

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.078/2020/5. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Gyarmathy Judit előadó bíró
. Kiss Gábor 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 képviselőként
. Török László ügyvéd V. rendű képviselőként

A per tárgya: Szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I-III. rendű alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ári Törvényszék 1.Pf.20.044/2019/14.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

ári Járásbíróság 7.P.20.074/2017/51-II.

Rendelkező rész

A Kúria a Kaposvári Törvényszék 1.Pf.20.044/2019/14. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli ingatlan 5990/24861-9435/24861-9436/24861 arányban a felperes, az I. és II. rendű alperes osztatlan közös tulajdonát képezte, annak használata a tulajdonostársak között természetben megosztott volt.
- [2] A tulajdonostársak 2007. június 26-án adásvételre vonatkozó előszerződést (a továbbiakban: előszerződés) kötöttek, amely adásvétellel vegyes műszaki megosztás útján a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányult. Abban meghatározták a felperes és az I-II. rendű alperesek kizárólagos tulajdonába kerülő ingatlanrészeket, és megállapodtak abban, hogy az I-II. rendű alperesek megfizetnek a felperesnek 18.000.000 forint + áfa vételárkülönbötet. Az előszerződés alapján megtörtént a birtokbaadás és a vételárkülönbötet megfizetése, azonban nem került sor a telekalakításhoz szükséges feltételek teljesítésére.
- [3] A 2008. január 31-én megkötött végleges adásvételi szerződés (a továbbiakban: perbeli adásvételi szerződés) szerint a felperes a perbeli ingatlanban meglévő 5990/24861 eszmei tulajdoni hányadát fele-fele arányban az I. és II. rendű alperesre ruházta át.
- [4] A felperes és az I-II. rendű alperesek között 2009. április 9-én „használati megosztási szerződés és közös tulajdon megszüntetési szerződés módosítása” elnevezésű megállapodás jött létre, amelyben azt rögzítették, hogy a perbeli ingatlan közös tulajdonukat képezi: a felperes tulajdonában 5990/24861 hányad, az I. rendű alperes tulajdonában 9430/24861 hányad, a II. rendű alperes tulajdonában pedig 9436/24861 tulajdoni hányad áll; a tulajdonostársak által kizárólagosan használt ingatlanrészeket földmérő által készített megosztási vázrajzon feltüntették. A szerződés azt is tartalmazta, hogy a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére a perbeli adásvételi szerződést kötötték, amely alapján a tulajdonjog bejegyzése folyamatban van, továbbá utaltak arra, hogy a közös tulajdon természetbeni megosztásához műszaki előmunkálatokra van szükség, amelyek még nem fejeződtek be.
- [5] A földhivatal határozatával a perbeli adásvételi szerződés alapján az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát a felperes valamennyi tulajdoni hányadára bejegyezte, az egyéb kérelmeket pedig elutasította.
- [6] Az I-II. rendű alperesek ezt követően több alkalommal jelezték, hogy a földmérő által készített vázrajzon a perbeli ingatlan 547/II. számmal jelölt, 7510 m² területű részére, illetve annak megfelelő „eszmei hányadára” a felperes tulajdonjogát elismerik.
- [7] Időközben az I. és a III. rendű alperes adásvételi szerződést kötött, amelyben az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségét átruházta a III. rendű alperesre. A III. rendű alperes tulajdoni illetőségét terheli az V. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint a VI. rendű alperes javára bejegyzett vezetékjog.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [8] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli adásvételi szerződés érvénytelen abban a részében, amennyiben a perbeli ingatlan a tulajdonát képező 1000/24861 hányadát érinti, és kérte erre a tulajdoni hányadra az eredeti állapot visszaállítását, ennek türéseire kérte kötelezni az alpereseket. Annak megállapítását is kérte, hogy a 24008/24861 tulajdoni hányad a földmérő által készített vázrajzon az 547/II. számmal jelölt 7510 m² területű alrészletnek felel meg, továbbá azt, hogy az I. és III. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan.
- [9] 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 megjelölt

valamennyi tulajdoni hányada átruházására irányul. Állította, hogy a 2008. április 9-i szerződés a jogai elismerését célozta, és az adásvételi szerződés színleltségét is tanúsítja.

- [10] Az I-III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [11] Hivatkozásuk szerint a perbeli adásvételi szerződés a felek akaratát tükrözte, az nem színlelt. Szerintük a felperes terhére esik az, hogy nem végeztette el az előszerződésben vállalt telekalakítást, így - annak törvényi feltétele hiányában - a perbeli ingatlan nem megosztható. Kifejtették, hogy az eredetileg gyepterületet időközben iparterületté minősítették át, a III. rendű alperes pedig a perbeli ingatlant megterhelte, mindezekre tekintettel a körülmények oly mértékben megváltoztak, hogy az eredeti állapot nem állítható helyre.
- [12] Az V. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] A Kaposvári Járásbíróság a 12.P.20.253/2015/2-III. számú ítéletével a keresetet elutasította.
- [14] A felperes fellebbezése folytán eljáró Kaposvári Törvényszék mint másodfokú bíróság az 1.Pf.20.594/2015/6. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és megállapította, hogy a perbeli adásvételi szerződés a perbeli ingatlan 7510 m² területnek megfelelő felperesi tulajdoni hányad átruházására vonatkozó részében színleltség miatt érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményei levonására és a perköltségre kiterjedően az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, egyebekben helybenhagyta az elsőfokú ítéletet.
- [15] Kiemelte, hogy a szerződéskötést követően a perbeli ingatlan tulajdoni viszonyaiban jelentős változás következett be, ami valószínűsíti, hogy az eredeti állapot visszaállítására nincs lehetőség. 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 felperesnek a perbeli ingatlan 7510 m² területének megfelelő tulajdoni hányada ellenértékének pénzbeli megtérítéséről való rendelkezést.
- [16] Az I-III. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pfv.I.21.963/2015/5. számú részítéletével a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.
- [17] A folytatódó eljárásban a felperes az érvénytelenség jogkövetkezménye tekintetében elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítását kérte, másodlagosan az I-II. rendű alpereseket az érvénytelenség folytán ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás megtérítésére kérte kötelezni.
- [18] Az I-III. rendű alperesek az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetet alaptalannak tartották, és a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítása esetére arra hivatkoztak, hogy a perbeli adásvételi szerződés szerint megfizetett vételár a perbeli ingatlan tényleges forgalmi értékhez képest magasabb összegű volt, ezért - ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás hiányában - további fizetési kötelezettségük nem áll fenn.
- [19] Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli adásvételi szerződést a perbeli ingatlan 7510 m² területnek megfelelő, a felperes tulajdoni hányadának átruházására vonatkozó részében a határozathozatalig hatályossá nyilvánította, egyben kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 6.230.000 forintot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [20] A perbeli ingatlant érintő változásokra figyelemmel az eredeti állapot visszaállítására nem látott lehetőséget, ezért a perbeli adásvételi szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánította, a felperes részére fizetendő, a perbeli ingatlan 7510 m² területének megfelelő tulajdoni hányad ellenértékét pedig a perben kirendelt szakértő által adott, aggálytalannak tekintett szakvélemény alapján határozta meg.
- [21] Az I-III. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét

helybenhagyta.

- [22] Indokolása szerint a perbeli adásvételi szerződés határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítása és - a szakvélemény kiegészítése alapján - az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás értékének meghatározása is helyes volt.
- [23] Kiemelte, hogy a megfizetett 22.500.000 forint vételár ismeretében az 547/I. számmal jelölt ingatlanrésznek a szakértő által megállapított 19.628.000 forint értékével összefüggésben a feltűnő értékaránytalanságra történt hivatkozás sem megalapozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [24] A jogerős ítélet ellen az I-III. rendű alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen - annak tartalma szerint - az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.
- [25] Megsértett jogszabályhelyként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-ára, 221. §-át és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 201. §-át jelölték meg. Utaltak az 1/2010. (VI. 28.) PK véleményben foglaltak megsértésére is.
- [26] Kifejtették, hogy a másodfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytelen következtetésre jutott, indokolási kötelezettségének sem tett eleget, ezért az ítélet megalapozatlan.
- [27] Arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság - a rendelkezésre álló bizonyítékokat tévesen és okszerűtlenül mérlegelve - a kiegészítő szakvélemény értékelésénél figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az 547/I. számmal jelölt, 19.628.000 forint forgalmi értékű ingatlanrészben ők már eredendően rendelkeztek 14.898.000 forint forgalmi értékű, összesen 18871/24861 tulajdoni hányaddal. Érvelésük szerint ebből következően a 22.500.000 forint összegű vételárral megfizették a felperes teljes tulajdoni illetőségének ellenértékét, és „az utóbb részben érvénytelennek minősített” 7510 m² terület értékével együtt ezért feltűnő értékaránytalanságot eredményezne, ha a felperesnek további 6.230.000 forintot kellene fizetniük.
- [28] Kiemelték, hogy az felperes egyébként sem teljesítette a perbeli adásvételi szerződésben a telekalakítással és az útingatlannal kapcsolatban vállalt kötelezettségeit, e körben nem költekezett, vagyonában értékcsökkenés nem keletkezett.
- [29] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felülvizsgálati eljárásban nincs helye a bizonyítékok felülmérlegelésének, és a másodfokú bíróság indokolási kötelezettségének is eleget tett. Kiemelte, hogy a perbeli adásvételi szerződést az I-III. rendű alperesek nem támadták meg, feltűnő értékaránytalanságra nem hivatkoztak.
- [30] Az V-VI. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [31] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [32] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és a régi Pp. 275. § (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja lehet valamely anyagi jogi vagy eljárásjogi szabálysértés, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása van.
- [33] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően kizárólag a felülvizsgálati kérelem korlátai között, a kérelemben támadott rendelkezések vonatkozásában vizsgálta felül. Az I-III. rendű alperesek a felülvizsgálati kérelemben anyagi jogi és eljárási jogszabálysértésekre is hivatkoztak.
- [34] A Kúria előrebocsátja, hogy a jogerős - a korábbi felülvizsgálati eljárásban hatályában fenntartott -

részítélet érvénytelenség megállapítására vonatkozó rendelkezése már nem támadható, ezért ebben az eljárásban az érvénytelenség jogkövetkezményéről kellett dönten. Következésképpen a felülvizsgálati eljárásnak - a felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel - kizárólag a jogerős ítéletnek az érvénytelenséggel érintett, 547/II. számmal jelölt ingatlanrész tekintetében a határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítás esetére az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás, vagyis a felperesnek a perbeli ingatlan 7510 m² területének megfelelő tulajdoni hányada ellenértékének pénzbeli megtérítéséről szóló rendelkezése volt a tárgya.

- [35] A felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel a Kúriának mindenekelőtt a feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozást kellett értékelnie. Az I-III. rendű alperesek hivatkozása szerint a perbeli adásvételi szerződés szerinti vételár megfizetésével a felperes teljes tulajdoni illetőségének értékét megfizették. A Kúria ezzel összefüggésben utal a következőkre: az előszerződésben a szerződő felek megállapodtak az I-II. rendű alperesek és a felperes kizárólagos tulajdonába kerülő ingatlanrészek közötti vételárkülönbséget összegében, majd az ezt követően - a felperes teljes tulajdoni illetőségének átruházása tárgyában - megkötött perbeli adásvételi szerződés a perbeli előszerződésben meghatározott vételárkülönbsézzel azonos, a perbeli előszerződés alapján már teljesített összeget tartalmazott vételárként. Mindebből következően a jogerős részítélet értelmében részben, az 547/II. számmal jelölt ingatlanrész tekintetében érvénytelen perbeli adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlan 7510 m² területének megfelelő tulajdoni hányad ellenértékét az I-II. rendű alperesek nem fizették meg.
- [36] Az I-III. rendű alpereseknek a feltűnő értékaránytalanságra alapított hivatkozásával összefüggésben a Kúria rámutat: az alperes kifogás útján gyakorolt megtámadása csak arra a szerződésre irányulhat, amelyre a felperes a követelését alapította [régi Ptk. 236. § (3) bekezdés, az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 9. a) pont.]. Ebben a perben azonban az I-III. rendű alperesek a perbeli előszerződésben kikötött „vételárkülönbséget” - az érvényesnek tartott részért fizetett ellenérték - összegének aránytalanságát állítják, amely követelést ebben a perben az I-II. rendű alperesek a hatályon kívül helyezést megelőző elsőfokú eljárásban az ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig viszontkereset [régi Pp. 147. § (1) bekezdés] formájában érvényesíthettek volna. Ezt követően ezt az igényüket csak keresettel érvényesíthetik, azonban ilyen per indítására vonatkozó adat nem merült fel.
- [37] Mindebből következően nem alapos a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére alapított felülvizsgálati érvelés, ugyanis az előzőekben kifejtettek szerint ennek a pernek nem volt tárgya a perbeli előszerződés, így az abban kikötött vételárkülönbséget „értékarányosságát” sem az ügyben eljáró bíróságok, sem a Kúria nem vizsgálhatta. Mindazonáltal így az ebben a körben rendelkezésre álló bizonyítékok értékelése érdektelen volt.
- [38] Következésképpen ebben a perben a régi Ptk. 201. §-ának megsértése nem állapítható meg, és mivel a fent kifejtettek szerint nincsen szó az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának a megbomlásáról, a jogerős ítélet az 1/2010. (VI. 28.) PK véleményben foglaltaknak is megfelelt.
- [39] Mindezekre tekintettel a Kúria mellőzte a jogerős ítélet indokolásából a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással összefüggő megállapításokat. Ebből következően ebben a kérdésben a régi Pp. 221. § megsértését nem kellett vizsgálnia.
- [40] Az 547/II. számmal jelölt ingatlanrész értékét illetően a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül, a régi Pp. 221. §-ának megfelelően, kellő részletességgel, a perben kirendelt szakértő szakvéleményére alapítva kifejtette indokait.
- [41] A fentiek értelmében helytállóan döntöttek az ügyben eljáró bíróságok a perbeli adásvételi szerződés határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítása esetére az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás, azaz a perbeli ingatlanrész szakvélemény alapján meghatározott összegű ellenértékének a felperes részére való megfizetéséről.
- [42] Mindezek alapján a Kúria az I-III. rendű alperesek által állított okokból nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [43] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján az I-II. rendű alperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni a felperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét.
- [44] A Kúria a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet az I-III. rendű alperesek kérelmére a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján kitűzött tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2020 szeptember 16.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyarmathy Judit s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró