

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.761/2014/16.szám

A Kúria a 8. számú Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Árvainé dr. Szűcs Zsuzsanna pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a 7.sz. Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szijártó Attila ügyvéd által képviselt I. r., a dr. Korchmáros Somogyi Gábor ügyvéd által képviselt II. r., a 7.sz. Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szijártó Attila ügyvéd által képviselt III. r. és a 7.sz. Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szijártó Attila ügyvéd által képviselt IV. r., V. r., VI. r., VII. r., VIII. r., IX. r., X. r., XI. r., XII. r., XIII. r., XIV. r., XV., XVI. r., XVII. r., XVIII. r., XIX. r., XX. r., XXI. r., XXII. r., XXIII. r., XXIV. r., XXV. r., XXVI. r., XXVII. r., XXVIII. r., XXIX. r., XXX. r., XXXI. r., XXXII. r., a dr. Korchmáros Somogyi Gábor ügyvéd által képviselt XXXIII. r., XXXIV. r., XXXV. r., XXXVI. r., XXXVII. r., a XXXVIII. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Megyei Bíróságon 11.P.21.251/2009. szám alatt folyamatban volt és az Ítéltábla Pf.III.20.010/2014/20. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r., III-IV.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 50.000 (ötvenezer) forint, a II.r. alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az állam által előlegezett 1.620.00 (egymillió-hatszázhuszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Megállapítja, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíja a teljes peresztes felperes terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A II. r. alperes által értékesíteni kívánt 9065 és 9067 hrsz. alatti ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadok tekintetében a felperes élt az elővásárlási jogával, de a vételárat ekkor nem tudta kifizetni. A felperes az így megszerzett tulajdoni hányadokat a 2002. május 1-én létrejött szerződéssel 5.400.000 forintért elcserélte az I. r. alperessel egy Mercedes típusú gépkocsira. A felek 2008. augusztus 15-én a szerződést felbontották és a felperes vállalta az általa időközben értékesített gépkocsi árának a megtérítését az I. r. alperes részére. Ugyanezen a napon a felperes a II. r. alperessel az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződéseket is felbontotta. A szerződés szerint a II. r. alperes vételárat nem vett fel, viszont szakadatlanul birtokában tartotta az ingatlanokat, viselte azok terheit. A felperes hozzájárulását adta a II. r. alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséhez.

A felperes a következő kereseti kérelmeket terjesztette elő:

1. Elsődlegesen kérte annak a megállapítását, hogy az I. r. alperessel kötött csereszerződést felbontó szerződés és a II. r. alperessel létrejött adásvételi szerződést felbontó szerződés a jóerkölcsbe ütközése miatt semmis.
2. Az elsődleges kereseti kérelem elutasítása esetén másodlagosan a Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése alapján - megtévesztés miatt - támadta meg a csereszerződést és az adásvételi szerződést felbontó szerződéseket.
3. Amennyiben a másodlagos keresete sem teljesíthető, harmadlagosan tévedés címén is megtámadta a szerződéseket felbontó szerződéseket.
4. A felperes kérte annak a megállapítását is, hogy az I. r. alperessel kötött csereszerződés a színleltsége folytán semmis, mert a valós akaratok a csereszerződés tárgyául szolgáló vagyontárgy végrehajtás alóli kivonását szolgálta.
5. Amennyiben a csereszerződés érvénytelensége ez okból nem állapítható meg, másodlagosan feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozott és kérte az érvénytelenség megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. E körben kérte, hogy a perrel érintett tulajdoni hányadokra tulajdonjoga tehermentesen kerüljön visszaállításra azzal, hogy az I. r. alperes részére fizetési kötelezettsége nem áll fenn, mivel ellenérték megfizetésére - a gépkocsi átadására - nem került sor.
6. Kérte továbbá a 2004. április 24-től 2007. december 31-ig terjedő időszakra a II. r. alperes kötelezését mindkét ingatlan tekintetében használati díj megfizetésére, azzal,

hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén a II. r. alperesnek járó korábbi jogerős ítéletbe foglalt kötelezettségébe kerüljön beszámításra a javára megítélt használati díj összege.

Az I.- IV. r. alperesek a kereset elutasítását kérték, míg a többi alperes annak teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése és a II. r. alperes - indokolás körében előterjesztett - csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A hatályon kívül helyezés miatt megismételt eljárás során a másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét ismételten helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a kereset 4. pontjában foglaltak tekintetében megállapítható, hogy a 2002. május 1-én kötött szerződés esetében a felek ügyleti akarata a végrehajtással fenyegetett vagyontárgynak a felperes tulajdonából az I. r. alperes tulajdonába való átkerülésére irányult. A tulajdonjog átruházása a felek akaratának megfelelően megtörtént, az ügyleti akarat, motívum, a fedezetelvonó szándék pedig nem alapozza meg a szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 207. §-ának (6) bekezdése szerinti érvénytelenségét (BH2013.299.).

A kereset 5. pontja szerinti, a csereszerződésnek a régi Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése alapján hivatkozott érvénytelensége tekintetében kifejtette, hogy a felperes 2002. május 1-én a csereszerződés megkötésekor már tisztában volt az elcserélt vagyontárgyak szerződésben meghatározott értékének a valós értékhez viszonyított nagymértékű alulértékeltségével. 2002. május 2-án az I. r. alperes tulajdonjoga a per tárgyát képező ingatlanhányadokra bejegyzésre került, ezért a felperes megtámadási joga ekkor nyílt meg és egy évvel később letelt anélkül, hogy a jogát érvényesítette volna.

A kereset 1., 2. és 3. pontja tekintetében a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel, amely szerint a szerződés jóerkölcsebe ütközése nem állapítható. A 2. és 3. pontban foglalt keresetek megalapozottsága esetén sem illetné meg azonban a felperest a marasztalási keresetével érvényesíteni kívánt jog. Amennyiben 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 szerződés alapján megszerezte a per

tárgyává tett ingatlanhányadok tulajdonjogát. Amennyiben ezt az érvényes csereszerződéssel átruházta az I. r. alperesre, a csereszerződést felbontó szerződés pedig érvénytelen, akkor a csereszerződéssel érvényesen megvalósult az ingatlanhányadok tulajdonjogának továbbadása a felperes részéről. Azok tulajdonjoga tehát a továbbiakban őt nem illeti meg és a régi Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésének az alkalmazásával sem jegyezhető be a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba.

Mindezek alapján nem teljesíthető a kereset 6. pontja sem, mert a tulajdonjog hiányában a felperest a birtoklás és a használat joga nem illette meg.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és adjon helyt a keresetének. Kérte továbbá, hogy amennyiben szükséges úgy a Kúria a másodfokú bíróságot, vagy az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróságot, utasítsa a per új tárgyalására és új határozat hozatalára.

Az indokolás szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 116. §-ának (3) bekezdésében, 207. §-ának (6) bekezdésében, a 201. §-ának (1) bekezdésében és 378. §-ában foglaltakat, továbbá a Pp. 206. §-ának (1) bekezdését.

A keresetének 4. pontja körében előadta, hogy a valós szándékuk nem irányult cserére, mert se a gépkocsit, se annak a vételárát nem kapta meg, az alapul szolgáló szerződést pedig nem lehetett volna aggálytalannak minősíteni. Téves volt a jogerős ítélet hivatkozása a BH2013.299. számú eseti döntésre, mert a perbeli esetben a feleknek nem volt valós akaratak a tulajdonjog átruházására. A 2002-es jogviszonyban a 2013-as BH-t idézni egyébként sem volt helyénvaló.

Iratellenes a jogerős ítéletnek az a megállapítása, amely szerint az 5.382.000 forint vételárát a II. r. alperes részére nem fizette meg, hiszen azt bírói letétből teljesítette.

Téves a jogerős ítélet álláspontja a megtámadás tekintetében is, mert a szerződés megkötésekor a vételárát nem a felperes határozta meg, hanem az elővásárlási jogát az eladó által megállapított áron gyakorolhatta, illetve a szerződést ezen az értéken hozta létre a bíróság. A Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.053/2008/5. számú jogerős ítéletéig tehát nem lehetett megalapozott tudomása az értékaránytalanságról. A felperes a megtámadási jogát határidőn belül érvényesítette, a másodfokú bíróság pedig figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság által e tekintetben kifejtetteket. Az

érvénytelen csereszerződés felbontása fogalmilag kizárt, ezért téves annak a megállapítása is, hogy megerősítette volna a szerződés tartalmát a nem is létező felbontó okiratban.

A csereszerződés érvénytelensége folytán vizsgálni kellett volna a kereset 2. és 3. pontjában foglaltakat. Ha az ingatlan adásvételi szerződés felbontása érvénytelen, akkor ugyanis az érvényes adásvételi szerződés határozta meg a felek jogait és kötelezettségeit és a felperes megszerezte a per tárgyát képező tulajdoni hányadok tulajdonjogát. Az érvénytelen csereszerződéssel nem ruházta át ezeket az I. r. alperesre, az érvénytelen csereszerződést felbontó szerződés érvényessége pedig közömbös. A tulajdoni hányad tehát a felperes tulajdonában maradt, azt vissza kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba és ennek folytán alapos a keresetében a 6. pontjában foglalt igénye is. Utalt még arra is, hogy az elsőfokú bíróság sem értékelte kellőképpen az I.- II. r. alperesek magatartását, a jogerős ítélet pedig még ezt is hanyagolta az indokolásában.

Az I.- IV. r. és a XXXVII. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték, hogy a Kúria a jogerős ítéletet tartsa fenn hatályába és marasztalja a felperest a perköltségekben.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A megismételt eljárás során a másodfokú bíróság eleget tett a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak és a meghozott jogerős ítélettel megfelelően bírálta el a fellebbezést. A kellő mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, jogszabálysértés nem történt.

A 2002. május 1-i csereszerződés tekintetében helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy - mint azt a Kúria már több eseti döntésében is kifejtette - önmagában a szerződés esetleges fedezetelvonó jellegéből nem következik annak színlelt volta (BH2013.299.). A szerződéssel a felek célja az volt, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok az I. r. alperes tulajdonába kerüljenek - kikerüljenek a felperes vagyonának köréből - a tulajdonjog átruházásának szándéka tehát fennállt. Az, hogy mi vezette a feleket a szerződés megkötésére, azaz mi volt a szerződéskötés motívuma, e tekintetben közömbös, hiszen a szándékuk fennállt a tulajdoni hányadok átruházására.

Helytállóan hivatkozott a másodfokú bíróság az indokolásában a BH2013.299. számú eseti döntésre. Egy bírósági határozat nem jogszabály és így nincs hatálya sem. Az eseti döntésben a bíróság - adott esetben a Kúria - azt fejtette ki, hogy álláspontja szerint a hivatkozott jogszabályokat az adott tényállás mellett hogyan kell helyesen értelmezni. Ez az értelmezés azt jelenti, hogy a Kúria

véleménye szerint ez a fajta értelmezés a helyes, ami így a korábbi jogügyletekben is irányadó, annál is inkább, mert maga a BH alapja is egy 2003. évi jogviszony volt.

Sérelmezte a felperes, hogy a másodfokú bíróság megállapítása szerint az adásvételi szerződést nem teljesítette. Ez a körülmény azonban a szerződések érvényességének a szempontjából közömbös. Az egyik felperes által támadott szerződés sem lehet érvénytelen azért, mert a felperes eleget tett a szerződéses kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság is csak azért állapított meg egyáltalán ebben a körben tényállást, hogy abból is visszakövetkeztethessen a csereszerződés érvényességére, azaz önmagában a szerződés teljesítésének ezen per érdemében nincs jelentősége.

Alaptalan volt a felperes hivatkozása a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás tekintetében is. A jogerős ítélet által hivatkozottaknak megfelelően ugyanis a keresetlevélből is kitűnően a 2009. évben indult perben megállapítható volt, hogy a felperesnek már 2002-ben tudása volt az 1999-2000 évekre készült szakértői véleményből arról, hogy az ingatlanok négyzetméter ára meghaladja a 1.000-1.200 forintot. Mindezzel szemben nem volt elfogadható a felperesnek az az állítása, amely szerint a valós értéket csak a Pécsi Ítéltábla korábbi jogerős ítéletéből ismerhette meg.

Egyetértett a Kúria a jogerős ítéletnek az adásvételi szerződést és a kölcsönszerződést felbontó szerződések érvénytelensége iránti keresetek megalapozatlanságát megállapító részével és azok indokaival is. Nem került bizonyításra az eljárás során a jóerkölcsbe ütközés és az sem, hogy a felperest az általa állított módon vették volna rá a szerződések aláírására.

Tekintettel arra, hogy a csereszerződés nem érvénytelen, helytállóak a másodfokú bíróságnak a kereset 2. és 3. pontjában foglaltakkal kapcsolatban kifejtett érvei is. (Egyebek mellett éppen ez okból volt szükséges a hatályon kívül helyező végzésnek megfelelően a kereseti kérelem 4. és 5. pontja szerinti keresetek elsődleges elbírálása.) A felperes felülvizsgálati kérelmének indokolása tehát e vonatkozásban eleve téves jogi alaptól indult ki, ugyanis a már megállapítottak szerint a csereszerződés érvényesen létrejött. Amennyiben tehát a két szerződést felbontó szerződések érvénytelenek lennének, akkor a már megállapítottak értelmében az érvényes csereszerződés határozza meg a felek jogviszonyát és az ingatlanok nem kerülhetnek vissza a felperes tulajdonába.

A Kúria mindezekre tekintettel a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet 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.- IV. r. alperesek részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

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. 87. §-ának (2) bekezdése alapján a Kúria a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díja tekintetében a díj összegének megállapítása nélkül csak megállapította, hogy a pártfogó ügyvédi díj a teljes egészében pervesztes felperes terhén marad, annak viseléséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

Budapest, 2015. október 13.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző