

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.575/2015/5.szám

A Kúria a Horváth Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Horváth Géza ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I.r., II.r., törvényes képviselő által képviselt III.r., a személyesen eljáró IV.r., valamint V.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Városi Bíróság előtt 7.P.20.491/2004. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 4.Pf.20.311/2014/26. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes 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.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 400.000 (négy százezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A per felperese 2003. szeptember 5-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a t.-i /1 helyrajzi számú ingatlanát a III. és IV.r. alpereseknek. A felperes szerint a III., IV.r. alperesek azt ígérték, hogy az ingatlanra jelzálogkölcsönt tudnak felvenni. A kölcsön felvételét követően pedig a felperes visszavásárolhatja tőlük az ingatlant a kölcsön átvállalása mellett.

A III., IV.r. alperesek ellen az üggyel kapcsolatban nagyobb értékre elkövetett csalás büntette miatt büntetőeljárás van folyamatban. A Városi Bíróság 10.Bny.39/2003/2. számú végzésével

elrendelte a perben megjelölt ingatlan zár alá vételét. A tulajdoni lap harmadik részére a zár alá vétel bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba és a perindítás ténye is fel van jegyezve.

A III. és IV.r. alperesek 2004. július 27-én kelt adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlant az I.r. és az V.r. alperes jogelődjének és a II.r. alperesnek értékesítették 4.000.000 forint vételár ellenében. 400.000 forint vételárat a jogelőd és a II.r. alperes már korábban megfizettek, a fennmaradó 3.600.000 forintot pedig ügyvédi letét útján teljesítették. Az adásvételi szerződés 1. pontjában rögzítették, hogy a tulajdoni lapon zárlat és perfeljegyzés van bejegyezve, ezért abban állapodtak meg, hogy az eladók akkor jogosultak a letétbe helyezett vételár felvételére, ha a vevők per-, teher-, és igénymentes tulajdonszerzése lehetővé válik. Ha ez meghiúsul, a vételár visszajár a vevőknek.

Az I. és V.r. alperesek a korábbi I.r. alperes jogutódai.

A felperes a 2003. szeptember 5-én a III., IV.r. alperesekkel kötött ingatlan adásvételi szerződésének érvénytelensége iránt már korábban pert indított. A jelen perben az I., V.r. alperes jogelődjének és a II.r. alperesnek a III., IV.r. alperesekkel 2004. július 27-én kötött adásvételi szerződése érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmet terjesztett elő az 1998. évi XIX. törvény (Be.) 159. § (1) bekezdésére alapítottnak. Előadta, hogy a zár alá vétel alatt álló vagyontárgy feletti rendelkezési jog nem illette meg a III., IV.r. alpereseket, ezért az adásvételi szerződés, amelyet az I. és V.r. alperes jogelődjével, illetve a II.r. alperessel kötöttek, az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 114. § (1) bekezdésébe ütközik, így semmis. A felperes a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását kérte.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a zár alá vétel bejegyzéséről a szerződéskötés alkalmával szereztek tudomást, ezért került sor a szerződés függő hatályú megkötésére.

A III., IV.r. alperesek érdemi védekezést nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2004. július 27-én a III., IV.r. alperesek mint eladók és az I. és V.r. alperesi jogelőd, valamint a II.r. alperes mint vevők között a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés semmis. Elrendelte az eredeti állapot helyreállítását azzal, hogy az alperesek 60 napon belül ingóságokkal együtt költözzenek ki az ingatlanból.

Az elsőfokú ítélet ellen az I.r., az V.r. alperes jogelődjé, valamint a II.r. és a III.r. alperes fellebbezett. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Mellőzte az ingatlan kiürítésére és perköltség

fizetésére kötelező rendelkezéseket.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyes, de abból az elsőfokú bíróság téves jogi következtetést vont le. Álláspontja szerint nem kizárt az ingatlannal való rendelkezés jogának tulajdonosként való gyakorlása oly módon, hogy a szerződés hatályának beálltát a felek valamely bizonytalan jövőbeni esemény bekövetkezéséhez fűzik. A jelen esetben is ez történt, a Ptk. 228. § (1) bekezdése szerint a szerződés hatályát a felek a zár alá vétel sorsáról is döntő büntetőeljárást jogerősen befejező határozat meghozatalához kötötték. A Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 4/a. pontjában foglaltak szerint a semmisség megállapításához külön eljárás nem szükséges, de a bíróság csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hogy hivatalból észlelje. Az a tény, hogy a felperessel szerződést kötő vevők a felperes által indított eljárás folyamatban léte alatt adták tovább az ingatlant nem ad alapot annak megállapítására, hogy az adásvételi szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes a keresetében a jóerkölcsre ütközésre vonatkozó semmisségi okot nem is jelölte meg. Az elsőfokú bíróság tehát a szerződés jóerkölcsbe ütközésén alapuló semmisségét tévesen állapította meg.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, abban a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Másodlagosan kérte, hogy a Kúria új eljárás lefolytatását és új határozat meghozatalát rendelje el a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével. Megismételte azt a jogi álláspontját, hogy a Be. 159. § (1) bekezdése értelmében a zár alá vétel elrendelését követően kötött adásvételi szerződés semmis, mert a zár alá vétel olyan kényszerintézkedés, amelynek elrendelésével az érintett vagyontárgy feletti rendelkezési jog felfüggesztésre kerül. A rendelkezési jog tartalmát illetően ebben az esetben a Ptk. 112. §-a irányadó, ide tartozik a tulajdonjog másra történő átruházása is, ami tehát nem gyakorolható jog a felfüggesztés időtartama alatt. A Ptk. 114. § (1) bekezdése alapján, ha jogszabály vagy bírósági határozat a rendelkezés jogát kizárja, vagy korlátozza, az e tilalommal, illetve korlátozással ellentétes rendelkezés ex tunc hatállyal semmis. A semmisségi ok utólagos elhárítására nincs lehetőség. A másodfokú bíróság jogi álláspontjával szemben tehát a zár alá vett vagyontárgyat illetően a felek az adásvételi szerződés hatályát nem tehették a büntetőeljárás jogerős befejezésével hozott döntéstől függő hatályúvá. A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet alaptalanul utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság a jóerkölcsbe való ütközést megállapította a támadott szerződéssel kapcsolatban, valójában illet a rendelkező rész nem tartalmaz.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelemmel nem éltek.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes helytállóan utal arra, hogy a Be. 159. § (1) bekezdése szerint a zár alá vétel esetén a rendelkezési jog felfüggesztésére kerül sor. A felperestől az ingatlant megszerző III., IV.r. alperesek, akik ellen csalás miatt büntetőeljárás van folyamatban, az ingatlanra vonatkozó rendelkezési jogukat nem gyakorolhatják. A III., IV.r. alperesek a rendelkezési jogukat a perbeli ingatlan felett akkor szerzik vissza, ha a büntetőeljárás jogerős befejezését követően a zár alá vételt a hatóság feloldja, illetve a felperes által indított érvénytelenségi perben pernyertessé válnak. A jelen ügyben a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a rendelkezési jog felfüggesztése esetében a felfüggesztés időtartama alatt kötött, az ingatlan átruházását tartalmazó minden szerződés semmis-e, ahogy azt a felperes állítja.

A Kúria egyetért a másodfokú bíróság által kifejtett jogi állásponttal. A Ptk. 114. § (1) bekezdése alapján, ha a jogszabály vagy bírósági határozat a rendelkezés jogát kizárja, vagy korlátozza, az e tilalommal, illetve korlátozással ellentétes rendelkezés semmis. A III., IV.r. alperesek azonban a perbeli esetben adásvételi szerződést kötöttek ugyan, de az ingatlant nem ruházták át a vevőkre, az ingatlan vételárát nem vették fel, azt a vevőknek oly módon értékesítették, hogy a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó engedély kiadására nem került sor. A Ptk. 112. §-a értelmében a rendelkezési jog egyik eleme a tulajdonjog átengedése. A jelen ügyben azonban az ingatlan tulajdonjoga változatlanul a III., IV.r. alpereseket illeti meg. Az I., II. és V.r. alperesek tehát a perbeli szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát nem szerezték meg. Az adásvételi szerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy a vevők per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését lehetővé tevő bírósági határozat megszületésétől függ a szerződésük hatályának beállta. Felperes részére tehát változatlan lehetőség, hogy a III., IV.r. alperesekkel szemben indított érvénytelenségi perében az eredeti állapot helyreállítását kérve a perbeli ingatlan tulajdonjogához jusson, ezt a vevőkkel kötött újabb adásvételi szerződés nem zárja ki. A függő hatályú adásvételi szerződés megkötésével tehát az eladók rendelkezési jogukat csak függő hatállyal gyakorolták, így a zár alá vétel ellenére jogszabályba ütköző, semmis szerződést nem kötöttek.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesek írásbeli védekezést nem nyújtottak be, a Kúria tárgyalást nem tartott, így az alpereseknek a felülvizsgálati eljárással perköltsége nem merült fel.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ugyanakkor a felperes az ügyben személyes költségmentességben részesült, így az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

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 hitelül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző