

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.550/2012/7.szám

A Kúria a dr. Kis Tibor pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a által képviselt I. r., a személyesen eljáró II. r., III. r., IV. r. és V. r. alperesekkel szemben szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Városi Bíróságon 7.P.20.086/2011. szám alatt megindított és a Törvényszék 2.Pf.20.420/2012/3. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 334.500 (háromszázharmincnégyezer-ötszáz) forint illetéket az állam viseli.

Megállapítja, hogy a felperes pártfogó ügyvédjének díja teljes egészében a pervesztes felperes terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I. r. alperes a 2002. szeptember 3-án kelt megosztási vázrajz alapján osztotta meg a tulajdonában állt belterületi 15-ös és 16-os hrsz. alatti ingatlanokat. A felperes 2003. június 26-án vette meg az I. r. alperestől az így kialakított 15/4 hrsz. alatti lakóház udvar megnevezésű ingatlant. Ugyanezen a napon vásárolták meg a IV. és V. r. alperesek az I. r. alperestől a 15/5 hrsz. alatti ingatlant, a 15/3 hrsz. alatti ingatlant pedig a III. r. alperes vette meg. A IV. és V. r. alperesek az ingatlanukat 2004. június 8-án eladták a II. r. alperesnek.

A felperes keresetében kérte az általa kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítása körében az I. r. alperes kötelezését az 1.000.000 forint vételár visszafizetésére, továbbá 2.000.000 forint

kártérítés és a II. r. alperessel szemben folyamatban volt eljárások 344.963 forintot kitevő költségének a megfizetésére. Keresetét arra alapította, hogy az adásvételi szerződés a telekalakításról szóló jogszabályokba ütközött, az ingatlanán található felépítmények átnyúlnak a szomszédos ingatlanokra és nem biztosított a bejárása a hátsó kertbe. A II. - V. r. alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségét nem érintik a felperes által hivatkozott körülmények. Amennyiben a telekalakítás nem volt megfelelő, akkor a telekalakítási ügyben hozott határozatok lettek volna közigazgatási eljárásban megtámadhatóak. Hibás teljesítés, megtévesztés, tévedés jogcímén a felperes a határidők elmulasztása miatt pert már nem tudott indítani az I. r. alperessel szemben, holott azokban az eljárásokban hivatkozhatott volna arra, hogy az adásvételt megelőzően mit mutattak be neki és melyik helyiség melyik ingatlanhoz tartozik.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kellett vizsgálni a kereset megalapozottságát, de a perrel érintett szerződés nem ütközött jogszabályba és nem jogszabály megkerülésével jött létre. A felperes által megjelölt körülmények nem az adásvételi szerződéssel, hanem az azt jóval megelőző telekalakítással kapcsolatban merültek fel. A szerződés megkötésekor a telekalakítás már befejezett tény volt és a szerződés csak az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelő ingatlanokra vonatkozhatott.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak a hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó határozat meghozatalát. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel kérte az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában előadta, hogy az I. r. alperes maga alakította ki a később a felperesnek értékesített ingatlant. A telekalakításhoz a felperesnek nem volt köze és ő úgy vélte, hogy a birtokba kapott ingatlant vásárolta meg. A birtokba adott ingatlan azonban nem egyezik meg az ingatlan-nyilvántartásban szereplővel. A telek megosztására jogszabályba

ütköző módon került sor, továbbá a szerződés kellék és jogszavatosságot sért. A tulajdonszerzését, használatát az I. r. alperes által a szerződésben vállalt kötelezettség ellenére a szomszédos ingatlanok tulajdonosai akadályozzák. A keresetében megjelöltek alapján követelésének jogalapja lényegében a kellék- és jogszavatosság hiánya volt az I. r. alperessel szemben, amivel a bíróság érdemben nem is foglalkozott. A megjelölt konkrét jogszabálysértések elvetésének indokolását a másodfokú bíróság sem jelölte meg, csak sommásan hivatkozott arra, hogy azok a szerződéskötést megelőzően már befejezett telekalakítással voltak kapcsolatosak. Hivatkozott mindezek alapján a Ptk. 200. §-a (2) bekezdésében, 369. §-ának (1) és (2) bekezdésében és 370. §-ának (2) bekezdésében, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt megsértésére és arra, hogy mindezek helyes értelmezésével a szerződés semmisségét kellett volna megállapítani.

Az I. r. alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A II-V. r. alperesek érdemi ellenkérelmet nem termesztek elő.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy a felperes és az I. r. alperes által kötött adásvételi szerződés nem ütközik jogszabályba és azt nem is jogszabály megkerülésével kötötték. Nem állapítható meg ugyanis a szerződés érvénytelensége önmagában abból eredően, hogy a korábban lefolytatott telekalakítási eljárás esetlegesen jogszabálysértő volt. Az I. r. alperes az adásvételt megelőzően osztatta meg az ingatlant, amely eljárásban közigazgatási úton volt helye jogorvoslatnak. A felperes a már jogerősen befejezett eljárás során kialakított ingatlant vásárolta meg, az ingatlan-nyilvántartási állapotot pedig a közhiteles és nyilvános ingatlan-nyilvántartásból a felperes meg is ismerhette. Azért mert a telekalakítás - a felperes álláspontja szerint - nem felelt meg a jogszabályoknak vagy a felperes érdekeinek, az adásvételi szerződés még nem vált érvénytelenné. Abból eredően, hogy a felperes azt kapta-e meg az adásvételi szerződés eredményeként amit remélt, vagy amit bemutattak neki, illetve amire a szerződéses megállapodás vonatkozott, hibás teljesítés iránti és nem érvénytelenségi igény érvényesíthető. A kellék és jogszavatosságból vagy annak hiányából eredően nem állapítható meg az adásvételi szerződés érvénytelensége, arra valamely a szerződés

megkötésekor fennálló érvénytelenségi ok és nem egy más ténybeli és jogi alapon érvényesíthető igény esetén van lehetőség.

Amennyiben a felperes úgy vélte, hogy nem az került a tulajdonába mint amit bemutattak neki és őt az I. r. alperes megtévesztette, vagy tévedésbe ejtette, erre alapítottnak meg is támadhatta volna a szerződést, amelynek eredményessége esetén valóban megállapítható lett volna a szerződés érvénytelensége. Megtámadásra azonban nem került sor és az erre nyitva álló határidő már régen letelt. Lehetőség állt fenn - és fennáll jelenleg is - a tulajdonosok között a használati viszonyok szerződéses rendezésére, amelyet a felperes még a korábbi tulajdonos IV. - V. r. alperesekkel (fiával és annak házastársával) is megköthetett volna.

A felperes keresete az érvénytelenség megállapítására és annak a jogkövetkezményeinek a levonására irányult, kellékszavatosság iránti igényt nem terjesztett elő, ezért ilyen keresetet az eljáró bíróságoknak nem kellett elbírálnia.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet - utalva annak helyes indokaira is - a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján 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. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díja vonatkozásában megállapította, hogy az teljes egészében a pervesztes felperes terhén marad, annak összegéről és viseléséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

Budapest, 2013. szeptember 10.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Dr. Pusztai Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő