

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.686/2015/8.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Puskás Péter előadó bíró
Tamáné dr. Nagy Erzsébet bíró

A felperes:

A felperes képviselője:. Komáromi József ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője:. Kővári Gergő Benjámín ügyvéd

A per tárgya: szerződés semmisségének a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
3.Pf.20.634/2015/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
1.P.20.291/2014/21.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 250.000 (kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A svájci állampolgárságú felperes és az alperes közt 2012. március 6-án adásvételi előszerződés jött létre, amely szerint a felperes meg fogja vásárolni az alperestől a g.-i 781/1 helyrajzi szám alatti zártkerti ingatlant, 26.000 euró vételáron. Rögzítették, hogy amennyiben a felek a végleges adásvételi szerződést haláluk folytán nem tudják megkötni úgy arra örököseik kötelesek. A vételárból a felperes 6.000 eurót kifizetett, a fennmaradt 20.000 eurót pedig ügyvédi letétbe helyezte a végleges szerződés megkötéséig, amelynek várható ideje a szerződés szerint a hatályos jogszabályok alapján 2014 év. A felperes az előszerződés alapján jogosult volt az ingatlan birtokba vételére, azon építési munkák megkezdésére és elvégzésére, továbbá a felek rendezték az ingatlan használatát is. A felek megállapodtak abban, hogy a szerződést csak közös megegyezéssel bonthatják fel, az attól való elállásra vagy a szerződés felmondására egyik fél sem jogosult.

A felperes eleget tett a vételárral kapcsolatos kötelezettségeinek és az ingatlant birtokba vette, azon átalakításokba kezdett, a beruházás várható költsége azonban lényegesen meghaladta az általa előzetesen vártakat. A felperes az előszerződéstől 2014. február 22-én tett nyilatkozatával azonnali hatállyal elállt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte az előszerződés semmisségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. Előadta, hogy az előszerződés jogszabályba ütközik, illetve jogszabály megkerülésére irányul, mert az abban foglaltak lényegében megfelelnek a végleges adásvételi szerződésnek, az ingatlan tulajdonjogát azonban jogszabályi korlátozás folytán a felperes nem szerezheti meg. Hivatkozott az előszerződés színleltségére, továbbá arra is, hogy az okirat nem felelt meg az alakiságoknak sem. E tekintetben előadta, hogy az okiratnak csak akkor lenne teljes bizonyító ereje, ha magából az okiratról kitűnné, hogy annak a tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a magyar nyelvet nem ismerő felperesnek megmagyarázta. Előadta továbbá, hogy azonnali hatályú elállása alapján szintén az eredeti állapot

helyreállításának van helye.

- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint nem volt akadálya az előre látható, jövőbeni eseményre tekintettel az előszerződés megkötésének, az alaptalan elállást pedig nem fogadta el.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperes a szerződés megkötésekor minden szükséges és releváns információ birtokába volt, nem lehetett megállapítani, hogy bármilyen kérdésben félrevezették volna, annak pedig e tekintetben nem volt jelentősége, hogy ráépítéssel tudott-e ebben az időszakban tulajdont szerezni. Az előszerződés az alakiságoknak is megfelelt, annak záró rendelkezése tartalmazta azt is, hogy a szerződést a felperes elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag írta alá és annak német nyelvű fordítása is elkészül az okiratszerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett. Mindezt a szerződést készítő ügyvéd, a szerződéskötéskor jelen volt K. I. tanú, továbbá a szerződéskötéskor tolmácsként eljárta M. Á. is teljes mértékben alátámasztották.

Nem tiltott, hogy egy előszerződésben a végleges szerződés minden eleme szerepeljen, de abból, hogy a tulajdonjog átruházására ekkor nem volt lehetőség, egyértelműen kitűnt a szerződés előszerződés jellege, amit alátámasztott egyébként az is, hogy a vételár nem került kifizetésre. A felperes az előszerződés megkötésétől és az abban foglaltak teljesítésétől számított két év elteltével kívánt - részben az egészségügyi állapotára hivatkozással - elállni, akkor amikor az ingatlanon már beruházásokba, átalakításokba kezdett. A felek abban a tudatban voltak, hogy a végleges szerződést a moratórium megszűnte után meg fogják kötni, illetve erre a jogutódaik is kötelesek, így a felperes elállása nem volt jogszerű, de az elállást a felek a szerződésben eleve ki is zárták.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljárta másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy a felek a szerződéskötési akaratuk és az egyéb peradatok alapján előszerződést kötöttek. Ezt támasztotta alá a vételárral kapcsolatos kikötés, továbbá az, hogy a végleges szerződés megkötésének időpontját 2014 évben határozták meg. Nem volt akadálya annak, hogy a birtokba adás már a végleges szerződés megkötését megelőzően megtörténjen és annak sem, hogy a felek az ingatlan használatát a végleges szerződés megkötéséig rendezzék.

Az előszerződés az ekkor hatályban volt, a termőföldről szóló 1994.

évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 7. § (1) bekezdése szerinti tulajdonszerzési tilalomba nem ütközött és ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. § (2) bekezdése szerinti semmissége sem volt megállapítható. A semmisség ez okból színlelttség hiányában sem állt fenn és az alakiságok sem kerültek az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltaknak megfelelően megsértésre.

Helyesen került értékelésre a másodfokú bíróság álláspontja szerint az is, hogy az elállási jogot a felek a szerződéssel kizárták. A felperes az elállását egyébként sem indokolta, csak a semmisségre hivatkozott, az egészségromlás pedig elállási oknak nem minősülhet, ennek esetlegesen a végleges szerződés megkötésének a megtagadása esetén lehetne jelentősége. A felperes a szerződés megkötésekor tisztában volt azzal, hogy tulajdonjogot még nem szerezhetsz, jogi kérdésben való tévedésre pedig a keresetében nem hivatkozott, így ez az eljárásban érdemben nem volt vizsgálható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és közbenső ítélettel állapítsa meg a szerződés érvénytelenségét és azt, hogy a felek elszámolásával a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet kell visszaállítani. Másodlagosan a szerződés színlelt voltára hivatkozással kérte a szerződés semmisségének és az eredeti állapot helyreállítása iránti kötelezettségnek a megállapítását, míg harmadlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződés érvényesen nem jött létre. Negyedlegesen részítélettel kérte annak a megállapítását, hogy az azonnali hatályú elállás a kötelezettségeket megszüntette és a feleknek el kell számolniuk egymással.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkét, mert a felek az előszerződésben a tulajdonosi jogosítványokat a véglegesség szándékával rendezték, csupán a tulajdonjog bejegyzése maradt a törvényi tilalom miatt függőben. A szerződés ezért a jogszabályba ütközés, továbbá a jogszabály megkerülésére irányuló szándék folytán semmis. Hivatkozott-e körben a Tft. 7. §-ában és a mező- erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban földforgalmi törvény) 60. §-ában foglaltakra. Előadta, hogy a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló 2014. évi VII. törvény, annak 1. § (1) bekezdése folytán vált szükségessé az azonnali hatályú elállás és a perindítás. A felek szándéka ugyanis a tipikusan „zsebszerződésnek” minősülő szerződéssel az volt, hogy az

ingatlan tulajdonjogát a felperes szerezzze meg. A felperes bízott abban, hogy az alperes jogszerűen intézte az adásvételt, csak később figyelmeztették, hogy az új jogszabályi rendelkezések folytán még súlyosabb következményei lehetnek annak, ha nem szünteti meg a jogellenes állapotot és nem csak az ingatlant, de a vételárat és a ráfordításait is elveszíti, ha az ügyészség tudomást szerez a történetekről. A szerződéskötés és a kinyilvánított akarat alapján az adásvétel kétséget kizáróan megtörtént - a földhivatali bejegyzés kivételével a felek mindent megtettek, ami az adásvétel alapján az eladót és a vevőt terheli - csak a földhivatali bejegyezhetőség hiánya miatt nevezte az ügyletet az ügyvéd előszerződésnek, ami azonban a tartalma és a teljesítése folytán semmis.

Jogszabályba ütköző rendelkezés az, amely az elállási jogot minden jövőbeni eseménytől függetlenül kizárja, de ez a rendelkezés is a szerződés „zsebszerződés” jellegét támasztja alá. Utalt rá, hogy az alperes által csatolt levelekből félreérthetetlenül kiderül, hogy a szőlőhegyet a felperes megvásárolta, önmagában az a tény pedig, hogy a vételár egy része és a bejegyzési engedély ügyvédi letétben várja, hogy az adásvételi szerződés nyilvánosan is megköthető legyen, csak az előszerződés színleltségének tényét bizonyítja. A szerződő felek valóságos magatartása, az előszerződés tartalmát meghaladó eladói és vevői magatartás folytán a szerződés a jogszabályba ütközése miatt semmis. A felek a szerződést végleges szerződésnek megfelelő teljesítéssel, a tulajdonjognak a véglegesség szándékával történő elrendezésével kötötték, ezért az előszerződés megnevezés csak a valós tartalom leplezésére szolgált.

Az okiratból nem tűnik ki, hogy a vevő a magyar nyelvet nem ismerte és az sem, hogy a szerződés tartalmát az ügyvéd, vagy a tanúk egyike a vevő részére egy általa értett nyelven megmagyarázta volna. Az, hogy később a szerződést lefordítják, nem pótolja ezt a hiányosságot. Az eladó és az érdekkörében eljáró személyek tudták, hogy a tulajdonszerzés jogszabályi tilalomba ütközik, de az ügyvéd közreműködésével meggyőzték a felperest, hogy ez nem akadály a akaratuk megvalósulásának és van mód a törvényi tilalom ellenére való jogszerzésre. Az ingatlan azonban termőföldnek minősül, nem felelt meg a tanya fogalmának, így erre ténylegesen nem volt lehetőség. Az ingatlant az alperes átadta, feljogosította azon a felperest átalakítás, építkezés végzésére és kiadta a tulajdonjog változásának a bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot is, míg a felperes megfizette a teljes vételárat. Mindezen nem változtat az sem, hogy a bejegyzési nyilatkozat és a vételárból 20.000 euró ügyvédi letétbe került. A felek között az ingatlan használatára is megállapodás született, de sehol nem esett szó haszonbérletről, vagy más jogcímen való birtoklásról, azaz a felek a tulajdonjog bejegyzése kivételével mindent megtettek az ingatlan átruházására vonatkozóan, úgy mintha végleges szerződés jött volna létre, amely

magatartásuk pedig a kifejtettek értelmében jogszabályba ütköző volt, illetve a tilalom megkerülésére szolgált.

- [7] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet tartsa fenn hatályában és marasztalja a felperest a felmerült perköltségben.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vontak le, azokkal a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A felperes perben előadott álláspontjával szemben helyesen került megállapításra, hogy a felek közt nem csak a megnevezésében, hanem a tartalmát tekintve is előszerződés jött létre. Ezt a megállapítást támasztotta alá a felek által megkötött előszerződés tartalma, az, hogy a felek milyen kötelezettségeket vállaltak abban, továbbá a felperes saját szerződéses akarata is, amely - a 2014. szeptember 22-én megtartott tárgyaláson a személyes meghallgatása során általa elmondottak szerint - szintén előszerződés megkötésére irányult. Ezt erősítették meg a tanúk is tanúvallomásukban, továbbá az alperes szerződéskötési akarata is csak erre irányulhatott, hiszen az ingatlan vételárát nem kapta meg. A felek előszerződése valóban részletes volt, sok kérdést rendezett, de ettől még az sem a tartalma, sem a felek akarata és az általuk elérni kívánt joghatás alapján nem volt az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződésnek tekinthető. Ennek megfelelően a szerződő feleknek nem is állt fenn akarata ennek a célnak az elérésére, sőt a szerződés tartalma alapján kifejezetten előszerződést kívántak kötni, mert tudták, hogy végleges szerződést egyelőre nem köthetnek.
- [11] A Kúria már több határozatában kimondta, hogy ha a felek előszerződést kötnek és a szerződéses akaratuk, továbbá a szerződésük tartalma is előszerződés megkötését támasztja alá, akkor nem lehetséges a megállapodásukat végleges szerződésnek tekinteni. (BH 2014.243. BH 2015.249.) Alapításként hivatkozott tehát a felperes arra, hogy a felek közt egy jogszabályba ütközése folytán semmis végleges adásvételi szerződés jött volna létre. Az előszerződés, előszerződés jellegénél fogva nem feltétlenül szükséges, hogy mindenben megfeleljen az érvényes, végleges adásvételi szerződés követelményeinek. Alapításként ennek megfelelően a felperesnek a szerződés színlelt voltára alapított igénye is, mert a felek a szándékukat nem színlelték, akaratuk egyértelműen előszerződés megkötésére irányult.

[12] A szerződés érvénytelensége okának mindig a szerződés megkötésekor kell fennállnia. Olyan esemény, amely a szerződéskötést követően következett be, nem alapozhatja meg tehát a szerződés és így az előszerződés érvénytelenségét sem. A kereset elbírálásakor ennek megfelelően azt kellett és lehetett vizsgálni, hogy az előszerződés már a megkötésekor érvénytelen, jogszabályba ütköző volt-e vagy sem. A későbbi jogszabályi változások, így a felperes által hivatkozott földforgalmi törvény, vagy a 2014. évi VII. törvény tehát csak az előszerződés jogi sorsára lehetnek kihatással, meghatározhatják, hogy létre lehet-e hozni az előszerződés alapján a végleges szerződést vagy sem, de nem eredményezhetik azt, hogy azok miatt az előszerződés érvénytelensége legyen megállapítható.

[13] Az előszerződés érvényessége vagy érvénytelensége nem választható el annak a szerződésnek az érvényességétől vagy érvénytelenségétől, amelynek a megkötésére a felek kötelezettséget vállalnak. Ha a végleges szerződés - akkor, amikor azt létre kell hozni - valamilyen okból érvénytelen lenne, az előszerződés is érvénytelen. Nem lehet ugyanis kötelezettséget vállalni olyan szerződés megkötésére, melynek létrejöttét a jogszabály egyértelműen tiltja.

[14] Az előszerződés érvénytelensége azonban elválhat az annak alapján megkötendő szerződés érvénytelenségétől, azaz nem feltétlenül lesz érvénytelen az előszerződés önmagában azért, mert az a szerződés, amelynek a megkötésére azzal a felek kötelezettséget vállaltak, az előszerződés megkötésekor érvénytelen lenne. Az előszerződés érvénytelensége ez okból ugyanis akkor áll fenn, ha nincs reális lehetőség a későbbi érvényes szerződéskötésre, tehát nem háruulhat el az akadályja annak, hogy a felek az előszerződés alapján később érvényes végleges szerződést köthessenek. A perbeli esetben a felek kifejezetten tudtak arról, hogy a hatályban lévő jogszabályokra tekintettel végleges adásvételi szerződést még nem köthetnek, de a tulajdonszerzési moratórium lejártá folytán belátható időn belül már van reális lehetőségük a tulajdonjog átruházására. A felek 2012-ben kötötték meg a szerződést és tudták, hogy 2014. évben le fog járni a tulajdonszerzési moratórium és az ezt követő jogszabályi változások feltételezhetően valamilyen módon lehetővé fogják tenni a felperes tulajdonszerzését. Mindezek alapján ilyen esetben, amikor a felek kifejezetten azért kötnek előszerződést, mert valóban fennáll a lehetőségük arra, hogy a várható jogszabályi módosulások folytán a jövőben nem lesz akadály a végleges szerződés megkötésének, nem állapítható meg az előszerződés érvénytelensége pusztán azért, mert annak megkötésekor olyan tartalmú végleges szerződés megkötésére még nincs lehetőségük.

[15] Az, hogy a ténylegesen bekövetkezett jogszabályi változások

most már - figyelembe véve a felperes személyét is - valóban lehetővé teszik-e a végleges szerződés megkötését vagy sem, nem az előszerződés érvénytelensége körébe tartozó kérdés, hanem ezt a szerződés létrehozása tekintetében lehet értékelni. Ebben a vonatkozásban lehet figyelembe venni a szerződés előszerződés jellege folytán a régi Ptk. 208. § (4) és (5) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felperes egyéb hivatkozásait és rendezni az előszerződés jogi sorsát.

[16] Az előszerződés érvényes létrejötte folytán helyesen állapították meg az eljáró bíróságok azt is, hogy a felperes kizárólag erre alapított azonnali hatályú elállása nem volt jogszerű, az alapján a szerződés nem került felbontásra. A felperes által állított alaki hiányosságok vonatkozásában a felülvizsgálati kérelem már egyéb hivatkozást nem tartalmazott, az eljárás során előadottak tekintetében pedig a Kúria osztotta a jogerős ítélet álláspontját.

[17] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján, utalva annak egyébként helyes indokaira is, a kifejtett indokolásbeli kiegészítésekkel hatályában fenntartotta.

Záró rész

[18] A Kúria a felperes kérelme alapján tárgyaláson hozta meg az ügyben a határozatát.

[19] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi munkával arányosan megállapított, és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfa-val növelt összegű, ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[20] Az ítélet ellen a jogszabályok nem biztosítanak egyéb felülvizsgálati lehetőséget.

Budapest, 2016. szeptember 6.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző