközne, a bíróságnak hivatalból nem kellett észlelnie.

A kifejtettek alapján a felperesek joghatályos kereseti kérelmet az ingóságokra vonatkozóan tartottak fenn a jogerős részítéletet követő eljárási szakaszban. Ebben a körben az I. r. felperes a bíróság Pp. 206. §-a alapján elvégzett mérlegelését támadta. A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Kétségtelen, hogy az I. - II. r. alperesek nem várták meg a bíróság előtt megindított végrehajtási eljárásban hozott jogerős határozatot, amely lehetővé tette volna az ingatlan karhatalommal történő kiürítését a részükre. Ugyanakkor nem vitás, hogy a felpereseket a bíróság már pénzbírsággal kötelezte az ingatlan

kiürítésére a végrehajtási eljárás során, amelynek nem tettek eleget, az ingóságaikat nem helyezték maguk biztonságba. A felperesek az ingóságok A. útra történő szállítását követően sem kezdeményezték az I., II. r. alpereseknél az ingóságok kiadását, illetve azokról tételes leltár felvételét. Nem vitatottan egy ízben onnan egy Skoda gépkocsival ingóságokat elszállítottak, ezek köre azonban nem állapítható meg. Az 1999. június 1. napján történő ingatlankiürítést követően közel egy évvel később 2000. május 25-én szállították el az ingóságaikat, ekkor jegyzőkönyvet is készítettek. Ilyen körülmények között a felperesek nem tudták azt a perben bizonyítani, hogy a házukban milyen ingóságok voltak, erre az általuk utólag készített leltár nem alkalmas. Ebből következően a Pp. 164. §-a alapján annak bizonyítására sem került sor, hogy mely ingóságokat szállítottak el az I. és II. r. alperesek és ezek közül melyek maradtak az I. - II. r. alperesek birtokában és melyek kerültek elszállításra az I. és II. r. felperesek által.

A peres eljárás során a felperesek azon ingóságok értékét, amelyek eltűntek vagy megsérültek 4.499.220 forintra tették. Ugyanakkor az iratok között szereplő nyomozati anyagban olyan előadást tettek, hogy 2000. május 25-én az ingóságok 50 %-át visszakapták, bár azok egy része sérült volt és a káruk mintegy 3.000.000 forint (15 sorszámú jegyzőkönyv). Az I. r. felperesnek a felülvizsgálati kérelemben tett nyilatkozatával szemben a Kúria álláspontja szerint a bíróságok helyesen mérlegelték, hogy a kihallgatott tanúk részben a hosszú idő elteltére is figyelemmel az ingóságokat pontosan beazonosítani nem tudták, a nyilatkozataik alapján azok megléte, értéke nem volt megállapítható. Ebben a körben az I. r. felperes az eljáró bíróságok mérlegelését támadta. A Kúria töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes, vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Ez a jelen ügyben nem állapítható meg.

A kifejtettekre tekintettel a Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeit az I. - II. r. felperesek kötelesek viselni.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Az I. r. felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért köteles megfizetni az I. és II. r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.

§ (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az I. r. felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, pervesztességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles megfizetni külön felhívásra az államnak a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2012. december 4.

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

A kiadmány hitelül
tisztviselő