

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.220/2013/8.szám

A Kúria a Kiss Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kiss Albert ügyvéd által képviselt felperesnek a Herke és Szabó Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szabó Gábor ügyvéd által képviselt I. r. és a Kuczorné dr. Mészáros Sarolta ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen kötelmi igény iránt a Városi Bíróságon 3.P.20.104/2012. szám alatt megindított és a Törvényszék 10.Pf.20.621/2012/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság 17. sorszám alatti ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperesek által a 0152/8 hrsz. alatti ingatlanra 2011. október 21-én megkötött csereszerződés adásvételt leplez és az, valamint a 2011. december 30-án megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és az adásvételi szerződés azonos tartalommal a felperes vevő és az I. r. alperes eladó között jött létre.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint vételárat és kötelezi az alpereseket annak tűrésére, hogy az ingatlanra a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Megkeresi a Körzeti Földhivatalt, hogy a vételár teljes összege kifizetésének megfelelő igazolását követően a külterület 0152/8 hrsz. alatti ingatlan további 1/3 részére - a II. r. alperes bejegyzett tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - jegyezze be a felperes javára adásvétel jogcímén a tulajdonjogot.

Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperes részére 850.000 (nyolcszázötvenezer) forint első- másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A II. r. alperes 2011. május 20-án megvette az I. r. alperestől a 0152/7 hrsz. alatti ingatlan 17/100 tulajdoni illetőségét. A 2011. október 21-én létrejött csereszerződéssel az I. r. alperes a II. r. alperes tulajdonába adta a 0152/8 hrsz. alatti ingatlanon fennálló 10/30 tulajdoni hányadából 1/30 rész tulajdonjogát, a II. r. alperes pedig a 0152/7 hrsz. alatti ingatlanból ruházott át az I. r. alperesre 4/100 tulajdoni illetőséget. A csereingatlanok értékét kölcsönösen 100.000 forintban határozták meg. A tulajdonjog átvezetését követően az I. r. alperes 2011. december 30-án 2.500.000 forintért eladta a II. r. alperesnek a 0152/8 hrsz. alatti ingatlanból fennmaradt 9/30, valamint a 0152/7 hrsz. alatti ingatlanból az előző szerződéssel megszerzett 4/100 tulajdoni hányadát. A 0152/8. hrsz. alatti ingatlan további 20/30 része a felperes tulajdonában áll.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között létrejött csereszerződés színlelt, adásvételt leplez, célja a felperest megillető elővásárlási jog kijátszása volt. Kérte az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának és annak a megállapítását, hogy a szerződés azonos tartalommal közte és az I. r. alperes eladó között jött létre.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték azzal, hogy a szerződések a felek valós akaratát tükrözték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint az eljárás során a felperes nem tudta bizonyítani a csereszerződés színlelt, adásvételt leplező voltát. Az ügyvéd által felvett - teljes bizonyítóerejű magánokirati formában készült - tényvázlat, valamint az ügyvéd és F. Z. tanúvallomása szerint az alpereseknek a korábban kialakult használat biztosítása érdekében volt szükségük az ingatlancserére. A felperes további bizonyítást nem ajánlott fel, ezért a csereszerződés érvényesen létrejöttnek volt tekintendő. A II. r. alperes ennek folytán a perbeli 0152/8 hrsz. alatti ingatlanon tulajdoni hányadot szerzett, így az utóbb megkötött adásvételi szerződés tekintetében vele szemben a felperes már nem volt elővásárlási jogra jogosult. Utalt az elsőfokú bíróság arra is,

hogy az I. r. alperes egészségi állapotának a megromlása miatt, igazolt okból akart felhagyni a mezőgazdasági tevékenységgel.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a csereszerződés színlelttségét önmagában a jogügyletek időrendisége még nem támasztotta alá. Az egyoldalú színlelés közömbös, márpedig a perbeli esetben a felperes hivatkozása szerint is csak az I. r. alperesnek nem volt indoka a csereszerződés megkötésére, míg a másik fél vonatkozásában ilyen állítást nem is tett. Megjegyezte azt is, hogy az alperesek a korábban kialakított használatuknak megfelelő területek részek tekintetében kötötték meg a csereszerződést.

A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben kérte, hogy a Kúria helyezze azt hatályon kívül és az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával adjon helyt a keresetének.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában kifejtette, hogy a jogerős ítéletben hivatkozott vázrajz nem a valós használati viszonyokat tükrözte, a semmilyen bizonyító erővel nem rendelkező ügyvédi tényvázlatot pedig tévesen emelték a bizonyítékok sorába. Kérdéses az is, miért vélte úgy a másodfokú bíróság, hogy a felperes csak az I. r. alperes vonatkozásában hivatkozott indok hiányára. A perbeli adatokból és így a megkötött szerződésekből egyszerű rátekintéssel is kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a csereszerződés megkötésének egyetlen indoka az volt, hogy a II. r. alperes a perbeli ingatlan tulajdonosává válhasson és így ki tudják játszani a felperest megillető elővásárlási jogot.

Az I. - II. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben lefolytatott bizonyítási eljárás adataiból a tényállást tévesen állapította meg és helytelenek az annak alapján levont jogi következtetések is.

A felülvizsgálati eljárás során általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt értékelésének és egybevetésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a rendelkezésre álló és a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, logikátlan, iratellenes értékelése adhat alapot.

A perbeli esetben a rendelkezésre álló bizonyítékok oly mértékben tévesen kerültek értékelésre, hogy annak alapján a jogerős ítélet megalapozatlan és így a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésére tekintettel jogszabálysértő.

A csereszerződést az alperesek a saját előadásuk szerint azért kötötték, mert az az ingatlanok már kialakult, megfelelő használatának a rendezése végett volt szükséges. Az I. r. alperesnek ezért volt szüksége a 0152/7 hrsz. alatti ingatlanból megszerzett 4/100 tulajdoni hányadra és hasonló okból tartott igényt a II. r. alperes is a perbeli ingatlan 1/30 részére. Ez a hivatkozás akár elfogadható is lett volna, ha nem lenne tény, hogy az I. r. alperes éppen az általa szükségesnek tartott cserét megelőzően adta el a II. r. alperesnek a 0152/7 hrsz. alatti ingatlanon fennálló 17/100 tulajdoni hányadát. Érthetetlen az I. r. alperesnek ez a magatartása, hiszen az adásvételi szerződés megkötésekor 2011. május 20-án már nyilvánvalóan tudta, hogy ebből az ingatlanból egy rész számára továbbra is szükséges, így ezt ekkor minden gond nélkül meg is tarthatta volna.

Önmagában elfogadható indok lehetett volna az I. r. alperes részéről a 2011. decemberi adásvételi szerződés megkötésére az, hogy idős kora miatt fel akart hagyni a gazdálkodással. A problémát ez esetben az okozta, hogy az I. r. alperes - a saját előadása szerint - alig több mint két hónap alatt jutott erre az elhatározásra. Ezt megelőzően ugyanis még a csereszerződés megkötését tartotta szükségesnek, a kialakult használati viszonyok jövőbeni és tartós rendezése érdekében, tehát aligha foglalkoztatta a visszavonulás gondolata. Megjegyzendő e tekintetben az is, hogy az I. r. alperes az előadása szerint jó viszonyt ápolt a II. r. alperessel, a kölcsönös ingatlan használat miatt pedig nem voltak vitáik egymással. A személyes meghallgatása során az I. r. alperes nem tudta kellő indokát adni ennek a hirtelen jött elhatározásának, az általa hivatkozott okok pedig már korábban is fennálltak. Mindennek azért van különös jelentősége ez ügyben, mert az adásvételi szerződés eredményeképpen az annak megkötését lehetővé tevő - a felperes elővásárlási jogát kizáró - csereszerződés nem csupán teljes egészében az értelmét veszítette, de az I. r. alperes az azzal megszerzett ingatlanrészt is visszaadta egyúttal a II. r. alperesnek.

A három szerződés egymáshoz való viszonya alapján ezért - figyelemmel az alperesek által előadott indokok megalapozatlanságára - az következtetés volt levonható, hogy az alperesek célja a perbeli ingatlan tulajdoni hányadának a II. r. alperes részére történő átruházása volt. Az I. r. alperes nyilvánvalóan jó viszonyban állt a II. r. alperessel, ezért a szándékuk arra irányult, hogy miután az I. r. alperes valóban fel

akart hagyni a gazdasági tevékenységgel, a perbeli ingatlanrészt - a felperes elővásárlási jogának a kijátszásával - a II. r. alperes szerezze meg.

A vázrajz - még ha valós is - a csereszerződés megkötésének nem lehetett alapja, hiszen az I. r. alperes 17/100 rész tulajdonosaként a 0152/7 hrsz. alatti ingatlanon fennálló igényeit gond nélkül tudta volna érvényesíteni. A 0152/9 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan a felek semmilyen szerződést nem kötöttek, ezért az arra vonatkozó használati viszonyok rendezése nem képezte megállapodásuk tárgyát, az nem vonható be a perbeli szerződések rendszerébe. Az ügyvédi tényvázlat bizonyítékként értékelhető ugyan, de nem szolgálhat bizonyítékkul másra, mint arra, hogy az alperesek az ügyvéd előtt milyen tartalmú előadást tettek.

Az alperesek között létrejött csereszerződés mindezekre tekintettel a Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése szerint színlelt, mert a felek közös szándéka arra irányult, hogy azzal a II. r. alperest a perbeli ingatlan társtulajdonosává tegyék annak érdekében, hogy az I. r. alperes további tulajdoni illetőségét is megszerezhesse. Az alperesek célja az I. r. alperes tulajdoni hányadának az adásvétel útján történő átruházása volt a II. r. alperesre, ezzel a szerződéssel az 1/30 részre vonatkozó adásvételt leplezték annak érdekében, hogy a felperes ne élhessen az őt megillető elővásárlási joggal. Az alperesek között tehát az I. r. alperes teljes 10/30 tulajdoni hányadára adásvételi szerződés jött létre, amelynek tekintetében a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése alapján a felperesnek elővásárlási joga áll fenn. Az alperesek által kötött adásvételi szerződés ezért a felperessel szemben hatálytalan és az azonos tartalommal az I. r. alperes eladó és a felperes vevő között jött létre. A 0152/7 hrsz. alatti ingatlan 4/100 részét és a 0152/8 hrsz. alatti ingatlan 1/30 részét az alperesek egyenértékűnek tekintették, így a perbeli 10/30 tulajdoni hányad értéke a 2011. december 30-i szerződésben megjelölt 2.500.000 forinttal egyezik meg.

A Kúria mindezekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetnek helyt adott.

A Kúria a Pp. 239. §-a és 270. §-ának (1) bekezdésére tekintettel a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alpereseket a perköltségek megfizetésére. A fizetendő perköltség a felperes által lerótt összesen 600.000 forint kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illetékből és a javára megítélt 250.000 forint

ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan - és a 4/A. § szerint Áfa-val növelt összegben került meghatározásra.

Budapest, 2013. október 29.

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

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő