

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VII.21.028/2015/5.

A tanács tagjai: .Pethőné dr. Kovács Ágnes a tanács elnöke
.Osztovits András előadó bíró
.Vezekényi Ursula bíró

A felperes: C Kft.

A felperes képviselője: Dr. Bakos Ödön ügyvéd

Az alperesek: I. rendű,
II. rendű,
III. rendű,
IV. rendű,
V. rendű,
VI. rendű,
VII. rendű,
VIII. rendű,
IX. rendű,
X. rendű alperes

Az alperesek képviselője: Vanderlik Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Vanderlik Milán ügyvéd I-X. rendűért

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.583/2013/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék 1.G.40.248/2010/80.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 381.000 (háromszáznolcvanegyezer) Ft, a II-X. rendű alpereseknek - együttesen - 218.700 (kétszáztizennyelcezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az államnak 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a tulajdonát képező ingatlanra 2005. július 20-án adásvételi szerződést kötött S E vevővel, majd e szerződés alapján kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz az ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladása tényének feljegyzése iránt. Ez a tény az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre került. Ezt követően a felperesnél tulajdonos, illetve ügyvezető váltás történt. Az új ügyvezető 2008. augusztus 21-én megkötött adásvételi szerződéssel eladta a perbeli ingatlant az I. rendű alperesnek.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes többször módosított keresetével - a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben - kérte az I. rendű alperessel 2008. augusztus 21-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 200.§ (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközés miatt, másodlagosan a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján feltűnő értékaránytalanság jogcímén. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy az I. rendű alperesnek az adásvételi szerződés 5.) pontjában megjelölt, a vételár tartozásba beszámított követelése elévült. Az I-X. rendű alpereseket használati díj címén 2008. augusztus 21-étől havi 274.000 Ft, 2009. január 1-jétől a kifizetés napjáig havi 300.000 Ft megfizetésére kérte kötelezni.
- [3] Elsődleges kereseti kérelme körében azt adta elő: azáltal, hogy a perbeli ingatlan a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése melletti fenntartásával már eladásra került, a felperes és az I. rendű alperes között ezt követően létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 114. § (1) és (3) bekezdésében, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 32. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel jogszabálysértő.
- [4] Állította továbbá, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékéhez képest aránytalanul alacsonyan került meghatározásra. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnően aránytalan, az értékkülönbség meghaladja a 30 %-ot.
- [5] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés a felperes által megjelölt okokból nem érvénytelen.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megítélése szerint a perbeli ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartás

nem tartalmazott adatot arra vonatkozóan, hogy a korábban, tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződés a felperes rendelkezési jogát kizárta volna. Az ingatlan-nyilvántartásba megállapodáson alapuló elidegenítési és terhelési tilalom ugyanis nem került bejegyzésre. Az utóbb kötött perbeli adásvételi szerződés ezért nem ütközik a felperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezésekbe.

- [7] Az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatban kifejtette, a PK 267. számú állásfoglalásra is figyelemmel a szerződéskötés körülményeit vizsgálva az volt megállapítható, hogy mindkét fél a minél magasabb vételár megállapításában volt érdekelt. A perben becsatolt bérleti szerződések alapján az elsőfokú bíróság tényként rögzítette, hogy az adásvételi szerződés megkötése időpontjában az ingatlan lakott volt. Ezt a vételár kialakításakor a felek figyelembe vették. Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy kellő körültekintéssel jártak el. Az ingatlan vételárának meghatározásához többfajta értékbecslést, bírósági eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői véleményt is alapul vettek. A jelen perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy az ingatlan szerződés kötés kori lakott forgalmi értéke 44.870.000 Ft volt, a szerződésben meghatározott 33.600.000 Ft-hoz képest. Úgy ítélte, a két érték közötti különbség 26 %-os mértéke, a kialakult bírói gyakorlat alapján nem alapozza meg a felperes feltűnő értékaránytalanságra tett állítását.
- [8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezés indokaira tekintettel kifejtette: az FVM rendelet 32. § (2) bekezdésében megfogalmazott, a tulajdonjog fenntartással eladása ténye feljegyzésének a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésével azonos hatálya kizárólag azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzést követően csak a tulajdonjogát fenntartó eladó hozzájárulásával lehet bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba szerződésen alapuló további jogokat. Az FVM rendelet fenti szabályából nem következik azonban, hogy egy ingatlannak a tulajdonjog bejegyzett fenntartásával történt eladását követően létrejött ingatlan adásvételi szerződésre a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző szerződés semmisségét kimondó Ptk. 114. § (3) bekezdése is alkalmazandó lenne.
- [9] A másodfokú bíróság a keresettel támadott szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékkülönbségét az elsőfokú bíróság által megállapított 26 %-kal szemben - kerekítve - 38 %-ban állapította meg. A szerződéskötés körülményeiből, a szerződéskötéskor a felek számára rendelkezésre álló ismeretek alapján arra következtetett, hogy a felperes eladóként tudatosan vállalta a szerződéses vételár és az ingatlan forgalmi értéke közötti értékkülönbségből adódó kockázatot. Az elsőfokú bírósággal azonosan, nem találta ezért megalapozottnak a felperes feltűnő

értékaránytalanságra alapított keresetét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helytadó határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 114. §-ába, 368. § (2) bekezdésébe és az FVM rendelet 32. § (2) bekezdésébe, 28. §-ába ütköző módon jogszabálysértő, mert az említett jogszabályok helyes értelmezésével az eljáró bíróságoknak a perbeli szerződés semmisségét meg kellett volna állapítaniuk.
- [11] A felperes beadványának tartalma szerint a jogerős ítélet a Ptk. 201. § (2) bekezdését és a Pp. 206. § (1) bekezdését is sérti. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás másodfokú bíróság által megállapított 30 %-ot meghaladó értékkülönbözete miatt ugyanis a feltűnő értékaránytalanság megállapításának lett volna helye. Állította azt is, hogy az eljáró bíróságok okszerűtlenül mérlegelték a szerződéskötés körülményeire vonatkozó bizonyítékokat. Részletesen megjelölte azokat a tanúvallomásokat, amelyek alapján megállapítható lett volna, hogy a felperes ügyvezetője érdemleges ismeretekkel nem rendelkezett a keresettel támadott szerződés megkötéskor. Az ingatlan lakottságával kapcsolatban fenntartotta azt a korábbi álláspontját, hogy az nem volt értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető. Az ingatlanban ugyanis az I. rendű alperes tagjai, illetve ügyvezetőjének családtagjai, rokonai laktak. A felperes véleménye az volt, emiatt az értékaránytalanság vizsgálatakor a perben eljáró szakértő által, beköltözhető ingatlanforgalmi értéként meghatározott 64.100.000 Ft-ot kellett volna figyelembe venni. Mindezek alapján, a feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem elutasítását is jogszabálysértőnek tartotta.
- [12] Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a hivatkozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.
- [14] A Kúria egyetértett az eljáró bíróságokkal abban, hogy az FVM rendelet 32. § (2) bekezdésének és 28. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből az következik, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladása tényének ingatlan-nyilvántartásba feljegyzése, az FVM rendelet 28.§ (3) bekezdésében írt jogkövetkezménnyel jár. Azaz, a tulajdonjog fenntartásának feljegyzett joga az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzett joggal megegyező hatályú: vagyis, további jogok bejegyzésére az

elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjával azonosan, csak a tulajdonjogát fenntartó eladó hozzájárulásával kerülhet sor.

- [15] A Kúria tévesnek tartotta azt a felperesi álláspontot, amely szerint az FVM rendelet 32.§ (2) bekezdéséből az is következik, hogy a szerződéssel kikötött, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmisségére vonatkozó Ptk. 114. § (3) bekezdés a) pontjának szabálya az adásvételi szerződésben az eladó javára kikötött tulajdonjog fenntartásának joga esetén is alkalmazandó. Az FVM rendelet mint alacsonyabb szintű jogszabály ilyen, a magasabb szintű jogszabályra, a Ptk.-ra vonatkozó kiterjesztő értelmezésének nincs helye. Az eljáró bíróságok helytállóan állapították meg, hogy a felperes által hivatkozott, a keresettel érintett adásvételi szerződés megkötését megelőzően létrejött szerződésben a felek nem kötöttek ki elidegenítési és terhelési tilalmat, ilyen tilalom a perbeli ingatlanra nézve bejegyzést sem nyert. A tulajdonjog fenntartással történő eladása a felperes mint eladó tekintetében a rendelkezési jog korlátozását nem eredményezte, a Ptk. 114. § (3) bekezdés a) pontja alapján a semmisség megállapításának jogszabályi feltételei nem álltak fenn. Utal arra is a Kúria, hogy jogszabály - a Ptk. 368. § (2) bekezdése - is csak a vevőre nézve mondja ki: a tulajdonjog-fenntartás hatályossága idején a dolgot nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg.
- [16] A felperes felülvizsgálati kérelmében a feltűnő értékaránytalanság jogcímén előterjesztett keresetének elutasítása indokait részben azért vitatta, mert az ítéletével ellentétben azt állította, törvényes képviselője a támadott szerződés megkötésekor nem kellő körültekintéssel járt el. A Kúria a felperes érvelésével szemben, úgy ítélte, a másodfokú bíróság okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a keresettel érintett adásvételi szerződés megkötésére, a felperesi törvényes képviselő általi aláírására jelentős előkészítő munka, megfontoltság után került sor. Ezt bizonyítja a szerződéskötéskor tisztséget betöltő ügyvezető tanúvallomása, miszerint a szerződéskötés célja a felperes okiratokkal, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekkel igazolt, jelentős mértékű adósságának csökkentése, működésének helyreállítása volt. A jogügylet feltételeinek kialakításában részt vett a felperes korábbi, - általa állítottan - jelenlegi tagjával ellentétben álló, többségi tulajdonosa, ingatlan értékebecsléseket szereztek be, perben készült igazságügyi szakértői véleményben foglaltakra voltak figyelemmel, ügyvédi segítséget vettek igénybe. A Kúria álláspontja szerint, az a jogi személy felperes érdekkörébe eső kérdés, hogy a nevében eljáró, jognyilatkozat tételre jogosult törvényes képviselője által kifejezésre juttatott szerződéses akarat miként alakult ki. Az, az ügyvezető aktív közreműködésének, vagy az általa, illetve vele együtt működő személyeknek köszönhető-e. A Kúria súlytalannak tekintette ezért a felperes felülvizsgálati kérelmében a keresettel érintett szerződést aláíró ügyvezetőjének ügylettel kapcsolatos tájékoztatatlanságára, a felperesi érdekekkel

ellentétes cselekvésére vonatkozó érveit.

- [17] A felperes a feltűnő értékaránytalanság vizsgálata körében a megelőzőeken túl, tévesnek tartotta a lakottság tényének értékelését. A Kúria e körben az alábbiakat mérlegelte. Az I. rendű alperes önálló, független jogi személy, vagyona elkülönül a tagjainak, ügyvezetőjének vagyonától. A keresettel érintett szerződéssel az I. rendű alperes vagyonába került ingatlan értékét a felperes által sem vitatott beköltözhetőség hiánya meghatározta. A lakottság tényét az eljárás bíróságok - függetlenül a lakók személyétől, azok I. rendű alperessel való kapcsolatától - helytállóan vették figyelembe. A szolgáltatás egyenértékűségének és a szerződéses szabadság elvének együttes érvényesülése érdekében helyesen értékelték a perbeli ingatlan forgalmi értéke mellett a szerződéskötés egyéb sajátosságait: a felperes nehéz gazdasági helyzetén és a működőképesség visszaszerzésén túl, az ingatlan terheit, az arra bejegyzett jelzálogjogokat, végrehajtási jogokat, az ingatlan bizonytalan tulajdoni helyzetét, annak lakottságát, a korábban tulajdonjog fenntartása mellett kötött szerződésben meghatározott vételárat, az abban írt szerződéses feltételeket. Okszerűen következtettek arra, hogy a felperes a keresettel érintett szerződés megkötésekor - ingatlan értékbecslések, szakértői vélemény adatai ismeretében- tudatosan vállalta a kikötött vételár és a forgalmi érték közötti különbözet esetleges kockázatát. A Kúria ezért a Pp. 206.§ (1) bekezdésének, a Ptk. 201. § (2) bekezdésének felperes által állított megsértését sem tudta megállapítani amiatt, hogy a jogerős ítélettel a feltűnő értékaránytalanság jogcímén előterjesztett érvénytelenség megállapítása iránti kereset is elutasításra került. Utal arra is, a felperes által a felülvizsgálati kérelemben idézett tanúvallomások sem adtak alapot a bizonyítékok eljárás bíróságoktól eltérő mérlegelésére. A felülvizsgálati eljárásban ugyanis a bizonyítékok felülmérlegelésének nincs helye. Arra az sem ad alapot, ha a feltárt bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna. Kizárólag akkor van mód a felülmérlegelésre, ha az eljárás bíróságoktól eltérő, csak egyfajta következtetés levonására lett volna mód. (BH 2013.113, BH2013.126., BH2012.179). Ilyet a Kúria a jelen eljárás során, a fent részletezettek miatt nem észlelt.
- [18] A Kúria a kifejtettekre tekintettel, az eljárási és anyagi jogi jogszabálysértés nélkül hozott jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [19] A felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperes köteles az alperesek jogi képviseleti munkadíjból álló költségeit megtéríteni a Pp. 270. § (1) bekezdése, illetve a 78. § (1) bekezdése alapján. Ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2.§ (1)

bekezdés a) pontja alapján állapította meg az I. rendű alperes javára, míg a II-X. rendű alperesek részére a 3. § (3) és (5) bekezdése szerint.

- [20] A felperes az illetékfeljegyzési joga miatt le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 15.§ értelmében köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2016. április 19.

Dr.Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. a tanács elnöke, Dr. Osztovits András sk. előadó bíró,
Dr. Vezekényi Ursula sk. bíró