

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.695/2015/4.

A tanács tagjai: Dr. Kollár Márta a tanács elnöke
Dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
Dr. Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Balás Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Balás Ákos
ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: dr. Fejér Áron ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének a
megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
3.Pf.20.606/2015/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
7.P.20.490/2014/28.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 75.000 (hetvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a Sz. T., meghatalmazott édesapja által képviselt alperessel a b-i 0101/13 helyrajzi számú ingatlan alperes tulajdonában álló 48259/85938 illetőségére 2013. szeptember 10-én adásvételi előszerződést kötött és átadott 3 millió forint foglalt. A szerződés előkészítésében Sz. T. szóbeli megbízása alapján eljáró V. I. a felperesnek a kapott vázrajz alapján megmutatta az alperes által használt, kitisztított, megosztás alatt álló területet és tájékoztatta arról, hogy haszonbérbe adható. Az előszerződés megkötését követően, a kifüggesztési eljárás alatt szerzett csak a felperes tudomást arról, hogy a területet a tulajdonostárs G. G. tette hasznosításra alkalmassá, aki a használatot csak a költségei megtérítése esetén engedné át a felperesnek. Az alperes földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelmét elutasító földhivatali határozat indokolása szerint a tulajdonostársak között a földrészlet használatára megállapodás nem jött létre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében az alperest a 3.000.000 forint foglalt visszafizetésére kérte kötelezni elsődlegesen az előszerződés jogszabályba ütköző voltára, másodlagosan az alperes által okozott tévedésére hivatkozással.
- [3] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte az alperest 3.000.000 forint megfizetésére. A szerződést nem találta jogszabályba ütközőnek, azt állapította meg, hogy a felperes az előszerződés megkötésekor lényeges körülményt illetően az alperes által okozott tévedésben volt, ezért az előszerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 210. § (1) bekezdése alapján tévedés címen érvénytelen, a 237. § (1) bekezdés alapján az eredeti állapot helyreállította.
- [5] A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán hozott jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló jogkövetkeztetést vont le, az általa helyesen hivatkozott Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján helytálló döntést hozott. A felperes az ingatlan megoszthatósága és az alperes által használt terület kérdésében tévedésben volt. Azt,

hogy V. I. Sz. T. megbízásából járt el, bizonyítja a tanúvallomása és a kettejük megállapodása 1.950.000 forintnak az ingatlanközvetítés díjaként történt kifizetéséről. Az alperes a megbízottjának a felperes lényeges kérdésben való tévedését okozó eljárásáért felelősséggel tartozik.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] Az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a téves tényálláson és jogi következtetésen alapuló jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését. Nem rendelkezett az elsőfokú bíróság minden megállapításáról, sérti az ítélet teljességi követelményét (Pp. 220. §, 225. §). Kiemelte, hogy az alperes családja termőföldjeinek 2013 májusig történt értékesítése során eljárta V. I. megbízása megszűnt, azonban ismerte az ingatlanokat és a korábbi használati viszonyokat. A releváns időszakban a megbízása kizárólag arra irányult, hogy vevőket kutasson fel. A perbeli ingatlant a tulajdonostársak éveken át megosztva használták, az általuk aláírt megosztási vázrajz és térképmásolat szerint az ún. kitisztított területet az alperes használta. G. G. az általa korábban elfogadott, a tényleges használatot rögzítő megosztási vázrajzot nem írta alá. Erről a korábban használt területet bemutató V. I. nem tud(hat)ott. A V. I. által közvetített felperes elutasította a helyszín bemutatását arra hivatkozással, hogy megbízik V-ban, aki a sikeres ügyletkötésért a korábbi gyakorlat szerint igényelte az 1.950.000 forint megbízási díjat. Bizonyíték nem támasztja alá azon ítéleti tényállást, miszerint V. a perbeli értékesítésre megbízással bírt, a felperesnek nem a vétel tárgyát képező ingatlanhányadot mutatta be, és a felperest a lényeges körülményekről Sz. T. utasítása szerint tájékoztatta. A felperes a földhivatali eljárás sikerében nem bízhatott, egyrészt arról a szerződéskötéskor kapott tájékoztatást, másrészt tudta, hogy a használati megállapodást a tulajdonostárs nem írta alá. Megbízási jogviszony hiányában az alperes V. eljárásáért nem felel. A szerződéstől az alperes jogszerűen elállt.

[7] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[9] A Kúria töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás során

általában nincs lehetőség a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. A bizonyítás eredményének a felülmérlegelésére csak igen kivételesen, akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, vagy a megállapított tényállás a rendelkezésre álló bizonyítékok kirívóan okszerűtlen, logikátlan, iratellenes értékelésén alapul. A Kúria megítélése szerint a jogerős ítélet ilyen hibában nem szenved, a tényállás a felek előadásaiból és a rendelkezésre bocsátott bizonyítékokból az egybevetésük alapján levont okszerű és helyes következtetésen nyugszik.

[10] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében helytállóan hivatkozott arra, hogy a szerződéstől elállt. A felperes a keresetlevele mellékleteként csatolta az alperessel a perindítást megelőzően, 2013. november 18-án közölt írásbeli nyilatkozatát, amelyben az ingatlanhasznosítási cél megghiúsulása miatt a szerződéstől eláll, a végleges adásvételi szerződést nem írja alá. Ezt követően, november 28-án közölt az alperes is elállási nyilatkozatot az adásvételi szerződés megkötésének lejárt határidejére hivatkozással. A felperes a keresetét úgy terjesztette elő, hogy a 3 millió forint foglaló visszafizetésére az alperes elszámolási kötelezettsége miatt tart igényt, mert a szerződés lehetetlenülés folytán megszűnt. A keresetét a 2014. május 13-i beadványában, a Ptk. 236. § (1) bekezdés és a (2) bekezdés a) pont szerinti megtámadási határidőn belül pontosította tévedésre, majd elsődlegesen az előszerződés jogszabályba ütköző voltára. A bírói gyakorlat szerint a megtámadás úgy is megtörténhet, hogy a fél a szerződés előzetes formális írásbeli megtámadása nélkül közvetlenül bírósághoz fordul. Miután az elállás és a teljesítés lehetetlenülése egyaránt az érvényes szerződés megszűnésének a módja (Ptk. 320. § (1) bekezdés, 312. § (1) bekezdés), az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges semmisségi és a másodlagos megtámadási érvénytelenségi keresetét jogszabálysértés nélkül bírálta el.

[11] A per egyik alapkérdése volt az, hogy V. I. az alperes megbízásából járt-e el a szerződéskötést megelőző eljárásban. A Ptk. 365. § (3) bekezdés alapján az ingatlan adásvételének az érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, a 208. § (6) bekezdése szerint az előszerződésre megfelelően irányadók az annak alapján megkötendő szerződésre vonatkozó szabályok. A megbízás a Ptk. 474. § (3) bekezdés alapján írásbeli alakot kizárólag abban az esetben kíván, ha a megbízás teljesítéséhez szerződéskötésre van szükség. A perbeli esetben ez fel sem merült, a V. által ellátandó ügy az ingatlanra vevő felkutatása, a közvetítés volt a visszterhesség Ptk. 478. § (1) bekezdésében írt fő szabálya szerint jutalék, díj ellenében. Ezért a megbízása létrejöhetett szóban, vagy akár ráutaló magatartással is. Az alperes a megbízás általa állított, a Ptk. 481. § a) pont, vagy 483. § szerinti, felmondással történt megszűnését nem bizonyította,

a per adatai pedig a megbízás fennállására mutattak. Az alperesnek volt eladási szándéka, az előszerződést a meghatalmazottja közreműködésével a V. által közvetített felperessel megkötötte. V. volt az, aki a felperesnek megmutatta a földhivatal által záradékolt és a tulajdonostársak által aláírt megosztási vázrajzot, majd természetben az ingatlan alperes használatában álló részét, illetve egyeztetette a vételárat, a foglalót és a szerződéskötés időpontját. Az előszerződés megkötését megelőzően a felperes sem az alperessel, sem a 2013. február 11-én keltezett meghatalmazással a képviselőjében eljáró V-t is megbízó édesapjával, Sz. T.-ral nem találkozott. V. I., aki jelen volt az ügyvédi irodában a szerződés megkötésekor is, eljárása a Sz. T. által képviselt alperes érdekében és akaratának megfelelően, az utasításai szerint történt. A megbízottjának a Ptk. szerint sürgős személyes eljárását a szerződés kötés érdekében helyénvalónak és megfelelőnek ítélte, az eljárását jóváhagyta, azt honorálta. A közvetítői díj kifizetéséről az alperes meghatalmazottja és V. I. által írásban a közvetítői díj kifizetéséről kötött megállapodás egyértelmű tartalma szerint a peres felek az előszerződést V. közvetítésével kötötték. A Kúria megítélése szerint is a felek előszerződésének megkötése során V. I. a meghatalmazottja közreműködésével eljáró alperes megbízottja volt.

- [12] A másodfokú bíróságnak az alperes fellebbezése folytán az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás teljes anyagát arra figyelemmel kellett értékelni, hogy a felperes által állított tévedés lényeges kérdésre vonatkozott-e. A szerződésben is rögzítettek szerint a felperes az ingatlan tényleges természetbeni állapotát V. I. által ismerte meg. Az alperes jogi képviselőjének a felperes jogi képviselőjéhez címzett, 2013. november 15-én keltezett levele is tényként rögzíti, hogy a felperes az előszerződés megkötése előtt az ingatlant természetben megtekintette. Márpedig a perben vitássá nem tett tény az, hogy a felperesnek bemutatva nem az alperes használatában lévő terület lett. Közös tulajdonú ingatlan esetén ha a tulajdonostársak között a használat kérdésben megállapodás van, abban az esetben, ha az adásvétel tárgya ingatlanhányad, lényeges körülmény, hogy az eladó tulajdonostárs a használat jogát mely területen gyakorolja. A tulajdonostársak formátlan, írásbeli megállapodást nem igénylő megegyezése szerint kialakult használati rendet, a tulajdonközösség megszüntetése nélkül a használat egymás közötti megosztásának a módját a jog is védelemben részesíti. A használat módja egyoldalúan nem változtatható meg, a körülmények lényeges megváltozása esetén azt a bíróságtól lehet kérni. A felperes ezért alappal feltételezte azt, hogy az általa megvásárolni kívánt, az előszerződés szerint a természetben 46 ha 4027 m² területnek megfelelő tulajdoni hányad azonos a részére megmutatott területtel. E lényeges körülmény tekintetében az alperes által okozott tévedését a szerződés megkötésekor nem zárta ki a szerződésben rögzített azon tudomása,

miszerint az eladó írásbeli használati megállapodást kezdeményezett, és a megállapodás tervezetét az egyik tulajdonostárs nem írta alá. Ugyanakkor az alperes e tájékoztatása sem bizonyult valósnak, mert a perben feltárt adatok szerint azt a tulajdonostársak közül senki sem írta alá.

[13] A Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság a rendelkezésére állt bizonyítékok a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti okszerű értékelésével hozott döntése nem sérti a teljesség követelményét sem. Annak indokolása szerint az elsőfokú bíróság ítéletét úgy hagyta helyben, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást megalapozottnak, az abból levont jogi következtetését pedig érdemben helyesnek találta. Külön hangsúlyozta azt, hogy a (csatlakozó) fellebbezés semmilyen új tényt vagy körülményt nem tartalmazott. Kitérnie pedig a perorvoslati eljárásban előterjesztett novumokra kellett volna, megindokolva, hogy azokat miért találta az elsőfokú ítélet megváltoztatására - a bizonyítás eredményének felülmérlegelésére és/vagy eltérő jogkövetkeztetés levonására - alkalmatlannak. A másodfokú eljárásban az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatású eljárási szabálysértés nem történt, ezért a másodlagos felülvizsgálati kérelem nem vezethetett eredményre. Nem volt helye a másodfokú határozat helyett új határozat hozatalának sem. A Kúria a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[15] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az alperes köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárási költségét. Ennek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

[16] E határozat ellen a felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

, 2016. június 21.

. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző