

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.963/2015/5. szám

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

A felperes

A felperes képviselője: 10 számú Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Kiss Attila ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
V. rendű
VI. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Horváth Miklós ügyvéd
I-III. rendű alperesek
képviselésében

A per tárgya: Szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-III rendű alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Kaposvári
Törvényszék 1.Pf.20.594/2015/6.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Kaposvári Járásbíróság 12.P.20.253/2015/2-III.

Rendelkező rész

A Kúria a Kaposvári Törvényszék 1.Pf.20.594/2015/6. számú jogerős részítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli „ipartelep” megnevezésű 2 ha 4861 m² területű ingatlan 5990/24861-9435/24861-9436/24861 arányban a felperes és az I-II. rendű alperesek osztatlan közös tulajdona volt.
- [2] A felperes tulajdoni hányadának a megszerzésekor az ingatlan használata természetben - a rajta található épületre is kiterjedően - meg volt osztva az adásvételi szerződés mellékletét képező, T. B.-né földmérő által 13/2001. munkaszám alatt 2001. március 27-én készített vázrajz szerint.
- [3] A tulajdonostársak 2007. június 26-án adásvételre vonatkozó előszerződést kötöttek, amelynek a célja az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése volt, adásvétellel vegyes műszaki megosztás útján. E szerint a felperes kizárólagos tulajdonába került volna a későbbi megosztással kialakítandó ingatlanrész, amelynek nyugati határvonala a perbeli 551. helyrajzi számú ingatlan nyugati végétől az 547. helyrajzi számú ingatlan északi határvonaláig terjed, és egyebekben a korábbi 547. helyrajzi számú ingatlan keleti és déli határvonala határolja, míg a perbeli ingatlannak a nagyobb keleti része pedig az épülettel együtt az I-II. rendű alperesek kizárólagos tulajdonát képezte volna. Ezen felül az I-II. rendű alperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy megfizetnek a felperesnek 18.000.000 forint + ÁFA vételárkülönbözetet.
- [4] Az adásvételi előszerződés kapcsán megtörtént az egyes ingatlanrészek kölcsönös birtokba adása, az I-II. rendű alperesek a vételárkülönbözetet a felperes részére megfizették. Nem került sor azonban a telekalakításhoz szükséges feltételek teljesítésére és a felperes részéről a tulajdonában álló út önkormányzati tulajdonba adására.
- [5] A felperes és az I-II. rendű alperesek 2008. január 31-én kötötték meg a végleges adásvételi szerződést, amely szerint a felperes a perbeli ingatlanban meglévő 5990/24861 eszmei tulajdoni hányadát ruházta át 2995/24861-2995/24861 arányban az I-II. rendű alperesekre.
- [6] 2008. április 9-én „Használati megosztási szerződés és közös tulajdon megszüntetési szerződés módosítása” elnevezésű megállapodás jött létre a felperes és az I-II. rendű alperesek között. A szerződés I. pontjában a felek megállapították, hogy közös tulajdonukat képezi a perbeli ingatlan akként, hogy a felperes tulajdonában áll 5990/24861 hányad, az I. rendű alperes tulajdonában áll 9435/24861 hányad, a II. rendű alperes tulajdonát képezi 9436/24861 tulajdoni hányad. A szerződő felek rögzítették, hogy az ingatlan a felperes tulajdonában álló 543. helyrajzi számú útingatlan igénybevételeivel közelíthető meg.
- [7] A megállapodás II. pontjában rögzítették, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére 2008. január 31-én

szerződést kötöttek, amelynek alapján a tulajdonjog bejegyzése folyamatban van. Megállapították, hogy a közös tulajdon természetbeni megszüntetéséhez olyan műszaki előmunkálatokra van szükség, amelyek még nem fejeződtek be, ezért kötik meg a használati megosztási szerződést. A III. pontban utaltak rá, hogy a szerződésnek elválaszthatatlan részét képezi T. G. földmérőnek a használati megosztásról készített és a felek által aláírt megosztási vázrajza. Megállapodtak abban is, hogy a megosztási vázrajzon 547/I. számmal megjelölt ingatlanrészt kizárólagosan az I. és II. rendű alperes használja, míg az 547/II. számú ingatlanrészt pedig kizárólag a felperes.

- [8] A szerződő felek ügyvédje, dr. F. K. az adásvételi szerződést és a szerződés módosítását tartalmazó okiratot a földhivatalhoz benyújtotta, azonban az a 2008. augusztus 12-én kelt 33527/6/2008.01.31. számú határozatával az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát a felperes valamennyi tulajdoni hányadára bejegyezte, az egyéb kérelmeket - köztük a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmet - elutasította.
- [9] Ezt követően az I-II. rendű alperesek több ízben is jelezték azt a szándékukat, hogy a felperesnek a T. G. által készített vázrajzon 547/II. számmal jelölt 7510 m² területű részére, illetve annak megfelelő eszmei hányadára a felperes tulajdonjogát elismerik. Időközben azonban az I. és a III. rendű alperes között adásvételi szerződés jött létre, amellyel az I. rendű alperes a III. rendű alperesre ruházta át a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát. Az egyéni vállalkozó I. rendű alperes gazdasági okok miatt volt kénytelen a tulajdoni illetőségét a III. rendű alperesre átruházni, viszont a III. rendű alperes tulajdonszerzését követően a perbeli ingatlan meg lett terhelve. 2009. november 26-tól az ingatlant terheli az V. rendű alperes javára összesen 60.000.000 forint erejéig bejegyzett keretbiztosítási jelzálogjog, valamint a VI. rendű alperes javára bejegyzett vezetékjog.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [10] A felperes módosított keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a perrel érintett adásvételi szerződések érvénytelenek abban a részükben, amennyiben a perbeli ingatlan tulajdonát képező 1000/24861 hányadát érintik, és kérte erre a tulajdoni hányadra az eredeti állapot visszaállítását. Kérte az V. rendű alperest ennek tűrésére kötelezni és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett és egyébként a perbeli ingatlant terhelő jogait az alperesek tulajdonában maradó 23861/24861 tulajdoni hányadra korlátozni. Kérte annak a megállapítását is, hogy az 24008/24861 tulajdoni hányad a T. G. földmérő mérnök által 13/2008. munkaszám alatt készített vázrajzon az 547/II. számmal jelölt 7510 m² területű alrészletnek felel meg, továbbá azt, hogy az I. és a III. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan.
- [11] Arra hivatkozott, hogy a „végleges adásvételi szerződés” - egyebek

mellett - színlelt, ezért semmis abban a részében, amennyiben a közös akarat ellenére az ő részéről a perbeli ingatlanban meglévő valamennyi tulajdoni hányada átruházására irányul. Állítása szerint a 2008. április 9-ei szerződés a jogai elismerését célozta, és az is tanúsítja az általa előadottakat, vagyis azt, hogy az általa megkötött adásvételi szerződés színlelt.

- [12] Az I-III. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását.
- [13] Állították, hogy a szerződés nem színlelt, mert a felek akarata olyan adásvételi szerződés megkötésére irányult, amely szerint az I. és II. rendű alperes a felperes teljes tulajdoni hányadát megszerzi, a felperes pedig nem akarta fenntartani a perbeli ingatlanon fennálló „résztulajdonát”. Hivatkoztak arra is, hogy a végleges adásvételi szerződés valóban eltért az előszerződéstől annak az aláírása időpontjában, ugyanis a felek valós közös akarata az volt, ami abban szerepelt, nevezetesen a közös tulajdon megszüntetése. Érvelésük szerint a felperes terhére esik az, hogy nem teljesítette azokat a feltételeket, amelyeket az előszerződésben vállalt: nem végeztette el a telekalakítást, ami a közös tulajdon adásvétellel vegyes műszaki megosztás útján való megszüntetésének a feltétele.
- [14] Utaltak arra is, hogy törvényi feltétel hiányában a perbeli ingatlan nem megosztható, az eredetileg gyepterület már iparterületté lett átminősítve és az eltelt időben a körülmények olyan mértékben változtak meg, hogy az eredeti állapot nem állítható helyre, ehhez a helyi önkormányzat perbevonására is szükség lenne.
- [15] Az V. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperes valójában vele szemben törlési keresetet terjesztett elő, amelynek a jogszabályi feltételei nem állnak fenn, a felperes az általa kötött hitelszerződés vonatkozásában érvénytelenségre nem is hivatkozott. Utalt arra is, hogy a felperes nem jelölte meg, hogy milyen színlelés történt a végleges adásvételi szerződés tekintetében, továbbá, hogy a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös.
- [16] A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [17] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [18] Rámutatott, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd, dr. F. K. tanú vallomásával egyértelművé tette, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjában - eltérően az előszerződés megkötésének idején felmerült szempontoktól - a feleknek közös szándékuk volt, hogy a közös tulajdon végleg megszüntetésre kerüljön. Ez azért lehetett a felperes célja is, mert az előszerződésben feltételként előírt telekmegosztásra nem került sor.
- [19] Az elsőfokú bíróság szerint a felperes nem tudta bizonyítani azt, hogy a felek szándéka arra irányult, hogy neki a perbeli ingatlanon

tulajdoni hányada maradjon fenn, és azt sem jelölte meg, hogy a felek az adásvételi szerződés megkötése során mit színeltek. A szerződés semmissége megállapításához ugyanis - mutatott rá a bíróság - mindkét fél színlelése szükséges, amely az I-II. rendű alperesek részéről nem állt fenn, az ő szándékuk az ingatlanon fennálló teljes tulajdonjog megszerzésére irányult; a műszaki megosztás hiányában a felperes szándéka sem irányulhatott másra.

- [20] Utalt rá, hogy az I. rendű alperes a nehéz gazdasági helyzetre figyelemmel volt kénytelen elidegeníteni a III. rendű alperes részére a tulajdoni hányadát, a III. rendű alperes ellenérték fejében szerezte meg azt, és tisztában volt a függő jogi helyzettel. Értékelte, hogy a III. rendű alperes tagja és ügyvezetője, a II. rendű alperes és G.-né M. R. A., továbbá szintén tagja M. B.-né és az I. rendű alperes is. Érvelése szerint figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a III. rendű alperes tulajdonszerzését követően az ingatlan meg lett terhelve, az V. rendű alperes nem járult hozzá egy esetleges későbbi, a felperes részére történő tulajdonátruházáshoz. Álláspontja szerint bármilyen, a felperes részére történő tulajdonátruházás feltétele az ingatlan tehermentesítése és a helyi rendezési terv módosítása.
- [21] Az elsőfokú bíróság szerint a felperes nem tudta bizonyítani azt, hogy a III. rendű alperes az I. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződés során rosszhiszeműen járt el vagy rá nézve abból ingyenes előny származott volna, továbbá azt, hogy az ügylettel a felperes kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták volna.
- [22] Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel megállapította, hogy a 2008. január 31-én kelt adásvételi szerződés érvényes, továbbá azt is, hogy amennyiben a szerződés részlegesen érvénytelen lenne, akkor az eredeti állapot az időközben bekövetkezett változásokra figyelemmel már nem állítható helyre, csupán a helyi önkormányzat perbe vonása esetén.
- [23] Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a perben tanúként hallgatta ki G.-né M. R. A.-t, mivel azonban ő a III. rendű alperes ügyvezetője, törvényes képviselőként kellett volna kihallgatnia, erre figyelemmel az ő tanúvallomását az ügy elbírálásakor nem vette figyelembe.
- [24] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és megállapította, hogy a felperes, valamint az I. és II. rendű alperes által 2008. január 31-én megkötött adásvételi szerződés a perbeli ingatlan 7510 m² területnek megfelelő felperesi tulajdoni hányad átruházására vonatkozó részében érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményei levonására és a perköltségre kiterjedően az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a körben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.
- [25] Érvelése szerint a 2008. január 31-én megkötött adásvételi szerződés színlelt voltát vizsgálva az elsőfokú bíróság a

tényállást részben hiányosan állapította meg és a bizonyítékokat nem okszerűen értékelve, részben helytelen következtetésekre jutott. Mellőzte az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a szerződő felek szándéka arra irányult, hogy ne maradjon a felperes tulajdonában semmilyen tulajdoni hányad.

- [26] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette a 2008. április 9-én létrejött „Használati megosztási szerződés és közös tulajdon megszüntetési szerződés módosítás” 4-7. pontjaiban írtakkal, amely szerint a felek kijelentették: A közös tulajdon megszüntetési szerződésnél a használati megosztást tekintik irányadónak. A telekalakítás műszaki munkálatai folyamatban vannak, és erre figyelemmel a közös tulajdon természetbeni megosztására csak akkor kerülhet sor, ha a vázrajzok és a határozatok rendelkezésre állnak. Azt nyilatkozták, hogy a közös tulajdon megszüntetésre vonatkozó rendelkezéseket fenntartják és a tulajdonjog bejegyzési eljárást közösen kérik felfüggeszteni. Rögzítették, hogy a II. számmal megjelölt ingatlanrész kizárólagos használója a felperes, ingatlanának rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben átjárhat a I. számmal jelölt ingatlanrészen.
- [27] A másodfokú bíróság a III. rendű alperes ügyvezetője tanúvallomását, mint a fél előadását, alkalmasnak találta a felperes előadásával és az egyéb okirati bizonyítékokkal való egybevetésre. Ezzel kapcsolatban utalt rá, hogy a 2008. január 31-én kelt adásvételi szerződés megkötésekor a felek valós ügyleti akaratát feltáró körülmény az volt, hogy a felek 2008. április 9-én megkötötték a használati szerződést. Ennek a IV. és V. pontja egyértelműsíti, hogy a felperes és a III. rendű alperes ügyvezetője előadásának megfelelően a szerződő felek 2008. január 31-én az I-II. rendű alperesek érdekében álló könyveléstechnikai célból kötötték meg az adásvételi szerződést.
- [28] Kifejtette: Kétségtelen, hogy a felek által elérni kívánt végső cél a közös tulajdon megszüntetése volt, de ez a szándékuk nem változott úgy, hogy ez oly módon valósuljon meg, miszerint az ún. „hátsó rész” se maradjon a felperes tulajdona. Kiemelte, hogy 2008 januárjában még a műszaki megoszthatóság kérdése nem dőlt el, a felek azt nem ismerhették fel, hogy ennek akadálya van, ez a körülmény tehát nem indokolhatta azt, hogy az eredeti, előszerződésben rögzített szándékuktól eltérjenek. Az alperesek szerződési akaratát a 2008. január 31-én megkötött szerződés esetében sem irányult másra, mint amit az előszerződés rögzített. Ezt támasztja alá, hogy a 2008. április 9-én kelt szerződésben deklarálják a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont és használatot rendező megállapodást kötnek akkor, amikor a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése már folyamatban van, és a megállapodásban a tulajdonjog bejegyzés felfüggesztésére is nyilatkozatot tesznek.
- [29] Utalt arra is, hogy az I-II. rendű alperesek vételi szándékának hiányát megerősíti az, hogy 2008. január 31-én sem volt, és jelenleg sincs szükség a perbeli ingatlan 7510 m² területére, annak

birtokába sem léptek. Szerinte kétségesse tette a felperes tulajdoni illetőségének az átruházására és a vételére irányuló szándékot az a körülmény is, hogy a felperes teljes tulajdoni hányadának vételára megegyezik a közös tulajdon részbeni megosztására kötött előszerződésben írt vételárral.

- [30] Az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomását értékelve megállapította, hogy a tanú a felek között létrejött három szerződés ellentmondásait nem tudta feloldani, e körben nem tényekről, hanem véleményről nyilatkozott. Mindezek együttes értékelése alapján megállapította, hogy a felperes, valamint az I-II. rendű alperes között 2008. január 31-én létrejött adásvételi szerződés a perbeli ingatlan 7510 m² területnek megfelelő felperesi tulajdoni hányad átruházására vonatkozó részében színlelt és mint ilyen semmis.
- [31] A másodfokú bíróság a kereset egy része felől határozva az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtatta meg, míg azt meghaladó részében azt hatályon kívül helyezte. Ez utóbbi rendelkezése alapját - érvelése szerint - az képezi, hogy az elsőfokú bíróság - eltérő jogi álláspontjára figyelemmel - a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit nem vizsgálta és e körben a tényállást nem tárta fel, bizonyítást nem folytatott le.
- [32] Rámutatott, hogy a szerződéskötést követően a perbeli ingatlan tulajdoni viszonyaiban jelentős változás következett be, ami valószínűsíti, hogy az eredeti állapot visszaállítására nincs lehetőség. Ezért az elsőfokú bíróságnak adott iránymutatása szerint a megismételt eljárásban vizsgálni kell a szerződéses egyensúly megteremtésének egyéb lehetőségét, így a szerződés érvénytelen részében a határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítást és az ennek megfelelően ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás, vagyis a felperes tulajdoni hányada ellenértékének pénzbeli megtérítéséről való rendelkezést. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeire a feleket köteles megnyilatkoztatni és az alperesek nyilatkozatainak függvényében köteles a felperest felhívni arra, hogy tegye meg tényállításait, jelölje meg bizonyítékait a perbeli ingatlan 7510 m²-nek megfelelő tulajdoni hányada ellenértékének összegére.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [33] A jogerős részítélet ellen az I-III. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Másodlagos kérelmük a jogerős részítélet hatályon kívül helyezésére és az ügyben eljáró másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását célozta.
- [34] Arra hivatkoztak, hogy a jogerős részítéletben megállapított tényállás iratellenes és okszerűtlen, a megalapozatlanságon túl részben kizárt bizonyítékokon alapul. Előadták, hogy a másodfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy az I-II. rendű alperesek vételi szándékának hiányát erősíti meg, hogy 2008. január

31-én sem volt, és jelenleg sincs szükségük az ingatlan 7510 m² területére és annak birtokába sem léptek. Ezzel szemben arra hivatkoztak, hogy a felperes által becsatolt tulajdoni lap, valamint változási vázrajz szerint a felperest a perbeli ingatlan I. jelű 5990 m² nagyságú területére illette meg a használati jog, illetőleg ennek megfelelően 5990/24861 tulajdoni hányaddal rendelkezett. Ugyanakkor – mutattak rá – az I-II. rendű alperes a perbeli ingatlan 18.871 m² nagyságú és ennek megfelelő tulajdoni hányadán szereztek tulajdonjogot és kizárólagos használati jogot. Ezért iratellenesnek tartották azt a megállapítást, hogy az I. és II. rendű alperes 7510 m² területnek a birtokába sem lépett, hiszen annak már eredetileg is a birtokában volt.

- [35] Szerintük szintén iratellenes a jogerős részítéletnek az a megállapítása, hogy az előszerződéstől eltérő adásvételi szerződés megkötésekor a műszaki megosztás akadályja még nem volt ismert. Arra hivatkoztak, hogy ezzel szemben a felperes a 2011. július 6-án megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy amíg a perbeli község építési, rendezési terve nem készül el, addig a perbeli terület nem megosztható, így a felperes tisztában volt a szerződés megkötésekor azzal, hogy a terület megosztására nincs lehetőség.
- [36] Kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság a határozatát a III. rendű alperes ügyvezetőjének tanúvallomására alapította. Okfejtésük szerint tévedett az első fokon eljáró bíróság, amikor a III. rendű alperes ügyvezetőjét tanúként hallgatta ki. Hivatkoztak továbbá arra, hogy G.-né M. R. A. ügyvezető az I. rendű alperes gyermeke, a II. rendű alperes testvére, így mentességi joga volt. Az elsőfokú bíróság azonban – mutattak rá – őt a mentességi okra nem figyelmeztette, ezért tanúvallomása bizonyítékként nem vehető figyelembe. Hivatkoztak arra: A felperes a 2011. július 6-án megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy G.-né M. R. A. hívta fel, hogy sürgősen írják alá a szerződést, de ilyen formában a szerződés a földhivatalhoz nem fog bekerülni, mert harminc napon belül módosítani fogják az eredeti megállapodásnak megfelelően, és hogy azért volt szükség a szerződést aláírni, mert a III. rendű alperesnek az APEH felé kellett az amortizációs költségelszámolás miatt ezt a szerződést bemutatni. Ezzel szemben G.-né M. R. A. úgy nyilatkozott, hogy a könyvelője őt arról tájékoztatta, hogy hiába fizették ki a szerződés szerinti vételárat, hogyha nincs olyan szerződés, ami alapján az ingatlan-nyilvántartásba legalább széljegy ne kerüljön az ingatlanra, akkor az épület nem aktiválható.
- [37] Szerintük hiányos a másodfokú bíróság által megállapított tényállás, mert nem tartalmazza a 2008. április 9-én létrejött szerződésmódosítás 4. pontjában foglaltakat, amely szerint az II. számú ingatlan telekalakítással az ugyancsak a felperes tulajdonában álló szomszédos ingatlanok egy részének bevonásával kerül végleges kialakításra. E körben a tényállás kiegészítését azért tartották jelentősnek, mert a felperes az eljárás során úgy nyilatkozott, hogy az II. számú ingatlannal szomszédos ingatlana a

perbeli időszakban nem volt. Hivatkoztak arra, hogy szemben a jogerős ítéletben foglaltakkal, a felperes soha nem volt tulajdonosa a perbeli ingatlanon található 7510 m² területnek. A felperes ugyanis - állításuk szerint - csak 5990 m² terület tulajdonosa volt, ezért 7510 m² területre nem köthetett volna érvényes szerződést. Szerintük nem vette figyelembe a másodfokú bíróság T. G. tanúvallomását, aki úgy nyilatkozott, hogy 2008-ban nem a tulajdoni viszonyok rendezése, hanem csak a használati megosztás volt a tárgya a felek megbízásának, a tulajdoni viszonyok változása 2010-ben volt. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság szintén nem vette figyelembe azt sem, hogy a 2008. április 9-én létrejött szerződésmódosítás 2. pontjában rögzítettek szerint a felek megállapítják, hogy a közös tulajdon természetbeni megszüntetéséhez olyan műszaki előmunkálatokra van szükség, amelyek még nem fejeződtek be.

- [38] Szerintük a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt is, hogy a felperes az előszerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a tulajdonában álló utat a perbeli ingatlan északi határáig a helyi önkormányzat tulajdonába adja, majd a 6. pont második bekezdése szerint a telekmegosztásig kialakítja a saját tulajdonába kerülő ingatlanrész megközelítésére alkalmas utat, vagyis a felperes az előszerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesítette. Kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság azt sem vette figyelembe, hogy az út megosztását és önkormányzati tulajdonba adását azért kötötték ki a felek az előszerződésben, hogy a perbeli ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges kamion-körforgalmat az ingatlan déli bejáratával és az északi kijáratával biztosítani tudják, és erre tekintettel fizették meg a vételárat.
- [39] Kifejtették, hogy a 2008. január 31-én kelt adásvételi szerződéssel a felperesnek azért kellett a teljes tulajdoni hányadát átruháznia, mert az előszerződéssel vállalt kötelezettségeiből semmit sem teljesített, de a vételárat átvette. Ők ebben az időpontban a felperes teljes tulajdoni hányadát meg akarták szerezni azzal, hogy amennyiben a felperes az előszerződésben vállalt kötelezettségeit teljesíti, úgy a peresített ingatlanrészt a felperes tulajdonába adják.
- [40] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [41] A Pp. 270.§ (2) bekezdésében foglaltaknak a Pp. 275.§ (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség. A bizonyítékok egybevetésének jogszabálysértő, a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módja csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság a bizonyítékok értékelése során iratellenes megállapításokat tett vagy nyilvánvalóan okszerűtlen, a logika szabályaival ellentétes

következtetést vont le. Az adott ügyben ez nem volt megállapítható.

- [42] A perbeli előszerződésből egyértelműen megállapítható volt, hogy mi volt a szerződő felek szándéka. A közös tulajdonban álló ingatlant természetben kívánták megosztani úgy, hogy a felperesnek jutó rész utóbb - telekalakítás folytán - egy másik, azzal közvetlenül szomszédos ingatlanához legyen csatolható. Az előszerződés megkötésekor ennek nem voltak meg a jogi feltételei. A felperes és az I-II. rendű alperesek 2008. január 31-én ettől eltérő tartalmú megállapodást kötöttek, amelynek értelmében az a földrészlet is az alperesek tulajdonába kerül, amelyre a felperes eredetileg az előszerződés alapján igényt tartott. A perben a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az utóbb megkötött adásvételi szerződés színlelt volt, a feleknek a szerződés szerinti tartalommal nem volt valós szerződéskötési akaratak.
- [43] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a felperes ennek a bizonyítási kötelezettségének eleget tett. A másodfokú bíróság helyesen tulajdonított meghatározó jelentőséget a 2008. április 9-én kötött megállapodásban - szerződésben - foglaltaknak. Ez a szerződés - a 2008. január 31-ei megállapodást érvényesnek fogadva el - önmagában nem volt értelmezhető, hiszen az abban foglaltak teljesen ellentétes szándékot és ténymegállapításokat rögzítettek. A lefolytatott bizonyítás eredménye azonban a felperes által előadottakat támasztotta alá. Eszerint a színlelt szerződés megkötését követően valójában garanciát kívánt arra, hogy a tulajdonviszonyok végleges rendezésére az előszerződésben foglaltak szerint kerüljön sor. Ezt támasztja alá az alperesek az a perbeli nyilatkozata is, miszerint ha a megosztás műszaki feltételei utóbb biztosítottak, a vitatott területrészt hajlandóak a felperes részére elidegeníteni.
- [44] A másodfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy az alperesek nem tudtak olyan tényt bizonyítani, amely alapul szolgált volna arra, hogy utóbb a felek az eredeti szándékukat megváltoztassák. Szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal a jogerős részítélet nem azt tartalmazta, hogy az alperesek soha sem voltak a változási vázrajzon II. számmal jelölt terület birtokában; a perben nem volt vitás, hogy az eredeti használati megosztás szerint ezt a területet korábban birtokban tartották. A perben nem merült fel adat arra, hogy a telekmegosztás feltételei utóbb - akár a helyi rendezési terv elfogadásával - ne teljesülhetnének, ezért az előszerződés megkötését követően nem ismeretes olyan körülmény, ami miatt az abban foglaltak megvalósulása utóbb lehetetlenné vált. Így ez sem indokolta, hogy a felek az eredeti szándékuktól eltérő adásvételi szerződést kössenek.
- [45] Az alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy T. G. földmérő vallomását a másodfokú bíróság nem vette figyelembe. A tanú kihallgatása során (12.P.20.705/2011/23. számú jkv.) azt nyilatkozta, hogy 2008 előtt is az volt a felek szándéka, hogy a perbeli ingatlant megosszák, erre az általuk elképzelt módon azonban nem volt lehetőség. Arról nem volt tudomása, hogy mi volt a

felek valós célja. A tanú tehát valójában nem adott elő semmi olyan körülményt, amiből következtetni lehetett volna arra, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötése során a feleket milyen szándék vezette, és arra abból a tényből sem lehetett következtetést levonni, hogy a végleges jogi rendezés hiányában csak a használati viszonyokat rögzítő vázrajz elkészítésére volt a földmérő tanúnak lehetősége.

- [46] A Kúria álláspontja szerint a Pp. 170.§ (7) bekezdésében foglaltak helyes értelmezése szerint ha a tanút a mentességére - a perbeli esetben a Pp. 170.§ (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel - nem figyelmeztetik, akkor vallomása utóbb valamelyik fél törvényes képviselőjének (ügyvezető) nyilatkozataként sem értékelhető. A másodfokú bíróság ezzel ellentétes következtetésre jutott, ez azonban az adott ügyben nem minősült az ügy érdemi elbírálására kiható súlyos eljárási szabálysértésnek, mert a per egyéb adatai, a többi bizonyíték alapján sem volt okszerűtlen a másodfokú bíróság jogi következtetése a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének megítélését illetően.
- [47] A kifejtettek alapján a Kúria az érdemben nem jogszabálysértő jogerős részítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [48] A Kúria a pervesztes alpereseket a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [49] A Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján az alperesek kérésére kitűzött tárgyaláson hozta meg a határozatát.

Budapest, 2016. október 19.

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