

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Eőri Krisztina pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek I.r. és II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságnál 5.P.XIX.20 806/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 45.Pf.634 723/2006/6. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felperes pártfogó ügyvédjének a munkadíját 6000 forint + ÁFA összegben állapítja meg, melyet az állam visel.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2001. augusztus 10. napján létrejött szerződéssel 17 000 000 forint vételárért eladta az alpereseknek a B-i ingatlan 1/2-ed illetőségét, mely a főbejárattal szemben állva a baloldali telekrész és az azon álló 70 %-os készültkű lakás felépítménynek felelt meg.

Az alperesek a szerződéskötéskor 1 000 000 forint foglalót, majd 2001. augusztus 17-én további 6 000 000 forintot fizettek meg, a fennmaradó 7 000 000 forintot 2001. november 1. és 3 000 000 forintot pedig 2001. november 30-áig vállalták megfizetni.

Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben a felek között vállalkozási szerződés is létrejött, az alperesek ezen a jogcímen 1 800 000 forintot fizettek meg a felperesnek.

A felek között az ingatlan terheinek törlésével kapcsolatban vita keletkezett. Az alperesek kifogásolták azt is, hogy az építési munkák vontatottan haladnak.

Az ingatlan további 1/2-ed illetőségének tulajdonosa, a felperes testvére 2001. november 12-én bejelentette, hogy élni kíván elővásárlási jogával. A felperes testvére az ingatlan 1/2-ed illetőségét azonban már 2001. október 20-án kívülálló harmadik személyek részére értékesítette.

Az alperesek 2001. november 16-án a felperessel megkötött vállalkozási szerződéstől elálltak, majd a felperessel szemben 2002. január 30-án előterjesztett kereseti kérelmükkel elálltak a 2001. augusztus 10-én létrejött adásvételi szerződéstől is. A per során a felperes az alperesek keresetét 7 800 000 forint erejéig elismerte, melyre a bíróság részítéletet hozott. Az egyéb kérelmekkel kapcsolatban a per folyamatban van.

A felperes a 2004. november 12-én előterjesztett keresetében a szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte, melyet azzal indokolt, hogy az alperesek a korábbi perben már bejelentették, hogy elálltak a szerződéstől, ehhez képest nem voltak hajlandók a földhivatal felhívásának eleget tenni és csatolni az erre vonatkozó nyilatkozatukat. Álláspontja szerint a négy éve húzódó eljárás befejezése mindenképpen érdekében áll, ezért kérte a szerződés érvénytelenségének a megállapítását.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a felperes megállapítási kereset előterjesztésére nem jogosult, mert nem állnak fenn a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek. A felperesnek ugyanis nincs olyan jogi érdeke, melynek alperesekkel szembeni megvédése érdekében a jelen megállapítási kereset előterjesztése szükséges lenne.

Az ugyanis nem vitás, hogy a felek közötti adásvételi szerződés ma már nem hatályos, az az eredetileg kívánt jogkövetkezmény kiváltására nem alkalmas. A felek között a vita abban van, hogy a kívánt jogkövetkezmény megghiúsulása melyik félnek felróható okból következett be.

Amennyiben a bíróság a szerződés érvénytelenségét állapítaná meg, a felperes nem tarthatná meg a foglalót és ez a Fővárosi Bíróság előtt folyó másik perben érvényesített jogával ellentétes.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és keresetének való helytadás érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy sem az első, sem a másodfokú bíróság nem tett eleget a tényállás teljeskörű felderítésére vonatkozó kötelezettségének.

Utalt arra, hogy amennyiben az alapszerződés érvénytelensége megállapítást nyer, úgy a felperestől a foglaló kétszerese és kártérítés nem követelhető. A felperes lényeges és jogos érdekében áll a szerződés érvénytelenségének a megállapítása. A másodfokú bíróság ítéletében kifejtettek ugyanis arra az esetre vonatkoznak, ha a felperes pernyertes lesz. Amennyiben ez mégsem következne be, a felperes számára alapvető jelentőségű, hogy az alapszerződés érvénytelensége megállapítható legyen. Álláspontja szerint az iratokból nyilvánvaló, hogy az érvénytelenség fennáll.

Az alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A felperes felülvizsgálati kérelmében helytállóan hivatkozott arra, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása a felperes jogainak az alperesekkel szemben való megóvása végett szükséges lehet. Helytálló az a hivatkozás, hogy a szerződés érvénytelenségének a megállapítása esetén a felperes a foglaló visszaadására köteles az eredeti állapot helyreállítása jogcímén, a foglaló kétszeresét kell azonban visszaadnia akkor, ha a teljesítés neki felróható okból hiúsult meg (Ptk. 245. § (1) bekezdés).

Jogerős ítéletében azonban a bíróság helytálló döntést hozott akkor, amikor a felperes keresetét elutasította. A per során ugyanis a felperes nem jelölte meg, hogy az alperesekkel 2001. augusztus 10-én megkötött adásvételi szerződés milyen okból érvénytelen. A felperesnek az a hivatkozása, hogy az adásvételi szerződést felbontó okirat nem került a földhivatalhoz benyújtásra és a szerződés ezért érvénytelen, nyilvánvalóan alaptalan. A per során a felperes egyetlen olyan okot sem jelölt meg, melynek alapján a szerződés érvénytelensége megállapítható lenne. A Pp. 121. § (1) bekezdés c/ pontjában foglalt rendelkezés szerint a felperesnek már a keresetlevélben meg kell jelölnie az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak az előadásával. Ezen kötelezettségének a felperes nem tett eleget.

A per során felmerült adatok alapján semmisségi ok fennállása hivatalból sem volt észlelhető. Ezért a felperes keresetét elutasító - érdemben helytálló - jogerős ítéletet a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

A felperes személyes költségmentessége folytán az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

A Legfelsőbb Bíróság a felperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíját a 7/2002. (III.30.) IM rendelet 1. § (3) és (4) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdés b/ pont és (2) bekezdésében foglaltak alapján állapította meg, figyelemmel a 2006. évi CXXVII. törvény 58. § (4) bekezdésében foglaltakra.

Felhívja a Pénzügyi és Költségvetési Főosztályt, hogy a pártfogó ügyvéd részére a megállapított költséget számla ellenében fizesse ki.

, 2007. december 11.

Dr. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk.
előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelével:

bíróági írnok