

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.934/2015/7.szám

A Kúria a Dr. Nádasdi Miklós ügyvéd által képviselt I.r., II.r. felpereseknek a dr. Kiss Sándor ügyvéd alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Járásbíróság előtt 8.P.20.060/2013. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 2.Pf.20.695/2014/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A L. külterület /10 helyrajzi számú gyümölcsös művelési ágú ingatlan a II.r. felperes tulajdonában állott, az ingatlan a településtől viszonylag távolabb esik és őszibarack fákkal volt beültetve. Az ültetvény első sorát a II.r. felperes szerezte meg a vételkor, a mellette lévő sorokat pedig időközben az alperes megvásárolta. Az alperes a terület egységének biztosítása érdekében ezért a II.r. felperes területét is meg kívánta vásárolni.

A felpereseknek a L. külterület /31 helyrajzi szám alatt is volt egy ingatlana, amelyet egymás közt egyenlő arányban részaránykiadás címén szereztek meg, ezen almás ültetvény volt. 2006-ban már az ingatlanok egyike sem volt gazdaságosan megművelhető, az

ültetvények kiöregedtek.

2006. október 31-én a peres felek ügyvéd előtt adásvételi szerződést kötöttek, amelyben az szerepelt, hogy a felperesek a 1.-i /31 helyrajzi számú ingatlanukat értékesítik 25.000 forint vételár ellenében az alperes részére. Az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A felek egyike sem művelte egyik ingatlant sem. 2012. szeptemberében az alperes az építésügyi hatóságtól felhívást kapott arra, hogy mint szomszéd nyilatkozzon, az alma ültetvény mellett megvalósítandó szeszfőzde építéséhez hozzájárul-e. Erről lányuk útján a felpereseket is értesítette. A felek ekkor ismerték fel, hogy szándékukkal ellentétben az írásba foglalt szerződésben a helyrajzi szám nem a barackos ingatlanra, hanem az almás ingatlanra vonatkozott. A felperesek felajánlották az alperesnek, hogy kössenek adásvételi szerződést a barackos ingatlanra, az almásra vonatkozóan pedig bontsák fel a megállapodást, az alperes azonban erre nem volt hajlandó.

A felperesek 2012. november 29-én benyújtott keresetükben az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérték az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 210. §-ára és a 237. §-ára hivatkozással. Vállalták az alperes részére a vételár visszafizetését. Előadták, hogy a szerződés megkötésekor annak tárgya vonatkozásában tévedésben voltak, az alperes az okiratszerkesztő ügyvédnek rossz helyrajzi számot adott meg. A szerződési akaratuk egyértelműen nem az almafákkal, hanem az őszibarack fákkal beültetett ingatlanra vonatkozott, amelynek a helyrajzi száma /10. Hivatkoztak arra is, hogy az eladott almás ingatlan valójában sokkal értékesebb volt már a szerződéskötés időpontjában is, mint a kialkudott vételár. 2013. június 7. napján a keresetüket ezért akként módosították, hogy az adásvételi szerződést a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozással is megtámadták.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A megtámadási okokat vitatta, illetve elévülési kifogást terjesztett elő. Állította, hogy a szerződési szándék az almás ingatlan megvételére vonatkozott. A /10 helyrajzi számú őszibarackos ingatlanra is tett vételi ajánlatot, de ügyletkötésre nem került sor. Hivatkozott arra, hogy maguk a felperesek adták meg az almás ingatlan helyrajzi számát, ő ezt csak továbbította az ügyvédnek.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában hivatkozott arra, hogy a Ptk. 235. § (2) bekezdése alapján a felperesek jogosultak voltak a szerződés megtámadni. Elfogadta, hogy a tévedésüket a felperesek 2012. szeptemberében ismerték fel. Érdemben azonban azt állapította meg, hogy a

felperesek nem tudták kellőképpen bizonyítani, hogy az adásvételre vonatkozó szerződéskötési szándékuk nem az almás ingatlanra vonatkozott. Elvárható lett volna, hogy a szerződés megkötésekor azt a felperesek elolvassák, ha ezt elmulasztották, ez nekik felróható, erre a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem hivatkozhatnak. A másodlagos jogcímet illetően a bíróság azt állapította meg, hogy a megtámadási határidő a feltűnő értékaránytalanságra vonatkozó kereset vonatkozásában eredménytelenül eltelt. Ezen jogcímre alapított keresetet az elsőfokú bíróság érdemben nem is vizsgálta.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek nyújtottak be fellebbezést.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül személyenként fizessenek meg az alperesnek 12.500 (tizenkétezeröt száz) forintot és elrendelte a /31 helyrajzi szám alatti ingatlanról az alperes tulajdonjogának a törlését és a felperesek tulajdonjogának a bejegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Ítéletének indokolásában hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 4/a. és 4/b. pontjaira, amelyek szerint a bíróság a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget hivatalból észleli. A jelen ügyben az eljáró másodfokú bíróság a peradatok egybevetése alapján egyértelműen arra a következtetésre jutott, hogy a 1.-i /31 helyrajzi számú, almással betelepített gyümölcsösre vonatkozóan a feleknek nem volt szerződéskötési szándéka. Álláspontja szerint ezt a tényt az alperes azon eljárása is igazolta, hogy 2012. szeptemberében a lányuk útján a felpereseknek üzent annak érdekében, hogy az őszibarackos ingatlan tulajdonjoga is rendezésre kerüljön. Az alperes előtt a peradatok szerint akkor vált ismertté az a tény, hogy a barackos ingatlan helyett az almás ültetvényt vásárolta meg, amikor a szeszfőzde létesítéséről, mint szomszédot 2012-ben értesítették. A felperesek azt nyilatkozták, hogy az almás ültetvényt a fiúknak szánták, hogy azon építsen, mivel az közel van a belterülethez, az alperes ezt vitatta. A másodfokú bíróság szerint a felperesek előadása életszerű volt. Az alperes előadását, miszerint egyező akarattal az adásvételi szerződés az almafákkal betelepített ingatlan átruházására vonatkozott, az alperes személyes előadásán kívül semmi sem támasztotta alá a perben. A ténylegesen írásban megkötött adásvételi szerződés esetében tehát a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a peres feleknek ezen ingatlan adásvételére nem volt szerződéskötési akarata, a barackos ingatlan vonatkozásában pedig a szerződés nem jött létre a Ptk. 365. § (3) bekezdése szerinti kötelező írásbeliség hiányában. A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 7. pontja alapján az alperes viszontkeresetének és ellenkérelmének előterjesztése nélkül is köteles volt döntenie a bíróság az alperesnek visszajáró szolgáltatásról.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kérte továbbá, hogy a Kúria rendelkezzen a másodfokú ítélet meghozatala előtt fennállott helyzet visszaállításáról, vagyis az alperes tulajdonjogának a visszajegyzéséről az ingatlan-nyilvántartásba.

A felülvizsgálati kérelmében az alperes előadta, hogy álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Pp. 206. §-ában foglaltakat megsértette, a bizonyítékokat nem megfelelően mérlegelte. A barackos ingatlannak kizárólag a II.r. felperes a tulajdonosa, míg az almás ingatlan mindkét felperes tulajdonában áll. A szerződést azonban mindketten aláírták és mindvégig többszámban nyilatkoztak a per során az ingatlanról, amely a közös tulajdonra utal. A szerződéshez a helyrajzi számot a felperesek adták meg. A felperesek a szerződést nem olvasták el, a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján erre nem hivatkozhatnak, mert saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. A felperesek valótlanul utaltak arra, hogy a gyermeküknek szánták az almás ingatlant építkezési célra, ugyanis a jogszabályok szerint lakóépület ilyen művelési ágú ingatlan esetében csak jóval nagyobb terület esetén helyezhető el. A szerződés tehát egybenhangzóan az almás ingatlan átruházására vonatkozott.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem az ügy érdemét illetően nem megalapozott.

Annyiban helytálló az alperes felülvizsgálati kérelme, hogy a felperesek sem jártak el kellő gondossággal a szerződéskötés során. Saját előadásuk szerint sem ellenőrizték, hogy a megfelelő helyrajzi szám került-e az adásvételi szerződésbe, nem észlelték, hogy az őszibarackos ingatlannak nem mindketten tulajdonosai.

Ugyanakkor a jogerős ítélet mégis helytálló, amikor a szerződés létre nem jöttének megállapítása mellett a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeit vonta le. A Kúria rámutat arra, hogy a Ptk. 205. § (1) bekezdésében foglalt szerződési akarat léte, vagy nem léte objektív tény, független a feleknek a szerződéskötés körében tanúsított gondosságától, vagy gondatlanságától. Abban az esetben, ha az állapítható meg, hogy az adott szerződés megkötésére, az adott ingatlan átruházására a feleknek nem volt meg a szerződési akarat, úgy a szerződés létre nem jötté állapítható meg.

A jelen ügyben a peradatok egyértelműen igazolták, hogy a feleknek nem az almás ingatlanra, hanem az őszibarackos ingatlan eladására

volt szerződéskötési akarata, annak ellenére, hogy ezt az alperes tagadta. Ebben a körben az alperes a másodfokú bíróság mérlegelését támadta. A Kúria felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére, felülmérlegelésre csak igen kivételesen, akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes, okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Ez a jelen ügyben nem állapítható meg.

A felperesek a per során egyértelműen előadták, hogy az almás ingatlan jóval értékesebb volt, mint az őszibarackos, így abban az esetben, ha ennek eladására került volna sor, a vételár nem a kialkudott összeg lett volna. A 4. sorszám alatti személyes meghallgatása során az alperes is úgy nyilatkozott, hogy a szerződéskötés után kiment az őszibarackos ingatlant megnézni. Abban az esetben, ha az alperes az almás ingatlant vette volna meg és a felek szerződési akarata erre vonatkozott volna, úgy semmi értelme nem lett volna az őszibarackos ingatlant megtekintenie. Később, amikor az alperest értesítették arról, hogy a szeszfőzde létesítése vonatkozásában, mint szomszédnak észrevételezési joga van, az alperes azonnal a lányuk útján a felperesekhez fordult. Abban az esetben, ha az alperes magát tekintette volna az almás ingatlan tulajdonosának, úgy hat évvel a szerződéskötés után a felpereseknek ehhez az ingatlanhoz már semmi közük nem lett volna, így nem is lett volna ok arra, hogy az ingatlan sorsáról, szomszédi minőségéről a felperesekkel tárgyaljon.

Helyesen értékelte a másodfokú bíróság azt a körülményt is, hogy az alperesnek az adásvételi szerződés 4. pontjában megjelölt, az elővásárlási rangsorban elfoglalt helye csak az őszibarackos ingatlant illetően állapítható meg, az almafákkal beültetett ingatlan vonatkozásában nem ez lett volna az elővásárlásra jogosultak rangsorában elfoglalt helye. Ez is egyértelműen arra mutat, hogy a felek szándéka az őszibarackos ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult. A fenti körülményeket alátámasztotta a felperesek lányának életszerű tanúvallomása, aki szerint az alperes rajta keresztül azért üzent a szüleinek, hogy az ingatlanok sorsát, a helyrajzi szám cserét valamilyen módon rendezzék. A 11. sorszámú jegyzőkönyvben az alperes és a felperesek lányának szembesítése során az alperes tartalmát tekintve elismerte a tanú előadását.

A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a szerződés az almás ingatlanra vonatkozóan a felek között nem jött létre és a Ptk. 237. §-a alapján jogszerűen vont le a létre nem jött szerződés jogkövetkezményeit. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül

eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az alperes köteles megfizetni a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálattal felmerült eljárási költségeit. Ennek összegét a Kúria a felpereseknek az ügyvédjükkel kötött megállapodása alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése és (2) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2016. január 12.

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

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző