

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.694/2016/12. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Kiss Gábor előadó bíró
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Fábry Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Fábry Mátyás ügyvéd

A per tárgya: Szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II. rendű alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 1.Pf.20.419/2015/7/II.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budapest Környéki
Törvényszék 11.P.24.735/2012/17.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.20.419/2015/7/II. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak felhívásra 1.749.600 (egymillió-hétszáznegyvenkilencezer-hatszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes második házasságából egy gyermek, az I. rendű alperes származott. A szülők és gyermekük a perbeli ingatlanban éltek együtt. Az alperesek 1997-ben létesítettek élettársi kapcsolatot. A II. rendű alperes még ebben az évben a perbeli ingatlanba költözött, és az I. rendű alperes által addig használt szobában

laktak. Az alperesek 1999-ben a perbeli ingatlan tetőterében egy önálló lakást alakítottak ki, amelyhez a földszintről, a korábban általuk használt szobából létesítettek feljárót. A felperes házastársa 1999 decemberében a perbeli ingatlanból elköltözött és egy harmadik személlyel létesített kapcsolatot.

- [2] A felperes és az I. rendű alperes 2000. január 12-én öröklési szerződést kötött, amelyben a felperes kijelentette, hogy valamennyi ingatlana és ingósága örököse a fia, az I. rendű alperes legyen, aki ennek fejében arra kötelezte magát, hogy a felperest élete végéig eltartja, ápolja, gondozza, halála esetén gondoskodik eltemettetéséről.
- [3] A peres felek 2000. június 15-én „ráépítés tényét elismerő és tulajdonközösséget megszüntető” megnevezésű közjegyzői okiratba foglalt megállapodást kötöttek. E szerint a felperes és az I. rendű alperes 2000. január 11-én öröklési szerződést kötöttek, amelyet hatályában fenntartanak, azt „megerősítik” a későbbiekben bárhol fellelhető ingó- és ingatlanvagyonra is. A perbeli ingatlan vonatkozásában e szerződés szerinti elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kérték. Rögzítették továbbá: A perbeli ingatlanban egy földszinti és egy tetőtéri lakás van, annak nyilvántartott tulajdonosa a felperes. A tetőtéri lakást az élettársi vagyonközösségben élő alperesek saját vagyonukból létesítették, a tulajdonos hozzájárulásával. A beruházáshoz a II. rendű alperes a saját és szülei által rendelkezésére bocsátott 5.000.000 forinttal járult hozzá. A felperes a tetőtéri lakás létesítésének a tényét és a II. rendű alperes vagyoni hozzájárulását és annak mértékét elismerte. A szerződő felek a beruházásoknak az egész ingatlan értékéhez viszonyított értékét közös egyetértéssel akként határozták meg, hogy a teljes ingatlan forgalmi értéke 15.000.000 forint, a kialakított tetőtéri lakás értéke 7.000.000 forint, míg az eredendően meglévő telek és az alsó szinten lévő lakás értéke 8.000.000 forint. Ehhez képest megállapodtak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül kialakult tulajdoni arányoknak megfelelően az ingatlanból a felperest 8/15, az I. rendű alperest ráépítés címén 2/15, a II. rendű alperest szintén ráépítés címén 5/15 tulajdoni hányad illeti meg.
- [4] A további megállapodás szerint a felperes a 8/15 tulajdoni hányadát eladja az I. rendű alperesnek, aki azt a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten vásárolja meg, ez a jog az ingatlan arányos telekrészre és az alsó szinten lévő lakás használatára, hasznainak szedésére terjed ki. A felek a vételárat 5.800.000 forintban határozták meg, amelyből az I. rendű alperes 25 napon belül 3.000.000 forintot, további 4 hónapon belül pedig 2.800.000 forintot volt köteles megfizetni. Úgy rendelkeztek, hogy ennek megtörténtéről az eladó külön elismervényt ad, vagy a vevő banki teljesítést igazoló kivonattal is bizonyíthatja a teljesítést. A megállapodás szerint a felek közösen kérik az öröklési szerződéssel érintett perbeli ingatlanra vonatkozó

széljegy törlését, valamint a szerződésben foglaltaknak megfelelően az I-II. rendű alperesek tulajdonjoga, és a felperest illető holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperessel kötött öröklési szerződést szüntesse meg annak a megállapításával, hogy tényleges szolgáltatás hiányában az I. rendű alperesnek nem tartozik térítéssel. Kérte továbbá az alperesekkel 2000. június 15-én kötött, a „ráépítés tényét elismerő és tulajdonközösséget megszüntető” szerződés semmisségének a megállapítását.
- [6] Arra hivatkozott, hogy a 2000. június 15-én kelt szerződésnek a ráépítést tényét megállapító része színlelt, az adásvétellel kapcsolatos része pedig elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 657.§ (1) bekezdése, valamint a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján jogszabályba ütköző, másrésztől szintén színlelt.
- [7] Előadta, hogy felesége az elköltözését követően sűrűn járt vissza élettársa kíséretében, ilyenkor veszekedés alakult ki, előfordult, hogy ő rendőrt hívott. A felesége és a vele kapcsolatban álló férfi a perbeli ingatlan megterhelésére is kísérletet tettek az általuk felvett kölcsönre hivatkozással. E vagyonszerzésre irányuló folyamatos kísérletekre tekintettel tartotta szükségesnek azt, hogy az ingatlanát az alperesekre írassa. Állítása szerint az adásvétel színlelt volt, a vételár kiegyenlítésére ténylegesen nem került sor, az alperesek a vételár megfizetéséhez szükséges összeggel nem rendelkeztek.
- [8] Hivatkozott arra is, hogy 1980-ban, a ház építésekor a tetőtér részben már be volt építve, a közfalak álltak, és a nyílászárók is be voltak téve, az alsó szintről a régi padlásfeljáró is megvolt már. Az ingatlan szerződés szerinti értékét alulbecsültnek tartotta, hivatkozott arra, hogy az egyes lakrészek egymáshoz viszonyított értéke nem fedí a valóságos arányokat. Szerinte a színlelést igazolja az is, hogy a megállapodásban foglaltakkal ellentétben az alperesek részéről ténylegesen nem ráépítés, hanem építési engedély nélküli beépítés történt, a II. rendű alperes szüleinek anyagi segítségével. Érvelése szerint az ingatlannal való rendelkezést a Ptk. 657.§ (1) bekezdése kizárta, függetlenül attól, hogy a felek az elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését nem kérték.
- [9] Az alperesek ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását.
- [10] Arra hivatkoztak, hogy a felek között létrejött szerződések nem színleltek, az adásvételi szerződés alapján a vételár kiegyenlítésére ténylegesen sor került. A megismételt eljárásban védekezésüket azzal egészítették ki, hogy a perbeli szerződések érvénytelenségéből eredő igények elszámolása során igényt tartanak az általuk kialakított tetőtéri lakás forgalmi értékére (7.000.000 forint) és az I. rendű alperes által megfizetett vételárra

(5.800.000 forint).

- [11] Az elsőfokú bíróság a 11.P.20.530/2011/4. számú végzésével az öröklési szerződés megszüntetés iránti kereset vonatkozásában a keresetlevelet a hatáskörrel rendelkező bírósághoz áttette. Egyebekben a keresetet ítéletével elutasította.
- [12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését megváltoztatva megállapította, hogy a 2000. június 15-én a felperes és az alperesek között ráépítés tárgyában létrejött megállapodás, valamint a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és az eredeti állapot helyreállítása körében az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.
- [13] A másodfokú bíróság okfejtése szerint mind a ráépítés, mind a tulajdoni hányad átruházása tárgyában kötött megállapodás színlelt, az utóbbi egyúttal a Ptk. 657.§ (1) bekezdésébe is ütközik.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével az alpereseket annak a túrésára kötelezte, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 hányadban eredeti állapot helyreállítása címén bejegyezzék. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 60 napon belül 5.848.260 forintot. Rendelkezett az ítélet jogerőre emelkedését követően a földhivatal megkereséséről.
- [15] Az elsőfokú bíróság rámutatott: A perben adatként merült fel, hogy az I. rendű alperes a felperes nevére nyitott bankszámlára 2000. július 4-én 2.800.000 forintot utalt át, amelynek további sorsa tekintetében hitelt érdemlő banki adat nem állt rendelkezésre. N. L. tanúvallomása szerint a felperes bankszámlájára átutalt pénzösszeg tőle származott, a tanú 3.000.000 forintot átadott az I. rendű alperesnek, aki azt befizette saját bankszámlájára, majd arról 2.800.000 forintot átutalt a felperes bankszámlájára, ami onnan készpénzben lett felvéve és azt követően a tanú pár napon belül visszakapta. Utalt a tanú azon nyilatkozatára, hogy e tranzakció a színlelt adásvételi szerződéshez kapcsolódott, továbbá hogy más pénzmozgásról nincs tudomása. Érvelése szerint miután a tanú a peres feleket jól ismeri, velük korábban jó volt a kapcsolata, önmagában az a körülmény, hogy utóbb az alperesekkel a viszonya megromlott, a vallomása hitelességét nem érinti, ahhoz nem fér kétség.
- [16] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az érvénytelen szerződés alapján a felperes részére az 5.800.000 forint vételár kifizetése nem nyert bizonyítást, ezért e körben visszafizetési kötelezettsége nincs. Az I. rendű alperesnek az ezzel kapcsolatos igényét alaptalannak találta.
- [17] Okfejtése szerint a ráépítés tárgyában létrejött megállapodás

érvénytelensége azt eredményezi, hogy a felek az építkezés következményeit nem rendezték a szerződéssel. Utalt rá: A másodfokú bíróság a közbenső ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes az eljárás során elismerte azt a tényt, hogy a tetőtér beépítésével az alperesek az ingatlanon új lakrészt létesítettek, a perben azonban arra vonatkozóan nem merült fel adat, hogy erre alapítva az alpereseknek a felperessel szemben tulajdoni igénye volt. Az alperesek a megismételt eljárásban sem terjesztettek elő tulajdoni igényt, hanem a tetőtéri lakás forgalmi értékének a visszatérítését kérték, ami szerintük az érvénytelen okiratban foglaltakra figyelemmel 7.000.000 forint.

- [18] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásánál a bíróságnak gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának a fenntartásáról, és meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását. Utalt rá, hogy a felperes maga is azt nyilatkozta, hogy a felek a ráépítésre vonatkozó megállapodásukban a kialakult állapot jogi következményeit foglalták írásba. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság szerint az eredeti állapot helyreállítása nem választható el a ráépítés tényétől úgy, hogy az eredeti állapot helyreállítása azt ne érintse. Az érvénytelen okiratnak a ráépítéssel kapcsolatos része ugyanis éppen azt célozta, hogy a felek annak a jogkövetkezményeit rendezzék. Amennyiben az alperesek tulajdoni igénye előterjesztésének hiányában javukra a ráépítéssel előállt értéknövekmény nem kerülne elszámolásra, akkor a felperes jogalap nélkül gazdagodna, ezért az alperesek javára elszámolható értéket az eljárás során beszerzett szakértői vélemény alapján határozta meg 5.848.260 forint összegben. Az elsőfokú bíróság a felperest ennek az összegnek a megtérítésére kötelezte az alperesek javára.
- [19] A perben kirendelt szakértő véleményének a kiegészítését az elsőfokú bíróság mellőzte, mert az alperesek ezzel kapcsolatos kifogásait alaptalannak találta.
- [20] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes és az alperesek is fellebbezést terjesztettek elő. Utóbbiak oly módon kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását, hogy a másodfokú bíróság az eredeti állapot helyreállítása körében a felperest az I. rendű alperes részére járó vételár és annak 2000. július 5. napjától járó törvényes mértékű kamata, továbbá a ráépítés vonatkozásában részükre 11.696.520 forint megfizetésére kötelezze.
- [21] Sérelmezték, hogy az elsőfokú eljárás során kihallgatott N. L. tanúvallomását az elsőfokú bíróság bizonyítékként elfogadta, figyelmen kívül hagyta magának a tanúnak azt a nyilatkozatát, hogy velük rossz viszonyban van, őket gyűlöli. Hivatkoztak arra is, hogy jelenleg is folyamatban van a tanú ellen büntetőeljárás az I. rendű alperes sérelmére elkövetett bűncselekmény miatt. Csatolták fellebbezésükhöz a 2013. július 18-án és 2013. július 25-én kelt iratokat a N. L. tanú ellen indult büntetőeljárással összefüggésben.

- [22] Arra is hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett azzal, hogy az ő indítványuk ellenére mellőzte a szakértői vélemény kiegészítését és a szakértő személyes meghallgatását, mert szerintük semmilyen bizonyíték nem támasztja alá a szakértői véleményben foglalt megállapításokat, a szakértő helytelenül értékelte a házilagos kivitelezést.
- [23] Hivatkoztak arra is, hogy a közjegyzői okirat tartalmazza a ráépítésre fordított összeget 7.000.000 forintban, ezért szerintük az eredeti állapot helyreállítása körében ez az összeg számolandó el, és ezzel összefüggésben viszontkereset előterjesztésére nincs szükség.
- [24] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és annak a felperest az alperesek javára 5.848.260 forint megfizetésére kötelező rendelkezését mellőzte. Az elsőfokú ítélet egyéb fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.
- [25] Az alperesek fellebbezésében foglaltakra tekintettel elsődlegesen kiemelte, hogy az ügyben korábban hozott közbenső ítéletében megállapította, hogy a 2000. június 15-én a felperes és az alperesek között a ráépítés tárgyában létrejött megállapodás és a felperes, valamint az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. A közbenső ítélet indokolása szerint mind a két megállapodás színlelt, ezért erre alapítva állapította meg a felek között a ráépítés, továbbá a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés tárgyában azok érvénytelenségét. Ezért alaptalannak tartotta az alpereseknek azt a fellebbezési érvelését, hogy a másodfokú bíróság a közbenső ítéletben a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás érvénytelenségét színleltség okán nem állapította meg.
- [26] A másodfokú bíróság érvelése szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok megfelelő értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes a közjegyzői okiratba foglalt érvénytelen adásvételi szerződésben kikötött vételár kifizetését nem bizonyította, ezért e tekintetben a felperesnek visszaszolgáltatási kötelezettsége nincs. Szerinte az alperesek fellebbezésükben alaptalanul kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a N. L.-vel fennálló problémás kapcsolatuk ellenére - bagatellizálva azt - a tanú vallomását bizonyítékként értékelte. Ezzel összefüggésben kiemelte: a tanú kihallgatása során beszámolt arról, hogy az alperesekkel miért romlott meg a kapcsolata, önmagában a rossz viszony a tanú által előadott tények valóságát nem teszi kétségesse. Utalt rá, hogy az alperesek a tanú személyével és vallomásának tartalmával kapcsolatban az elsőfokú eljárás során konkrét kifogást nem terjesztettek elő, nyilvánvaló, hogy a fellebbezésükhöz mellékelt iratok már az elsőfokú eljárás során is a rendelkezésükre álltak, ezért azok új bizonyítékként nem vehetők figyelembe.
- [27] Rámutatott: N. L. a tanúvallomásából kitűnően az I. rendű alperessel hosszú ideig bizalmi kapcsolatban állt, alkalmanként közösen üzleteltek. A tanú a felperessel és az alperesekkel

egyezően adta elő, hogy mi indította a feleket a színlelt megállapodásra. Önmagában az adásvételi ügylet színlelt jellege, továbbá az alpereseknek az az előadása, hogy annak a tartalma kialakításában nem vettek részt, megalapozottan teszi kétségesé annak részükről való teljesítését.

- [28] Arra is rámutatott, hogy N. L. vallomása szerint a felperessel és az I. rendű alperessel való megbeszélés során merült fel, miszerint mozgótöke kellene ahhoz, hogy az adásvétel valósnak tűnjön, és ekkor kérdezték tőle, hogy ehhez tud-e 3.000.000 forintot kölcsönadni. Kiemelte, hogy az I. rendű alperes azt mondta, hogy beteszi a pénzt a számlájára, majd átutalja a felperesnek, aztán kiveszi és visszaadja.
- [29] A másodfokú bíróság szerint erre valóban így is került sor. A tanú a 3.000.000 forintot odaadta az I. rendű alperesnek, majd azt pár nap múlva visszakapta. Mindezekből következően az I. rendű alperesnek a kölcsönként pénz bankszámlákon való átmeneti megjelenítésével, teljesítést színlelve, az adásvételi szerződés valós voltának alátámasztása volt a célja. Kifejtette: A tanú által előadottak összhangban állnak a perbeli adatokkal. Az I. rendű alperes személyes előadása szerint ugyanis a vételárra onnan volt pénze, hogy egy barátjától kapott 3.000.000 forintot kölcsön. Ezen kívül a felperes és az I. rendű alperes számlaazonosítójának egymást követő számai azt igazolják, hogy mindkét számlát egyszerre nyitották 2000. június 4-én, az I. rendű alperes a számlájára pénztárban befizetett 3.000.000 forintot, amelyből ezzel egyidejűleg 2.800.000 forintot utalt át a felperes számlájára. N. L. vallomása alapján e körülmények azt bizonyítják, hogy a számlanyitások és a pénzügyi tranzakciók kizárólag az adásvételi szerződés színlelésének leplezését szolgálták. Az eltelt idő miatt a bank a számlák ezt követő forgalmára adatot nem tudott közölni, N. L. - vallomásából kitűnően - azonban a kölcsönadott pénzt rövid idő múlva visszakapta. Ebből a másodfokú bíróság arra következtetett, hogy a pénzügyi tranzakciók az előzetes terveknek megfelelően kerültek lebonyolításra, a számlákra befizetett, illetve átutalt 3.000.000 forint a számlákról való kivétellel visszafizetésre került a tanú részére.
- [30] Hangsúlyozta a másodfokú bíróság: A felperes megalapozottan kifogásolta a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás érvénytelensége jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása körében az alperesi beruházások elszámolását. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság tévesen értékelte, hogy a ráépítésre vonatkozó megállapodás amiatt keletkezett, hogy a felek a ráépítés jogkövetkezményeit rendezzék. A közbenső ítélet alapján a joghatás kiváltására irányuló nyilatkozat érvénytelen, ezzel összefüggésben nincs mit helyreállítani, ezért a tetőtér beépítésével kapcsolatos elszámolás nem eleme az eredeti állapot helyreállításának. Az előzőekben kiemelt peradatok egyértelműen cáfolják az elsőfokú bíróságnak azt az értelmezését, hogy a felperesnek a megismételt eljárásban tett nyilatkozata szerint a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás az

alperesi beruházások jogkövetkezményeinek levonására irányult.

- [31] Okfejtése szerint az alperesek perbeli személyes előadásaiból kitűnően az ingatlanba való beruházásukból eredően a felperessel szemben semmilyen igényük nem volt, a ráépítés tárgyában a felperessel valójában megállapodást nem kötöttek. Hangsúlyozta, hogy a 2000. június 15-ei okiratba foglalt ezzel kapcsolatos megállapodást csak színlelték, amellyel a céljuk az ingatlanban való további lakhatásuk érdekében arra harmadik személy által bejelentett igényérvényesítés megghiúsítása volt.
- [32] Mindezekre tekintettel helytállónak ítélte meg a felperesnek azt az álláspontját, hogy mivel a felek a ráépítés tárgyában kötött megállapodása színlelés okán érvénytelen, ennek jogkövetkezményeként eredeti állapot helyreállítása címén az alperesek beruházásai elszámolásának nincs helye.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [33] A jogerős ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a felperest az I. rendű alperes javára 5.800.000 forint vételár és annak 2000. július 5-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamata, továbbá 11.696.520 forint megfizetésére kötelező határozat meghozatalára irányult. Másodlagos kérelmük a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását célozta.
- [34] Arra hivatkoztak, hogy az eljárás során hozott másodfokú közbenső ítélet szerint a megállapodás nem színleltség okán volt érvénytelen, hanem azért, mert az a Ptk. 657.§ (1) bekezdésébe ütközött. Szerintük a perbeli megállapodások nem voltak színlelte, ez a megállapítás azért is téves, mert a ráépítésre minden kétséget kizáróan építési engedély hiányában ugyan, de az építési engedély feltételeinek mindenben megfelelő módon sor került, és annak ténye az építésügyi hatóság által kiadott fennmaradási engedéllyel igazolható lenne. Ugyanakkor erre - érveltek - azért nincs lehetőség, mert a fennmaradási engedély kiadása iránti kérelemhez a felperes nem járult hozzá, és annak utólagos pótlására az elsőfokú eljárásban a bíróság nem kötelezte a felperest.
- [35] Szerintük a másodfokú bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módon tévesen értékelte a bizonyítékokat azzal kapcsolatban, hogy az 5.800.000 forint összegű vételárat a felperes részére nem fizették ki. Sérelmezték, hogy nem vette figyelembe a másodfokú bíróság a kifizetés tényét igazoló okirati bizonyítékokat, valamint iratellenesen állapította meg, hogy N. L. tanú személyével kapcsolatban az elsőfokú eljárás során kifogást nem terjesztettek elő. Sérelmezték továbbá, hogy a másodfokú bíróság mellőzte az általuk becsatolt, a tanú által az I. rendű alperes sérelmére elkövetett zaklatás vétségét megállapító ítéletet, és tévesen alkalmazta a Pp. 235.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezést, amely

kifejezetten lehetővé teszi, hogy a fellebbezési eljárásban új tényre és új bizonyítékra lehessen hivatkozni.

- [36] Kifogásolták: A másodfokú bíróság mellőzte az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeinek a megfelelő alkalmazását és nem rendelkezett az általuk megvalósított értéknövelő beruházás megtérítéséről. Figyelmen kívül hagyta, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleményében foglaltakra is figyelemmel tényként állapítható meg, hogy a ráépítés megvalósult, ezért a ráépítés jogi rendezésére irányuló megállapodás nem lehetett színlelt.
- [37] Előadták, hogy az elsőfokú bíróság helyesen rendelkezett az eredeti állapot helyreállítása körében az alaptalan gazdagodás visszatérítéséről, ehhez viszontkereset előterjesztésére nem volt szükség. Sérelmezték továbbá, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt is, hogy az elsőfokú bíróság az értéknövekmény elszámolásának összecszerűségét egy megalapozatlan és általuk mindvégig kifogásolt szakvélemény alapján határozta meg. Szerintük őket a szakértő által megállapított összeg kétszerese illette volna meg, ha a szakértő nem hivatkozik alaptalanul és bizonyítatlanul arra, hogy a ráépítés kivitelezésére házilagosan került sor és e miatt nem alkalmaz értékcsökkenést.
- [38] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme tartalma szerint a jogerős ítélet hatályában való fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [39] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [40] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének a Pp. 275.§ (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére már nincs lehetőség. A jogerős ítéletnek a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró bíróságok a bizonyítékok egybevetése során a logika szabályaival ellentétes, nyilvánvalóan oktalan következtetést vontak le. Ez az adott ügyben nem volt megállapítható.
- [41] Tény, hogy az elsőfokú eljárás során kihallgatott N. L. tanú - a felperes tényállításaival egyezően - azt adta elő, hogy a felek a vételár kifizetését csak színlelték, az ahhoz szükséges 3.000.000 forintot ő adta kölcsön, amit az átutalást követő pár nap elteltével visszakapott. Az is tény, hogy az I. rendű alperes által a felperes bankszámlájára átutalt 2.800.000 forint további sorsáról az eljárás során adat nem állt rendelkezésre, továbbá, hogy az átutalás lebonyolításához szükséges bankszámlákat a felperes és az I. rendű alperes egyidejűleg nyitotta meg. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az ügyben hozott jogerős közbenső ítélet szerint az adásvételi szerződés megkötését a felek csak színlelték, ebből pedig logikusan következik, hogy valós teljesítési szándék egyik fél részéről sem merült fel. Mindezek alapján nem vontak le okszerűtlen következtetést az ügyben eljáró bíróságok, amikor úgy ítélték meg, hogy a vételár nem maradt a felperes birtokában,

részére a vételárat az alperesek ténylegesen nem fizették meg.

- [42] A másodfokú bíróság azt tévesen állapította meg, hogy az alperesek által a másodfokú eljárásban becsatolt iratok már az elsőfokú eljárás során is a rendelkezésükre álltak. Az I. rendű alperes sérelmére elkövetett zaklatás vétségében a N. L. tanú bűnösségét kimondó ítélet 2014. szeptember 23-án született, tehát az elsőfokú ítélet meghozatalát követően. Az alperesek ezért arra a másodfokú eljárásban mint új tényre a Pp. 235.§ (1) bekezdése alapján hivatkozhattak. Ez azonban nem olyan súlyú eljárási szabálysértés, amely a jogerős határozat érdemére kihatott, mert a becsatolt bírósági ítélet elbírálása esetén sem indokolta volna eltérő tartalmú határozat meghozatalát. Ezért a felülvizsgálati kérelmet nem alapozza meg.
- [43] A tanú a vallomása megtételekor maga is előadta, hogy az I. rendű alperessel rossz a viszonya. A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban, hogy önmagában a rossz viszony a tanú által előadott tények valóságát nem teszi kétségesse, a vallomása nem hagyható figyelmen kívül, ha az egyébként összhangban áll az eljárás során beszerzett egyéb okirati vagy más bizonyítékokkal.
- [44] A ráépítés tárgyában kötött megállapodással kapcsolatban a Kúria a következőkre mutat rá: Szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal a másodfokú bíróság az eljárás során hozott 1.Pf.22.279/2011/5. számú jogerős közbenső ítéletével megállapította, hogy a felek erre vonatkozó megállapodása is színlelt. A jogerős közbenső ítélet indokolása ezzel kapcsolatban szó szerint a következőket tartalmazza: „(...) a peres felek perbeli személyes előadása, valamint egyéb körülmények bizonyítják, hogy a felek az alperesek ráépítéssel szerzett tulajdonjoga elismerésére vonatkozó megállapodásukat, továbbá a felperes ennek eredményeként fennmaradó tulajdoni illetősége I. rendű alperes részére adásvétellel való átruházásra irányuló nyilatkozatukat színlelték.” A közbenső ítélet jogereje folytán az alperesek a felülvizsgálati eljárásban azt már nem tehetik kétségesse [Pp. 229.§ (1) bek.].
- [45] A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban is, hogy az érvénytelen megállapodás jogkövetkezményeinek levonása során, az eredeti állapot helyreállítása körében a bíróságnak nem kellett rendelkeznie a ráépítéssel összefüggő költségek megtérítéséről. A Ptk. 137.§ (3) bekezdése szerint, ha valaki - egyebek mellett - a más tulajdonában lévő épületet átépíti, a ráépítés jogkövetkezményeire elsődlegesen a felek megállapodása az irányadó. A megállapodás megköthető a ráépítés előtt, vagy annak megtörténtét követően is. Ha a ráépítés jogkövetkezményeit utólagos rendező megállapodás színlelt, akkor az eredeti állapot helyreállítása körében a ráépítés jogkövetkezményeiről nem kell rendelkezni, mert arra nem a megállapodás alapján került sor. Az adott ügyben a színlelt megállapodás megkötésére utóbb került sor. Az utólagos megállapodás alapján a felperes annak a túrésére kötelezte magát, hogy az alperesek javára - a ráépítésre figyelemmel - a perbeli

tulajdoni hányad az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az alperesek e megállapodás alapján szolgáltatást nem teljesítettek, mivel a ráépítésre nem annak alapján, hanem azt megelőzően került sor. Ezért a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítása körében [Ptk. 237.§ (1) bek.] a bíróságnak csak az eredeti tulajdoni viszonyok helyreállításáról kellett gondoskodnia. A ráépítésből eredő igény érvényesítésére csak viszontkeresettel vagy önálló keresettel lett volna lehetőség. Ebből következően az alperesek ezzel kapcsolatos igényét a jogerős ítélet nem érintette.

- [46] A kifejtettekből az is következik, hogy a jelen jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a per során kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltak megalapozottak-e, illetve, hogy a szakvélemény kiegészítése indokolt lett volna-e.
- [47] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [48] Az alperesek pervesztesek lettek, ezért kötelesek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az államnak megfizetni.
- [49] A felülvizsgálati eljárásban a felperes személyesen járt el, ismert költsége nem merült fel, ezért arról a Kúriának nem kellett rendelkeznie.
- [50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján az alperesek kérelmére kitűzött tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2017. március 29.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó
bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró