

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.582/2014/13.szám

A Kúria a Győri Attila Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Győri Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Illés-Csikai Boglárka ügyvéd mint párfogó ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb igények iránt a Debreceni Járásbíróságon 56.P.21.532/2013. szám alatt folyamatban volt perében a Debreceni Törvényszék 1.Pf.20.102/2014/3. számú jogerős részítélete ellen az alperesek által 22. és 25. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Kúria a Debreceni Törvényszék 1.Pf.20.102/2014/3. számú jogerős részítéletét hatályában fenntartja.

A le nem rótt 250.000 (Kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

A teljes egészében pervesztes alperesek képviseletében eljáró pártfogó ügyvéd díja az alperesek terhére esik.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a 02428/4. helyrajzi számú 2254 m² területű „kivett tanya” megjelölésű külterületi ingatlan személyenként 1/4 részben az I-II. rendű alperesek, valamint 2/4 részben a felperes tulajdonában állt. A felperes mint eladó és az alperesek mint vevők között 2008. december 4-én adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján a felperes a perbeli ingatlanban fennálló 2/4 tulajdoni illetőségét 2.500.000 forint vételár ellenében eladta az alpereseknek, részletvétellel. A törlesztő részlet havi összegét 52.000 forintban határozták meg, amelyet az alperesek 2009. január

1. napjától kezdődően minden hónap 15. napjáig esedékesen vállaltak megfizetni az eladó részére. A szerződő felek rendelkeztek a tulajdonjog fenntartás tényének feljegyzéséről is. A felperes kikötötte az elállás, illetőleg a részletfizetési kedvezmény megvonásának jogát arra az esetre, ha a vevők a részletet esedékességgkor nem fizetik meg, feltéve, hogy az eladó a vevőket előzőleg értesítette, és a teljesítésre megfelelő időt engedett. Elállás esetére a vevők havi 52.000 forint használati díj megfizetésére vállaltak kötelezettséget.

2011. október 17-én a szerződő felek az adásvételi szerződést annyiban módosították, hogy rögzítették: a vevők mindösszesen 1.706.000 forintot fizettek meg, a felperes részére fennálló tartozásuk 2.038.000 forint, és 2011. november 1. napjától kezdődően 51 hónapon keresztül - 2016. január 31-ig - havi 40.000 forint törlesztőrészletben vállalták a vételárhátralék megfizetését. Az alperesek részéről ennek ellenére nem történt teljesítés. A felperes ezért az okiratszerkesztő ügyvéd által 2012. január 18-án postára adott levélben felszólította az alpereseket a hátralék megfizetésére, kilátásba helyezve a szerződéstől való elállást. A felhívás eredménytelensége miatt a felperes 2012. április 18-án postára adott levélben újabb felszólítást küldött azzal, hogy a teljesítés elmaradása esetén a szerződéstől eláll. Az újabb felszólítás eredménytelensége miatt a felperes a 2012. április 28-án kelt és postára adott levelében a Ptk. 300.§ (1) bekezdésére és a Ptk. 320.§ (1) bekezdésére hivatkozással a szerződéstől elállt.

A felperes 2012. június 14-én előterjesztett, majd módosított keresetében az alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét a bíróság az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse, kérte továbbá kötelezni egyetemlegesen az alpereseket a per tárgyát képező ingatlanilletőség részére történő birtokba adására, a 2012. október 31-éig felmerült hátralékos 375.000 forint használati díj és ennek törvényes mértékű kamata megfizetésére a Ptk. 376.§ (2) bekezdésében foglaltakra, valamint a Ptk. 193.§ (1) bekezdésére hivatkozással.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Viszontkeresetet terjesztettek elő, amelyben kérték megállapítani, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen: a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között fennálló feltűnő értékaránytalanság címén a szerződést megtámadták, kérték, hogy a bíróság az ingatlan valós vételárát 800.000 forintban határozza meg. Kérték továbbá a tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság részítéletével kötelezte az alpereseket, hogy a

02428/4. helyrajzi számú ingatlan 2/4 arányú tulajdoni illetőségének megfelelő, az utcafronti bejárótól jobbra eső ingatlanrészt 15 napon belül ingóságaiktól kiürített állapotban adják a felperes birtokába, annak tűrésére kötelezésével, hogy a felperes 2/4 tulajdoni illetőségére vonatkozóan a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

Az alperesek viszontkeresetét elutasította. Megkereste a földhivatalt a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt a 02428/4. helyrajzi számú „kivett tanya” megjelölésű 2250 m² területű ingatlan 2/4 arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában.

Az alperesek viszontkereste kapcsán idézte a Ptk. 236.§ (1) és (4) bekezdéseiben foglaltakat, miszerint a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni a megtámadási határidő megnyíltától számítottan, amely a sérelmet szenvedő fél első teljesítésének időpontja; a megtámadás joga megszűnik, ha a megtámadásra jogosult a megtámadási határidő megnyíltá után a szerződést írásban megerősíti vagy a megtámadásról egyébként írásban lemond.

Miután az alperesek - nem vitásan - 2009. januártól kezdődően 2011. október 17-éig részletekben mindösszesen 1.706.000 forintot teljesítettek, majd a vételár részletek megfizetésével felhagytak, úgy foglalt állást, hogy az alperesek a megtámadási határidő megnyíltát követően a sérelmesnek tartott adásvételi szerződést írásban 2011. október 17-én megerősítették, így a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási joguk a Ptk. 236.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint megszűnt. Rámutatott, hogy ezt követően a megtámadási jogukat viszontkeresettel nem érvényesíthetik, illetőleg a Ptk. 236.§ (3) bekezdés második mondatában írtak alapján - mivel megtámadási joguk megszűnt - megtámadási kifogást sem terjeszthetnek elő.

A továbbiakban kifejtettek szerint a felperes, aki a teljesítésre az alperesek részére megfelelő időt engedett, a Ptk. 376.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján jogszerűen állt el a szerződéstől. A Ptk. 319.§ (3) bekezdése és 320.§ (1) bekezdése szerint az elállás a szerződést felbontotta, így a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnt meg.

Ezért úgy foglalt állást, hogy az alperesek a szerződéskötés napjára visszamenőlegesen jogalap nélküli birtokossá váltak, így kötelesek a per tárgyát képező és a természetben is körülhatárolt ingatlan-illetőséget a felperes birtokába adni [Ptk. 193.§ (1) bekezdés].

További jogi érvelése szerint a felperes elállása következtében a

tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye is megszűnt, ezért a felperes az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés b) pontja, továbbá a 91.§ (8) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alappal követelhetette a feljegyzett tény törlését.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét - annak helyes indokai alapján - helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, és az arra alapított érdemi döntéssel is mindenben egyetértett [Pp. 253.§ (2) bekezdés, 254.§ (3) bekezdés].

A jogerős részítélet ellen az alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az első- és másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy az eljáró bíróságok az ügy elbíráláshoz szükséges körben a bizonyítási eljárást nem folytatták le, az általuk bejelentett tanúkat nem hallgatták ki, a szakértőt az ingatlan használati díjára és forgalmi értékére vonatkozóan nem rendelték ki. Ez megítélésük szerint olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az eljárás megismétlését teszi szükségessé.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati kérelmet a Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az anyagi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés alapozza meg.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben kizárólag eljárási jogszabálysértésre hivatkoztak, lényegében a bizonyítékok mérlegelését támadták [Pp. 206.§ (1) bekezdés], a bizonyítékok felülmérlegelését és a tényállításuknak megfelelő ítéleti döntés hozatalát kérték. További eljárási szabálysértésként a Pp. 221.§ (1) bekezdésének - az indokolási kötelezettség - és a Pp. 3.§ (2) bekezdésének a - felek által előterjesztett kérelmekhez való kötöttségre vonatkozó szabály - megsértését állították.

A Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül [Pp. 275.§ (2) bekezdés]. Az alperesek anyagi jogszabálysértésre nem hivatkoztak. Ennek hiányában a felülvizsgálati eljárásnak nem képezték tárgyát a jogerős részítéletnek a megtámadási jog megszűnésére és az elállás jogszerűségére vonatkozó megállapításai.

A jogerős határozatban foglalt tényállás megállapítása akkor lehet az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő, ha a Pp. 163.§ (1) bekezdésében foglaltak megszegésével a jogvita elbírálásának alapjául szolgáló tények felderítésére azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél számára bizonyítási indítványa előterjesztését nem tette lehetővé; a bizonyítatlanság következményeit a Pp. 3.§ (3) bekezdését megsértve a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményére alapítottnak a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltakat megszegve és a logika szabályait megsértve állapított meg tényeket.

A Kúriának a Pp. 275.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében nincs jogi lehetősége a bizonyítékok felülmérlegelésére. Az adott esetben a tényállás nem tekinthető feltáratatlannak, ezért az eljárás megismétlésére ok és szükség sincs.

A Kúria mindenben egyetért az első- és másodfokú bíróság által a Pp. 221.§ (1) bekezdésének megfelelően kifejtett jogi érveléssel, azt megismételni nem kívánja, ezért az általuk meghozott részítéletek helyes indokaira a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján csupán visszautal.

A felülvizsgálati kérelemben felhozott indokok alapján rámutat: figyelemmel arra, hogy a megtámadási jog az előzőek szerint a Ptk. - 1959. évi IV. törvény - 236.§ (4) bekezdésében foglaltak szerinti megszűnt, a szerződő felek között létrejött adásvételi szerződést érvényesnek kell tekinteni mindaddig, amíg jogerős ítélet meg nem állapítja annak érvénytelenségét. Az érvényes adásvételi szerződésben kikötött vételárat, az ingatlan forgalmi értékét a peres felek nem vitathatják.

Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 213.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján részítéletet hozott, a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelem tárgyában még nem határozott, ezért nem sérült a Pp. 3.§ (2) bekezdése. E tárgyban a szükséges bizonyítás lefolytatására a jövőben kerül sor, ezért a használati díj összegszerűségére vonatkozó szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt az eljáró bíróságok mint a részítélet tárgyát képező jogvita elbírálása szempontjából szükségtelent jogszerűen mellőzték [Pp. 3.§ (4) bekezdés].

A Kúria a fentiekre tekintettel a jogerős részítéletet - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban ismert, az alperesekre áthárítható költsége nem merült fel, ezért a Kúriának arról nem kellett rendelkeznie.

Az alpereseket pártfogó ügyvéd képviselte; a jogi segítségnyújtás keretében kirendelt pártfogó ügyvéd díja a Pp. 87.§ (2) bekezdése értelmében a teljes egészében pervesztes alperesek terhén marad. A pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a 2007. évi CLII. törvénnyel módosított 2003. évi LXXX. törvény 62.§-a szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően.

Az alperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2015. július 1.

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