

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.481/2012/5.szám

A Kúria a dr. Varró Dénes ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szente Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szente Zsolt ügyvéd által képviselt I. r., a személyesen eljáró II. r., a III. r. és IV. r. alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Kiskunhalasi Városi Bíróságon 5.P.20.023/2009. szám alatt folyamatban volt és a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 1.Pf.20.658/2011/9. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra, az állam részére 150.000 (Százötvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A 2671 hrsz. alatti ingatlan a felperes és a III. - IV. r. alperesek, míg az ezzel szomszédos 2672 hrsz. alatti ingatlan a felperes és a perben nem álló gyermekei közös tulajdonát képezte. A rokoni kapcsolat miatt a két ingatlan kerítéssel nem volt elválasztva egymástól és a felperes 2672. hrsz. alatti ingatlanon álló felépítménye részben átnyúlik a 2671-es hrsz. alatti ingatlanra is.

Az I. - II. r. alperesek az 1996. november 5. napján megkötött előszerződés szerint megtekintett állapotban, annak a telekhatárait a helyszínen megtekintve meg kívánták vásárolni a 2671 hrsz. alatti ingatlant 2.500.000 forint vételáron. Az előszerződés alapján 1996. november 19-én megkötött adásvételi szerződéssel az I. és II. r. alperesek a kikötött vételáron megvásárolták a 2671 hrsz. alatti

1256 m2 nagyságú ingatlant.

A felek között ezt követően vita alakult ki a két ingatlan közti telekhatár miatt, a felperes és a III. - IV. r. alperesek szerint ugyanis nem a teljes 2671 hrsz. alatti ingatlan került eladásra, hanem csak abból egy kijelölt, mintegy 845 m2 nagyságú rész. Keresetet nyújtottak be erre tekintettel és kérték az adásvételi szerződés részbeni érvénytelenségének a megállapítását, mert tévedtek az átruházott terület nagyságában. Keresetük jogerős ítélettel elutasításra került.

A felperes keresetében kérte az ingatlan területe vonatkozásában az adásvételi szerződés részleges érvénytelenségének a megállapítását annak jó erkölcsbe valamint jogszabályba ütköző volta miatt. Előadta, hogy a megkötött szerződés nem tükrözte a felek tényleges szándékát, amely így a közfelfogás szerint alkalmas arra, hogy másokban megbotránkozást keltsen. A szerződés ütközik továbbá a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésében, 5. §-ának (1) és (2) bekezdésében, a 98. §-ban, a 99. §-ban, a 112. § (1) bekezdésében, a 200. § (1) bekezdésében, a 205. § (2) bekezdésében és a 207. § (1) bekezdésében foglaltakba.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint a szerződéses akaratuk a teljes ingatlan átruházására irányult.

A II., III. és IV. r. alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a felek között létrejött adásvételi szerződés szerint annak tárgyát a 2671 hrsz. alatti 1256 m2 nagyságú ingatlan képezte, és a vevőknek ennek a megszerzése állt a szándékában. Az ingatlannyilvántartási állapot ennek megfelelt és nem volt olyan kikötés a szerződésben, amelyből ettől eltérő következtetést lehetett volna levonni. Nem nyilatkozott ilyen körülményről a szerződést készítő ügyvéd sem, és az eladók is elismerték azt, hogy a két ingatlan közti határvonal a szerződés megkötésekor nem volt kimérve, így nem tudták azt sem, hogy hány m2-es az álláspontjuk szerint eladott terület. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján tehát nem volt megállapítható, hogy a vevők vételi szándéka ne a teljes ingatlan megvásárlására irányult volna.

Mindezekre tekintettel nem értelmezhető a felperesnek az az állítása, amely szerint a szerződés a jóerkölcsbe ütközött. A szerződés megfelelt a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, társadalmilag elfogadott célra irányult és alkalmas annak az

elérése is. Megfelelt az általában elfogadott erkölcsi és jogi normáknak, sőt ahhoz fűződik általános társadalmi elvárás, hogy a jogügylet a tartalma és ne az egyik fél rejtett, vagy nem nyilvánvaló szerződés kori indoka alapján legyen megítélhető.

A szerződéskötési szabadság elve folytán a felek - a jogszabályi keretek közt - szabadon állapítják meg szerződésük tartalmát. Tilos megállapodás az eltérést nem engedő szabály megsértése. Ide tartozik az, ha a felek a jogszabály kógens rendelkezését sértik meg, ha személyre vonatkozó szabályt sértő jognyilatkozat megtételére kerül sor, továbbá az, ha tulajdoni korlátozást sértő szerződést kötnek.

A Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésébe foglalt általános alapelv tiltó rendelkezést nem tartalmaz, ezért abba a perbeli szerződés nem ütközhet csak úgy mint a joggal való visszaélés Ptk. 5. §-ának (1) és (2) bekezdésébe foglalt szabályozásába. A birtoklás, használat és a rendelkezési joggal kapcsolatos Ptk. 98. §-a, 99. §-a és 112. §-ának (1) és (2) bekezdése általános szabályokat tartalmaz, de azok megsértése sem volt megállapítható. Ezek a rendelkezések tulajdoni korlátozást nem tartalmaznak, a megkötött szerződés pedig alkalmas a tulajdonjog átruházására. A Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése, 205. §-ának (1) és (2) bekezdése és 207. §-ának (1) bekezdése a kötelmi jog - szerződési szabadság elvének megfelelő - általános rendelkezéseit tartalmazza. Ezek sem határoznak meg kógens szabályozást, így nem alkalmasak a jogszabályba ütközés megállapítására, nem volt tehát megalapozott a felperes másodlagos keresete sem.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolásában utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság nem sértett lényeges eljárási szabályt azzal, hogy nem fejezte be a II. r. alperes meghallgatását. Az ügy érdemében kifejtette, hogy a felperes lényegében ebben a perben is a terület nagyságát illető tévedése miatt kérte a szerződés részleges érvénytelenségének a megállapítását, amely keresete azonban már korábban jogerős ítélettel elutasításra került.

A tilos szerződések azok, amelyek tartalma kifejezetten sérti valamely jogszabály rendelkezését, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, illetve ha a törvény általában is megtilt olyan magatartásokat, amelyek közérdekbe ütköző törekvéseket fejeznek ki. A felperes azonban ténylegesen az adásvételi szerződés tartalmát vitatta, amely így nem alapozta meg a szerződés jó erkölcsbe vagy jogszabályba ütközés miatti semmisségét. A megjelölt jogszabályok olyan általános jellegű rendelkezések, amelyek megsértése nem eredményez érvénytelenséget. A másodfokú bíróság

egyebekben utalt az elsőfokú bíróság által kifejtett helyes indokokra is.

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

A felülvizsgálati kérelem indokolásában a fellebbezésben általa előadottak megismétlésével kifejtette, hogy a peradatokból megállapíthatóan a vevők csak 845 m² területet vettek meg az ingatlanból és ahhoz igazították hozzá a kialkudott vételárat is. A felperes felépítménye átnyúlik az eladott ingatlanra és az nyilvánvalóan nem képezhette az adásvétel tárgyát. Ezeket a problémákat a felek később megkísérelték orvosolni, de azért nem jártak eredménnyel, mert az I. r. alperes ebből az ügyvédi mulasztásból pénzhez kívánt jutni.

A II. r. alperes lényegében ugyanezt támasztotta alá nyilatkozataiban, a meghallgatásának a befejezése azonban az elsőfokú eljárás során elmaradt. A meghallgatást végül a másodfokú bíróság fejezte be és abból kiderült, hogy az adásvételt megelőzően már megtörtént az ingatlan kimérése. Egyértelműen megállapítható tehát az, hogy a felek szerződéskötési szándéka csak 845 m² nagyságú terület átruházására irányult.

A felperes a jogerős ítélet megállapításával szemben ebben a perben nem tévedésre, hanem arra hivatkozott, hogy az I. és II. r. alperesek az ügyvédjük közreműködésével szándékosan vezették félre az eladókat. Ez támasztotta alá a szerződés jóerkölcsebe ütközését, mert az, ha az adásvétel során a felperest egyszerűen „becsapják”, nem lehet összhangban az általános közfelfogással. A másodfokú bíróság az ítélete indokolásában ellentétbe került a saját korábbi végzésével, mert akkor még azt állapította meg, hogy ennek a pernek a tárgya nem ítélt dolog.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségekben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

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

A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a megállapított tényállást vitatta abban a körben, hogy megállapítható volt-e az az általa hivatkozott tény, amely szerint a szerződés tárgyát az okirattól eltérően csak az ingatlan egy 845 m² nagyságú része képezte.

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

A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése és 196. §-a (1) bekezdésének e) pontja alapján a rendelkezésre álló teljes bizonyítóerejű magánokirati bizonyítékkal - azaz a teleknagyságot is feltüntető adásvételi szerződéssel - szemben a felperesnek kellett volna bizonyítania az állítását.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes ennek a bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni. Megállapításaival a Kúria is egyetértett, e körben csak arra kíván utalni, hogy az I. r. alperessel rossz viszonyban álló és azóta tőle elvált házastársnak - aki már nem tulajdonosa az ingatlannak - az ellentmondásos nyilatkozatai csak ezen körülmények figyelembevételével értékelhetők. Ez azt jelenti, hogy a II. r. alperes előadásai alapján megalapozott ítéleti döntés nem volt hozható. A felperes által előadottak szerint ezért nem volt megállapítható az, hogy a jogerős ítéletben foglalt mérlegelés ellentétben állna a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal. Meg kell jegyezni itt azt, hogy a felek közt más jogcímen korábban már folyamatban volt peres eljárás is ugyanerre a megállapításra jutott.

A másodfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a felperes a keresetét ebben a perben is az eladott terület nagyságát illető tévedésére alapozta. Más jogcímet jelölt meg ugyan követelése jogalapjául, de ebből kívánt következtetni a szerződés jóerkölcsbe, illetve jogszabályba való ütközésére. Alaptalan a felperesnek az a hivatkozása, amely szerint a másodfokú bíróság úgy vélte, hogy ismét a tévedésre alapította volna az igényét, hiszen ilyen esetben a per megszüntetéséről kellett volna határoznia. (Pp. 157. § a), 130. § (1) bekezdés d).) Ennek megfelelően nem állt ellentétben a jogerős ítélet a másodfokú bíróság által korábban meghozott végzéssel sem.

Az érvényesített jogcímeknek megfelelően az eljárásban a szerződés semmisségét a keresetben megjelölt jogcímeken érdemben kellett

vizsgálni, ezért a másodfokú bíróság is - helyesen - foglalt érdemben állást azokról.

A szerződés az elsőfokú bíróság megállapításának megfelelően akkor ütközik jóerkölcshöz, ha az sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat és azt a társadalmi közfelfogás is tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. A perbeli szerződés azonban sem a tárgya, a célja, a vállalt kötelezettség vagy ellenszolgáltatás, illetve azok jellege, a létrejöttének körülményei, illetve a felek személye folytán nem ütközik a jó erkölcsbe. Az alapján, ha az eladók, vagy a szerződő felek esetlegesen valamilyen körülmény tekintetében tévedtek, vagy tévedésben voltak, nem a jóerkölcshöz ütközés miatti semmisség állapítható meg, hanem a szerződés válik megtámadhatóvá egyéb jogcímen. Nem merült fel az eljárás során olyan tény vagy körülmény, amely alapján a teljes cselekvőképességgel rendelkező felek egyszerű, ingatlan adásvételére vonatkozó szerződése erkölcsi normákba, szokásokba, társadalmi közvélekedésbe való ütközésére lehetne következtetni. A felperes is csak a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra, hogy álláspontja szerint a vevők szándékosan, az ügyvéddel összejátszva kívánták megkárosítani. Ez így - bár bizonyítottsága esetén esetlegesen már lehetne alapja egy ilyen jogcímen előterjesztett keresetnek - már nem volt figyelembe vehető.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy a szerződés nem ütközött jogszabályba, így a felperes által megjelölt, kógens rendelkezéseket nem tartalmazó jogszabályi rendelkezésekbe sem. A szerződés tartalmának ilyen módon való vitatása nem jelenti valamely kifejezett jogszabályi rendelkezés megsértését, az nem irányult egy jogszabály megkerülésére és nem egy törvény által meghatározott tiltás ellenére jött létre. A szerződés tartalmának a meghatározása tehát nem tartozik ebbe a körbe, ezért e tekintetben is megállapítható az, hogyha az eladók vagy a felek valóban tévedtek az adásvétel tárgyát illetően, ezen a jogcímen a szerződés semmissége akkor sem lenne megállapítható.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokaira is, a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. r. alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2)., (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1)

bekezdése szerint ÁFA-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A II., III. és IV. r. alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő, ezért az ügyben költségük nem merült fel.

Kötelezte továbbá a Kúria a felperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2013.január 29.

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