

A Pécsi Ítéltábla a dr. Fülöp Botond pártfogó ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - dr. Szíjártó Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Korchmáros Somogyi Gábor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű, dr. Szíjártó Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. rendű, **IV.rendű alperes neve** (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, **V.rendű alperes neve** (V. rendű alperes címe) V. rendű, a személyesen eljáró **VI.rendű alperes neve** (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, **VII.rendű alperes neve** (VII. rendű alperes címe) VII. rendű, **VIII.rendű alperes neve** (VIII. rendű alperes címe) VIII. rendű, **IX.rendű alperes neve** (IX. rendű alperes címe) IX. rendű, **X.rendű alperes neve** (X. rendű alperes címe) X. rendű, **XI.rendű alperes neve** (XI. rendű alperes címe) XI. rendű, **XII.rendű alperes neve** (XII. rendű alperes címe) XII. rendű, **XIII.rendű alperes neve** (XIII. rendű alperes címe) XIII. rendű, **XIV.rendű alperes neve** (XIV. rendű alperes címe) XIV. rendű, **XV.rendű alperes neve** (XV. rendű alperes címe) XV. rendű, **XVI.rendű alperes neve** (XVI. rendű alperes címe) XVI. rendű, **XVII.rendű alperes neve** (XVII. rendű alperes címe) XVII. rendű, **XVIII.rendű alperes neve** (XVIII. rendű alperes címe) XVIII. rendű, **XIX.rendű alperes neve** (XIX. rendű alperes címe) XIX. rendű, **XX.rendű alperes neve** (XX. rendű alperes címe) XX. rendű, **XXI.rendű alperes neve** (XXI. rendű alperes címe) XXI. rendű, **XXII.rendű alperes neve** (XXII. rendű alperes címe) XXII. rendű, **XXIII.rendű alperes neve** (XXIII. rendű alperes címe) XXIII. rendű, **XXIV.rendű alperes neve** (XXIV. rendű alperes címe) XXIV. rendű, **XXV.rendű alperes neve** (XXV. rendű alperes címe) XXV. rendű, **XXVI.rendű alperes neve** (XXVI. rendű alperes címe) XXVI. rendű, **XXVII.rendű alperes neve** (XXVII. rendű alperes címe) XXVII. rendű, **XXVIII.rendű alperes neve** (XXVIII. rendű alperes címe) XXVIII. rendű, **XXIX.rendű alperes neve** (XXIX. rendű alperes címe) XXIX. rendű, **XXX.rendű alperes neve** (XXX. rendű alperes címe) XXX. rendű, **XXXI.rendű alperes neve** (XXXI. rendű alperes címe) XXXI. rendű, **XXXII.rendű alperes neve** (XXXII. rendű alperes címe) XXXII. rendű, **XXXIII.rendű alperes neve** (XXXIII. rendű alperes címe) XXXIII. rendű, dr. Korchmáros Somogyi Gábor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **XXXIV.rendű alperes neve** (XXXIV. rendű alperes címe) XXXIV. rendű, a személyesen eljáró **XXXV.rendű alperes neve** (XXXV. rendű alperes címe) XXXV. rendű, **XXXVI.rendű alperes neve** (XXXVI. rendű alperes címe) XXXVI. rendű, az OBH Jogi Képviselési Osztály (ügyintéző dr. Szakály Noémi osztályvezető, képviselő címe) által képviselt **XXXVII.rendű alperes neve** (XXXVII. rendű alperes címe) XXXVII. rendű, **XXXVIII.rendű alperes neve** (XXXVIII. rendű alperes címe) XXXVIII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2011. október 13. napján kelt

11.P.21.251/2009/133. számú ítélete ellen a felperes által 134. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 105.000 (egyszázötezer), a II. és XXXIV. rendű alpereseknek 180.000 (egyszáznyolcvanezer), a III. rendű alperesnek és a IV. rendű alperesnek személyenként 55.000 (ötvenötezer) forint másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült együttes perköltséget.

A felperest a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban képviselő S. Ügyvédi Iroda és a megismételt másodfokú eljárásban képviselő dr. F. B. pártfogó ügyvédek díjának viselésére a felperes köteles.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a II. rendű alperes a tulajdonában lévő K., 9065. és 9067. helyrajzi számú ingatlanok 15.000 négyzetméter alapterületet kitevő tulajdoni hányadára adásvételi szerződés kötött a tagjaival. A felperes, mint az ingatlanok társtulajdonosa, az elővásárlási jogát gyakorolni kívánta. A Városi Bíróság a 71. sorszámú ítéletével megállapította, hogy ezekre az ingatlan illetőségekre a II. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok és az adásvételi szerződések a felperes, valamint a II. rendű alperes között jöttek létre. Az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részében a Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság az 5. sorszámú ítéletével helybenhagyta. Az ítélet alapján a felperest terhelő 5.382.000 forint vételárat a felperes a II. rendű alperes részére nem teljesítette. A II. rendű alperes az ingatlanokat nem adta a felperes birtokába. A II. rendű alperes keresete folytán eljáró Megyei Bíróság a 44. sorszámú ítéletében tényként állapította meg, hogy az adásvétel tárgyául szolgáló 9067. helyrajzi számú ingatlan illetőség forgalmi értéke a szerződés létrejöttének idején 12.705.000 forint volt a szerződésben meghatározott 3.222.000 forintos vételárral szemben, a 9065. helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke pedig 8.743.427 forint volt a szerződés szerinti 2.160.000 forint vételár helyett. Ebből arra következtetett, hogy az adásvételi szerződések feltűnően nagy értékkülönbséggel jöttek létre, amely azok érvénytelenségét eredményezte. A szerződéseket érvényessé nyilvánítva kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek további 7.070.857 forintot és annak járulékait. Ezt az ítéletet az Ítéltábla a 5. sorszámú ítéletével helybenhagyta. E

vételár rész teljesítésére sem került sor a felperes részéről. A felperes ezeket az ingatlan illetőségeket 2002. május 1-jén elcserélte az I. rendű alperessel egy 1997. évi gyártású Mercedes E típusú személygépkocsira. A szerződő felek a csere tárgyait kölcsönösen 5.400.000 forintra értékelték, így a csereszerződés alapján értékkiegyenlítés teljesítésére nem került sor. A csereszerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjoga a csere tárgyaül szolgáló ingatlantulajdon tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került 2002. máj 2-án. 2008. augusztus 15-én a felperes és az I. rendű alperes a csereszerződésüket felbontották. E szerződésben a felperes vállalta, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében az időközben értékesített személygépkocsi értékét téríti meg az I. rendű alperes részére. Ugyanezen a napon a felperes és a II. rendű alperes között az ingatlan adásvételi szerződéseket felbontó szerződés is létrejött. Ebben rögzítették, hogy a II. rendű alperes mint eladó a vevő felperestől vételárat nem kapott, ugyanakkor az ingatlanokat megszakítás nélkül birtokolta az eltelt időben, viselve a fenntartásukkal kapcsolatos terheket és költségeket. Rögzítették azt is, hogy az ingatlan adásvétellel kapcsolatban korábban közöttük folyamatban volt perekben hozott ítéleteket kölcsönösen nem tekintik magukra nézve kötelezőnek, egymás közötti viszonyukban hatálytalannak minősítik. A szerződéseket szerkesztő ügyvéd a két felbontó megállapodást a Körzeti Földhivatalhoz benyújtotta 2008. augusztus 18-án, azok az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzésre kerültek.

A felperes a keresetének ténybeli alapjaként előadta, hogy a 2008. augusztus 15-én létrejött felbontó szerződések aláírásához vezető tárgyalási folyamat során az érintett szerződő felek megegyeztek abban, hogy további két szerződés aláírására is sor fog kerülni a felperes és a II. rendű alperes részéről. Az egyik szerződéssel a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlan illetőségekből 5000 négyzetméter térmértéknek megfelelő ingatlan hányadot oda kellett volna ajándékoznia a felperes elnökle mellett működő M. R. Egység Pártnak, majd a M. R. Egység Pártnak ezt az ingatlan illetőséget havi bruttó 400.000 forint bérleti díj ellenében bérbe kellett volna adnia a II. rendű alperes részére 2008. szeptember 1-től 2013. december 31-ig terjedő határozott időre. E szerződések aláírását viszont a II. rendű alperes az előzetes megegyezés ellenére megtagadta, azt követően, hogy a felperes e szerződések megkötésében is bízva aláírta a 2008. augusztus 15-i felbontó szerződéseket. Ezért a felperes a következő kereseti kérelmeket terjesztette a bíróság elé.

1. Elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a K.-on 2008. augusztus 15-én az I. rendű alperessel kötött csereszerződést felbontó szerződés, valamint a II. rendű alperessel ugyanakkor létrejött adásvételi szerződést felbontó szerződés a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján jóerkölcsbe ütközése miatt semmis, ugyanis a felek személyesen, illetőleg közvetítő útján abban állapodtak meg, hogy azzal rendezik végérvényesen jogviszonyaikat, hogy a M. R. Egység Párt szerzi meg a felperes tulajdonába került 5000 négyzetméter területnek megfelelő tulajdoni hányadrészt és azt a II. rendű alperes bérbe veszi tőle.

2. Amennyiben a bíróság az elsődleges kereseti kérelmet nem találja teljesíthetőnek, másodlagosan a Ptk.210.§ (4) bekezdése alapján megtévesztés miatt támadta a csereszerződést, illetve az adásvételi szerződést felbontó szerződések érvényességét a felperes, állítva, hogy az I. és II. rendű alperesek őt megtévesztették a szerződések aláírása során, azzal bízgatva, hogy valamennyi szerződést alá fogja írni a II. rendű alperes, ami nem történt meg és erről az I. és II. rendű alpereseknek tudnia kellett.

3. Arra az esetre, ha a másodlagos kereseti kérelmet sem találja teljesíthetőnek a bíróság, harmadlagosan a Ptk.210.§ (1) bekezdésére hivatkozással tévedés címén támadta a felbontó szerződéseket, kérve azok érvénytelenségének a megállapítását, előadva, hogy

azokat abban a meggyőződésben írta alá, hogy a többi előkészített szerződés is aláírásra kerül majd a II. rendű alperes részéről, ezt a tévedését pedig az I. és II. rendű alperesek felismerhették, hiszen a szerződéseket előkészítő tárgyalások erről szóltak.

4. A felperes kérte annak megállapítását is, hogy a 2002. május 1-jén kötött csereszerződés a Ptk.207.§ (6) bekezdése alapján színlelt, ezért semmis, mert a szerződést kötő felek valós ügyleti akarata nem a csereszerződés megkötésére irányult, hanem a csereszerződés tárgyául szolgáló vagyontárgy végrehajtás alóli kivonását kívánták elérni.

5. Arra az esetre, ha a bíróság a 2002. május 1-jei csereszerződést az előbbi okból nem találná érvénytelennek, másodsorban a Ptk.201.§ (2) bekezdésére hivatkozással feltűnően nagy értékkülönbség miatt kérte az érvénytelenségének a megállapítását, előadva, hogy a csereszerződésben az első ingatlan értékét a szerződő felek 5.400.000 forintban határozták meg, utóbb azonban az Ítéletábra 5. sorszámú ítéletéből kitűnt a számára, hogy az ingatlanok ennél jóval magasabb értéket képviseltek. Kérte a felperes az eredeti állapot helyreállítását a Ptk.237.§ (1) bekezdése alapján, ennek körében az illetékes földhivatal megkeresését, hogy a k.-i 9065. helyrajzi számú ingatlan 600000/901100 tulajdoni hányadára, valamint a 9067. helyrajzi számú ingatlan 8950/21068 tulajdoni hányadára a felperes tulajdonjogát tehermentesen állítsa vissza azzal, hogy az I. rendű alperessel szemben fizetési kötelezettsége nincs, mert semmilyen ellenérték fizetése nem történt részéről a csereszerződés alkalmával és autó átadására sem került sor.

6. Kérte továbbá a felperes a II. rendű alperest mindkét ingatlan tekintetében használati díj fizetésére kötelezni 2004. április 24. napjától 2007. december 31. napjáig terjedő időre. A használati díj igényét erre az időszakra 21.049.600 forintban határozta meg 2008. január 1-jétől kezdődően folyamatosan 20 Ft/m²/hét összeg alapulvételével kérte használati díj megfizetésére kötelezni a II. rendű alperest. A 2004. április 24. napjáig eltelt időben elévült használati díj 11.481.600 forintos összegét kérte beszámítani a II. rendű alperes részére általa fizetendő vételár összegébe.

Az I-II-III-IV. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, a többi alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a II. és XXXIV. rendű alperesek részére 200.000, az I. rendű alperes részére 100.000 forint, a XXXVIII. rendű alperes részére 30.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a pártfogó ügyvédi díjat a felperes viseli.

Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges kereseti kérelmét a Ptk.200.§ (2) bekezdése és a hozzá kapcsolódó bírói gyakorlat (a Legfelsőbb Bíróság EBH2003/956. és EBH2004/1043. számú eseti döntéseiben is kifejtettek) alapján nem találta teljesíthetőnek. Rámutatott, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközése elsősorban a szerződés tartalmát, illetve a szerződéssel elérni kívánt joghatást érintő kérdés, így amennyiben a szerződés tárgya, a szerződéssel elérni kívánt cél, a szerződésbe foglalt kötelezettségvállalás nem sérti a társadalom általánosan elfogadott erkölcsi normáit és szokásait nyilvánvalóan, a szerződő fél akarathibája nem valósítja meg a szerződés semmisségét annak jóerkölcsbe ütközése miatt. A felperes által hivatkozott ténybeli körülmények az ő akarathibájára utalnak, ezt azonban a szerződés megtámadhatósága körében lehet értékelni és elbírálni. A Ptk.210.§ (4) bekezdésére és (1) bekezdésére alapított másodlagos, illetve harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság ítéletének 16. oldal utolsó két bekezdésében kitért arra, hogy a peradatokból következtethetően az I. és II. rendű

alperesek a 2008. augusztus 15-i szerződések megkötése során „nem az adott helyzetben általában elvárható módon jártak el és a felperes okkal gondolhatta, hogy őt megkivánták esetleg téveszteni”, a keresetet azonban ebben a részében sem találta teljesíthetőnek a Ptk.236.§ (1) és (2) bekezdés *a)* pontjában foglaltakra figyelemmel, mert megállapítása szerint a felperes az ezzel kapcsolatos megtámadási jogát elkésztetten érvényesítette. Ennek indokaként rögzítette, hogy a felbontó szerződések 2008. augusztus 15-én jöttek létre, a felperes 2009. április 14-i keltezéssel 2009. április 24-én terjesztette a bíróság elé az I. rendű alperes és három társa ellen szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét, annak tárgya azonban csak a felbontó szerződések semmissége volt, a keresetlevélben megtámadás még nem szerepelt. A felperes ehhez képest első ízben 2010. november 24-én az akkor megtartott tárgyaláson jelezte, hogy megtévesztés, tévedés címén megtámadja a felbontó szerződéseket, így a Ptk.236.§ (1) bekezdésében írt egy éves határidőt elmulasztotta, ezért a keresetet e részében el kellett utasítania a bíróságnak. A csereszerződésre vonatkozó 4. és 5. számú kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta és a bizonyítékok részletes értékelésének eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a csereszerződés nem volt színlelt, az a felek valós üzleti akaratát tükrözte, feltűnően nagy értékkülönbség miatt pedig azért nem támadhatja a felperes a csereszerződést, mert egyrészt a csereszerződés 2008. augusztus 15-i felbontása során a szerződő felek a csere tárgyait továbbra is 5.400.000 forintban határozták meg és ezen az értéken vállalták az eredeti állapot helyreállítása körében a kölcsönös elszámolást, holott ekkor már a felperesnek a korábbi jogerős ítélet alapján tudnia kellett, hogy a csere tárgyaül szolgáló ingatlan illetőségek értéke ezt az összeget jelentősen meghaladja. Ezért az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperes megtámadási joga a Ptk.236.§ (4) bekezdése alapján megszűnt, mert a megtámadásra jogosult a megtámadási határidő megnyílta után a szerződést írásban megerősítette. Másrészt azért találta ezt a kereseti kérelmet alaptalannak az elsőfokú bíróság, mert a felperes olyan ingatlan esetében hivatkozott feltűnően nagy értékkülönbségre, amelynek tulajdonjogaért a 2002. május 1-jén megkötött csereszerződésig, illetőleg a mai napig nem fizetett ellenértéket, „az pedig fogalmilag nem fér össze, hogy olyan szerződés érvénytelenségét kívánja a felperes megállapíttatni, amelyért nem szolgáltatott”. Az elsőfokú bíróság a kereset 4. és 5. pontjával kapcsolatos fenti indokait az ítéletének 17. oldal utolsó előtti bekezdésétől kezdődően a 19. oldal utolsó előtti bekezdésének végéig fejtette ki. A kereset 6. pontjába foglalt használati díj megfizetésére irányuló követelést az elsőfokú bíróság azért nem teljesítette, mert a csereszerződést érvényesnek találta, a 2002. május 1-jei csereszerződés nyomán pedig az ingatlanoknak ettől az időponttól kezdve a felperes nem volt tulajdonosa, ettől az időponttól kezdve a Ptk.140.§ (1) bekezdése, illetőleg a 98.§ szerinti birtoklási jogát okszerűen nem gyakorolhatta volna, így használati díj sem illeti őt meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezést, a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezést nyújtott be.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresete teljesítését kérte. Vitatta a 2002. május 1. napján kelt csereszerződés színleltségével kapcsolatos bizonyítékok elsőfokú bíróság általi mérlegelésének helyességét és az ezen alapuló ténymegállapításokat. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából is egyértelműen kitűnően az adásvételi szerződést felbontó szerződés körében a felperes megtévesztésére került sor. Azt pedig az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a megtámadásra nyitva álló egy éves határidő eltelt volna, ugyanis már a felperes 2009.

április 14-i keresetleveléből kitűnt a megtámadási jog érvényesítése, függetlenül attól, hogy a megtámadás kifejezést nem tartalmazta a keresetlevél. A keresetlevél utolsó oldalán ugyanis azt kérte a felperes, hogy a bíróság ítéletével mondja ki az adásvételt felbontó szerződés érvénytelenségét, mivel őt tévedésbe ejtették és tévedésben tartották. Hivatkozott arra, hogy ezt a keresetlevelet még jogi képviselő nélkül készítette el és a felperes nyilatkozatát az elsőfokú bíróságnak tartalma szerint kellett volna elbírálnia. Ebben pedig szó szerint szerepelt a tévedésbe ejtésre, a tévedésben tartásra vonatkozó utalás. A BH1999/28, BH1974/214. és EBH2004/1143. számú eseti döntésekben kifejtettekre utalva hivatkozott arra, hogy a jogcím helytelen megnevezése miatt a keresetet nem lehet elutasítani. Egyebekben vitatta annak a ténymegállapításnak a helyességét, hogy a felperes az elővásárlási jogának gyakorlása körében nem teljesítette volna a vételár fizetési kötelezettségét, utalt arra, hogy bírósági letéttel és bankszámla egyenleggel igazolta a teljesítőképességét. Ezzel szemben a megtévesztés körében kérte értékelni azt a körülményt, hogy a II. rendű alperes a vételárat nem vette fel, ami a felperes álláspontja szerint eleve arra utal, hogy a tulajdonrészt mindenképpen vissza kívánta szerezni, kizárólag az erre megfelelő alkalmat várta.

A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése az elsőfokú ítélet indokolása ellen irányult. A II. rendű alperes kérte az elsőfokú ítélet indokolási részének a „nyilvánvalóan volt annak oka...” szövegrésszel kezdődő és „...hogy őt meg kívánták esetleg téveszteni” szövegrésszel végződő bekezdéseiben foglalt megállapítások, illetőleg következtetések mellőzését. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet indokolásának ez a része a bizonyítás anyagától eltérő, iratellenes, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésének eredménye, logikai ellentmondásokat hordozó következtetéseket és feltételezéseket tartalmaz.

Az I., III. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak helyes indokaira utalással. A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult a csatlakozó fellebbezéssel nem érintett részében. A XXXVIII. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, perköltséget nem igényelt. A többi alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés és csatlakozó fellebbezés folytán eljáró Ítéltábla a 14. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A kereseti kérelmeket - azok sorrendjében - vizsgálva egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az ún. felbontó szerződések a Ptk.200.§ (2) bekezdésébe foglalt jóerkölcs sérelme miatt nem érvénytelenek. Ugyanezen szerződések megtévesztésre és tévedésre alapított megtámadását azért találta alaptalannak, mert részletesen kifejtett álláspontja szerint a felperes számára nyitva álló megtámadási határidőt elmulasztottnak tekintette. Álláspontja szerint a kereseti kérelem 4. és 5. pontjában foglalt - a 2002. május 1-jén kötött csereszerződés érvénytelenségén alapuló - kereseteknek a megalapozatlansága az 1.-3. pontba foglalt keresetek alaptalanságából ered, mert ha érvényes a csereszerződést felbontó szerződés, akkor az ugyancsak a per tárgyává tett csereszerződés - a Ptk.319.§-ának (3) bekezdése alapján - a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűntnek tekintendő. A szerződésből ennek megfelelően joghatások nem származhatnak, tehát nem kerülhet sor az érvényességének vagy érvénytelenségének vizsgálatára sem. A kereset 6. pontjába foglalt kérelmet azért nem találta teljesíthetőnek, mert a jogerős ítélet folytán létrejött adásvételi szerződéseket a felek 2008. augusztus 15-én érvényesen felbontották, ezért azok a megkötésükre visszamenőleges hatállyal megszűntek, azokhoz joghatások nem

fűződhetnek, a felperes tehát nem vált még időlegesen sem a tulajdoni hányadok tulajdonosává, birtoklásra nem volt jogosult, így a birtoklás és használat elmaradása miatt sem érvényesíthet igényt.

A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria, mint felülvizsgálati bíróság a 18. sorszámú végzésével az Ítélet tábla jogerős másodfokú ítéletét hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperes, valamint az I-II-III. és IV. rendű alperesek költségét személyenként 30.000 forintban, a le nem rótt felülvizsgálati illeték összegét 3.500.000 forintban állapította meg. A Kúria tévesnek találta a másodfokú bíróságnak a megtámadási határidővel kapcsolatos álláspontját és a kereseti kérelmek vizsgálatának a másodfokú bíróság által követett sorrendjét. A Kúria iránymutatása szerint elsődlegesen a kereset 4. és 5. pontjába foglalt kérelmek tekintetében kell állást foglalni. Amennyiben ugyanis a csereszerződés érvénytelen, akkor érvénytelen az annak felbontására irányuló szerződés is - e tekintetben tehát nincs jelentősége a megtámadási határidőnek - és le kell vonni ennek jogkövetkezményét. Az adásvételi szerződés tekintetében - valamint a csereszerződés érvényessége esetén az azt felbontó megállapodás tekintetében is - állást kell foglalnia a másodfokú bíróságnak a megtámadási határidő figyelembevételével arról, hogy elbírálnak tartja-e az 1., 2., 3. számú - vagylagosan előterjesztett - kereseti kérelmeket. Mindezek eldöntését követően bírálható el a 6. szám alatti kereseti kérelem, tekintettel arra, hogy a felbontó szerződés esetleges érvénytelensége esetén e kereset elbírálása körében sem lehet a felbontó szerződésre hivatkozni.

A megismételt másodfokú eljárásban a peres felek a korábbi másodfokú eljárásban tett nyilatkozataikat változatlanul fenntartották.

A fellebbezés alaptalan, a csatlakozó fellebbezés alapos.

Az elsőfokú ítéletben ismertetett pertörténeti tényeket a másodfokú bíróság kiegészíti azzal, hogy a felperes III-XXXIX. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresete az elsőfokú ítéletben is ismertetett kereset teljesítésének tűrésére irányult.

Kiegészíti a másodfokú bíróság a tényállást a Megyei Bíróság előtt P.20.712/2009. szám alatt folyamatban volt perben a jelen per felperese által előterjesztett keresetlevél tartalma alapján azzal is, hogy a felperes már az I. rendű alperessel 2002. május 1. napján a csereszerződés megkötésekor tudott arról, hogy a k.-i 9065. és 9067. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok forgalmi értéke 1000 Ft/m², a csereszerződésben meghatározott 360 Ft/ m² árral szemben.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletéből a fentiek szerint kiemelt ténymegállapításokat a fent írt kiegészítésekkel fogadta el az ítélezése alapjául. Ezekből a fellebbezés és csatlakozó fellebbezés alaposságára nézve az alábbi jogi következtetéseket vonta le.

A felperes a keresetének 4. pontjában a 2002. május 1. napján kötött csereszerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte a Ptk.207.§ (6) bekezdése alkalmazásával, arra hivatkozva, hogy a csereszerződés tárgyául szolgáló vagyontárgy végrehajtás alóli kivonását kívánták elérni a szerződő felek a csereszerződés megkötésével.

A kérelem alapjául szolgáló tényállítás tehát az, hogy a szerződő felek ügyleti akarata ténylegesen arra irányult, hogy a végrehajtással fenyegetett vagyontárgy a felperes tulajdonából átkerüljön az I. rendű alperes tulajdonába. Ez megtörtént, az I. rendű alperes tulajdonjoga a csere tárgyául szolgáló ingatlantulajdon tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Ezzel a tulajdonátruházásának a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 117.§ (3) bekezdésében foglalt feltétele is teljesült. A tulajdonátruházás a szerződő felek egyező akarata folytán megtörtént. A felperes állítása szerint a szerződéskötés motívuma, célja harmadik személy fedezetének az elvonása volt. Az ügyleti akaratnak ez a motívuma azonban nem alapozza meg a szerződés Ptk.207.§ (6) bekezdésén alapuló érvénytelenségét. A Kúria eseti döntésében is megnyilvánuló töretlen bírói gyakorlat szerint nem színlte a tulajdonátruházásra irányuló olyan szerződés, amelynél a feleknek volt valós ügyleti akaratuk a tulajdon átruházására, szerződéskötésük motívuma, célja azonban valamely harmadik személy fedezetének az elvonása volt. A fedezetelvonás tényére alapított érvénytelenségi keresetet el kell utasítani (BH2013.299).

A kereseti kérelem 5. pontja a fenti csereszerződésnek a Ptk.201.§ (2) bekezdésén alapuló érvénytelensége megállapítására irányult, arra hivatkozással, hogy a csereszerződésben az ingatlan értékét a szerződő felek 5.400.000 forintban határozták meg, utóbb azonban az Ítéltábla 5. sorszámú ítéletéből kitűnt a felperes számára, hogy az ingatlanok ennél jóval magasabb értéket képviseltek.

A Ptk.236.§ (2) bekezdésének c) pontja alapján a megtámadás (1) bekezdésbe foglalt egy éves határideje a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága vagy tisztességtelen szerződési feltétel esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor - részletekben történt teljesítésnél az első teljesítéskor -, illetve ha ő a teljesítéskor kényszerhelyzetben volt, ennek megszűntekor kezdődik meg. A (3) bekezdés alapján a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók. A Ptk.326.§ (2) bekezdése szerint, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül - egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig 3 hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt vagy abból egy év, illetőleg 3 hónapnál kevesebb van hátra. A felperes lényegében ilyen menthető okként hivatkozott arra, hogy csak az Ítéltábla 5. sorszámú ítéletéből tűnt ki a számára, hogy a csereszerződés szerinti szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség. Az iratokból azonban egyértelműen megállapítható e tényállítás alaptalansága.

A k.-i 9065. és 9067. helyrajzi számú ingatlanokon lévő 14.950 m² területet kitevő illetőségnek a felperes elővásárlási jogát sértő elidegenítése 360 forint/m² áron történt meg. A kiegészített tényállítás szerint a felperes a Megyei Bíróságon előterjesztett és ott P.20.712/2009. számon lajstromozott keresetlevelében előadta, hogy már 2002. április 5. napját megelőzően megegyezett a IV. rendű alperessel abban, hogy piaci áron (1000 forint/m²) átad a tulajdonába 5400 m²-t. Kifejtette, hogy „azért láttuk helyesnek az 1000 forint/m² árat, mert 1999-2000-ben Cs. L. bírósági kirendelt szakértő már circa 1000 forint/m²-re értékelte a földterületet [...] a köztünk létrejött megállapodást 2002. április 5-én kötöttük meg írásban, melyben rendelkezünk a tulajdoni arányokról is”. A felperes tehát már a 2002. május 1-jei csereszerződés megkötésének időpontjában tisztában volt az elcserélt vagyontárgyak szerződésben meghatározott értékének a valós forgalmi értékhez

viszonyított nagymértékű alulértékeltségével. A csereszerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjoga a per tárgyává tett ingatlanhányadok tekintetében 2002. május 2. napján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A felperes keresetének 5. pontjában érvényesíteni kívánt megtámadási joga tehát ebben az időpontban megnyílt és egy évvel később letelt. E határidőn túl a felperes a megtámadási jogát nem érvényesítheti.

A felperes keresetének 1., 2., 3. pontja a 2008. augusztus 15-én kelt ingatlan adásvételi szerződést és csereszerződést felbontó szerződések érvénytelenségének a megállapítására irányult. E kérelmét a felperes elsődlegesen a Ptk.200.§ (2) bekezdésére alapította jóerkölcsbe ütközés címén. Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette e kérelem alaptalanságára vonatkozó indokokkal a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetért és e kérelemre is kiterjedően kiegészíti a következőkkel.

A kereset 2. és 3. pontja szerint e felbontó szerződések érvénytelenségének a megállapítását a felperes megtévesztés, illetve tévedés címén kérte. A másodfokú bíróság a Kúria iránymutatását figyelembe véve e vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmeket nem találta érdemben elbírálhatónak, figyelemmel a kereseti kérelem 4. és 5. pontjának alaptalanságára. E kereseti kérelmek megalapozottsága esetén sem illeti meg ugyanis a felperest a marasztalási keresetével érvényesíteni kívánt jog. Ha ugyanis az ingatlan adásvételi szerződést felbontó szerződés érvénytelen, a nem vitatott érvényességű ingatlan adásvételi szerződés továbbra is meghatározza a szerződő felek jogait és kötelezettségeit, azaz a felperes az érvényesen fel nem bontott ingatlan adásvételi szerződések alapján megszerezte a kereset tárgyává tett ingatlanhányadok tulajdonjogát. Amennyiben azt a fentiekben kifejtettek szerint érvényes csereszerződéssel ruházta át az I. rendű alperesre és e csereszerződést felbontó szerződés pedig érvénytelen (ahogy keresetének 2. és 3. pontjában kéri megállapítani), a csereszerződéssel érvényesen megvalósult az ingatlanhányadok tulajdonjogának továbbadása a felperes részéről. Azok tulajdonjoga tehát a továbbiakban őt nem illeti meg és a Ptk.237.§ (1) bekezdésének az alkalmazásával sem jegyeztethető be a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba.

Az előbbiekből következően nem teljesíthető a kereseti kérelem 6. pontja sem, mert a felperest tulajdonjog hiányában az ahhoz fűződő birtoklás és használat joga sem illeti meg és a használat elmaradásán alapuló igényt sem érvényesíthet.

A fentiekből következően az érdemi részében alaptalan kereset teljesítésének tűrésére irányuló kérelem sem teljesíthető.

A csatlakozó fellebbezést arra tekintettel találta megalapozottnak a másodfokú bíróság, hogy a megtévesztésen és tévedésen alapuló, 2. és 3. pontba foglalt kereseti kérelem a fentiekben kifejtettek szerint érdemben nem volt teljesíthető, ezért a kérelem érdemi vizsgálatára sor sem kerülhetett, az ezzel kapcsolatos ténymegállapítások pedig szükségtelenek. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság a csatlakozó fellebbezési kérelmet teljesítve mellőzi az elsőfokú ítélet jogi indokai közül annak 16. oldalán az utolsó két bekezdésbe foglalt következtetéseket.

A fenti indokolásbeli módosításokkal a másodfokú bíróság érdemben helytállónak találta az elsőfokú bíróság ítéletét, ezért azt a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés sikertelensége és a csatlakozó fellebbezés sikeressége folytán a másodfokú eljárásban, a felülvizsgálati eljárásban és a megismételt másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte a másodfokú bíróság, figyelembevée a költségkedvezményét is. Figyelemmel volt a másodfokú bíróság arra, hogy a XXXVIII. rendű alperes másodfokú perköltséget nem igényelt, figyelembe vette továbbá a felülvizsgálati eljárásban megállapított perköltségek összegét is. Az alperesek másodfokú eljárásban ellátott jogi képviselőjével felmerült munkadíj összegét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján, a (6) bekezdés alkalmazásával határozta meg. Ennek során figyelembe vette a pertárgyérték mellett azt is, hogy a jogi képviselőknak a másodfokú eljárásban jelentős képviselői tevékenységet már kifejtteniük nem kellett. A meghatározott jogi képviselői munkadíj a rendelet 4/A.§-a alapján az általános forgalmi adót magába foglalja.

P é c s, 2014. május 29.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró

A kiadmány hitelül: