

A Legfelsőbb Bíróság dr. Gál Róbert ügyvéd által képviselt felperesnek a felülvizsgálati eljárásban dr. Deák Bernadett pártfogó ügyvéd által képviselt alperes ellen lakás kiürítése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 13.P.XXII.20.734/2006. számon megindított perében a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2008. december 2-án meghozott 47.Pf.631.195/2007/13. számú ítélete ellen az alperes részéről 9. sorszám alatt benyújtott és jogi képviselője által is fenntartott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. november 11-én megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 47.Pf.631.195/2007/13. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes jogelődje mint vevő, és az alperes mint eladó között 1998. december 23-án adásvételi szerződés jött létre a B, ... kerület ... hrsz-ú, a természetben ... szám alatti ingatlanra. A szerződésben foglaltak szerint a 10.000.000 forint vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó átvette. Ugyanezen a napon a vevő lízing-szerződést kötött a ... Kft.-vel, díj ellenében azzal, hogy azt harmadik személy részére bérbe, használatba e társaság mint lízingbe vevő csak a lízingbe adó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja. A felperes ügyvezetője által aláírt ún. „igazolás” elnevezésű nyilatkozat szerint az ingatlant a lízingbeadás ideje alatt a lízingbe vevő vagy annak megbízottja használhatja lízingdíjon felüli térítés nélkül.

A lízingbe vevő kft. az ingatlan használati jogát az alperes részére engedte át, így az ingatlan birtokában mindvégig az alperes volt, aki 2003. július 30-án pert indított a ... Bíróságon jelen per felperese - és a jelen perben nem álló további személy - ellen, amelyben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az

adásvételi szerződés „érvényesen nem jött létre”. Másodlagosan a szerződés érvénytelenségének megállapítására hivatkozott, mert az jogszabályba, valamint jóerkölcsbe ütközik, harmadlagosan a szerződést megtévesztésre hivatkozással megtámadta. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte az eredeti állapot helyreállítását, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését, a vételár visszafizetésének mellőzése mellett, amelyet állítása szerint nem vett fel. Abban a perben a jelen per felperese - I. rendű alperesként - viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben tulajdonjoga alapján kérte kötelezni a jelen per alperesét az ingatlan 30 napon belüli kiürítésére, birtokbaadására.

Az ítéltő tábla 2005. május 24-én meghozott 5.Pf.20.236/2005/2. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyta és az I. rendű alperes viszontkeresetével kapcsolatos ítéleti rendelkezést hatályon kívül helyezte, és ebben a vonatkozásban a pert megszüntette.

A ... Bíróság 2003. október 28-án jogerőre emelkedett végzésével megállapította a felperes fizetése képtelenségét és elrendelte a felszámolását.

A felszámolóbiztos 2005. szeptember 9-én felszólította az alperest a perbeli ingatlan kiürítésére, továbbá felszólította a ... Kft.-t a perbeli ingatlan kiürítése érdekében történő haladéktalan intézkedésre. Az alperes a felszámolóbiztosnak címzett válaszában úgy nyilatkozott: keresi a módját annak, hogy valamilyen úton „megvegye vagy törlessze az ingatlant”. A pert megelőző levélváltások azonban nem vezettek eredményre.

A felperes jogelődje keresetében kérte kötelezni az alperest, hogy a perbeli ingatlant 90 napon belül kiürítve adja a birtokába.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset megalapozottságát nem vitatta, ugyanakkor kiköltözni mégsem volt hajlandó.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek helytadott. Indokolásának jogi okfejtése szerint az alperes a felperes hozzájárulása alapján az ingatlant a lízingszerződés fennállásának időtartama alatt volt jogosult használni, az 5 éves futamidőre létrejött lízingszerződés lejárt, ettől az időponttól kezdve az alperes az ingatlan birtoklására, használatára nem rendelkezik jogcímmel [Ptk. 98. §, 115. § (3) bekezdés, 193. § (1) bekezdés].

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására utasítását kérte. Fellebbezésében előadta, hogy a szerződés aláírásakor tévedésben volt, ugyanis a szerződéskötést követően derült ki számára, hogy nem lízingszerződést, hanem adásvételi szerződést írt alá, a vételárat pedig nem vette át. F. Cs.-nak - aki a ...Kft.

ügyvezetője - kívánt anyagi segítséget nyújtani, ő biztosította arról, hogy tulajdonjogát a megkötendő szerződés nem érinti. Hivatkozott a Ptk. 201. § (2) bekezdésében foglaltakra is, a szerződés uzsorás jellegére.

A másodfokú bíróság jogerős végzésével megállapította a felperes személyében történő jogutódlást a felperes 2006. november 30-án becsatolt adásvételi szerződése alapján, amely közte és a ... Kft. között jött létre a perbeli ingatlanra vonatkozóan. A felperes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2006. december 14-én bejegyezte.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - lényegében annak helyes indokai alapján - helybenhagyta. A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban volt előző perben a fellebbezésben írtakat érdemben, jogerősen elbírálták; az érvényes adásvételi szerződésre figyelemmel a lízingszerződés megszűnését követően az alperes az ingatlan használatára jogcímmel nem rendelkezik, ezért az elsőfokú bíróságnak a lakás kiürítésére kötelező ítéleti rendelkezése helytálló. Mint szükségtelent mellőzte az alperes tanúk kihallgatására irányuló további bizonyítási indítványát.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint jogszabályt sértett a másodfokú bíróság, amikor ítélt dologra hivatkozással a fellebbezésében foglaltakkal érdemben nem foglalkozott. Tény, hogy az előző perben eljáró bíróságok az adásvételi szerződés érvényességét vizsgálták, azonban nem minden érvénytelenségi ok alapján. Változatlan érvelése szerint a szerződés jogszabályba, illetve jóerkölcsebe ütközik, emiatt a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis, illetőleg a szerződéskötéskor megtévesztették. Állította továbbá, hogy szorult anyagi helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki a vevő, ezért a szerződés uzsorás, amely a Ptk. 202. § alapján ugyancsak semmis. Jogi álláspontja szerint az érvénytelen adásvételi szerződésre tekintettel a perbeli ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, így a felperes sem vált tulajdonossá, mert nem tulajdonostól szerzett, ezért a lakás kiürítését sem kérheti alappal.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275.§ (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az

anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Pp. 275.§ (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, továbbá bizonyítás felvételének nincs helye (BH 2002.29.). Eljárási szabálysértést a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg.

Az adott ügyben az első- és a másodfokú bíróság is helyesen állapította meg a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényeket, körülményeket; döntését kellően megindokolta [Pp. 206. § (1) bekezdés, Pp. 221. § (1) bekezdés].

A felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Legfelsőbb Bíróságnak abban a kérdésben kellett állástfoglalnia, hogy a másodfokú bíróság a jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre, hogy a felperes tulajdonjoga alapján - Ptk. 115. § (2) és (3) bekezdés - alappal kérhette a lakás kiürítését, az ingatlan birtokbaadását.

Az alperes a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott először arra, hogy a felperesi jogelőddel kötött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközik, továbbá jogszabály megkerülésével kötötték [Ptk. 200. § (2) bekezdés], ezért semmis. A Pp. 275. § (1) bekezdésének az ítélezési gyakorlatban következetesen érvényesülő (EBH 2002.653.) értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban olyan új körülményre - amely nem volt az első- és másodfokú eljárás tárgya - nem lehet hivatkozni. A jogerős ítélet a fenti semmisségi okokra vonatkozó döntést nem tartalmaz, ezért a felülvizsgálati eljárásnak sem képezhetette tárgyát. A Legfelsőbb Bíróság erre tekintettel az alperes ezen hivatkozását érdemben nem vizsgálta.

Az alperes először a fellebbezésében, majd a másodfokú eljárás során hivatkozott a szerződés uzsorás voltára alapított semmisségre, továbbá arra, hogy a szerződéskötéskor megtévesztették.

A másodfokú bíróság ezért kizárólag a megtévesztésre és az uzsorára alapított érvénytelenségi okokat vizsgálhatta. Ebben a körben helytállóan állapította meg, hogy az alperes fellebbezésében hivatkozott érvénytelenségi okokat a bíróság az általa, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban volt perben már jogerősen elbírálta.

Az ítélet anyagi jogereje kizárja, hogy ugyanazon tényalapból származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazon felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indítsanak, vagy az

ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék [Pp. 229. § (1) bekezdés]. Amennyiben megállapítható a keresettel érvényesített jognak és tényalapnak a korábbi perben érvényesített joggal és tényalappal való azonossága, továbbá ha az újabb kereset ugyanazokat érinti, akik a korábbi perben félként vettek részt, illetőleg azok jogutódait, rájuk a korábbi ítélet anyagi jogereje kiterjed. Az ítélet tábla 5.Pf.20.236/2005/2. számú ítéletével a jelen per alperese által az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyta, ezért ezzel az jogerőre emelkedett. Következésképpen a jelen per során az alperes annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés uzorás, ezért semmis, a Ptk. 202.§-a alapján már nem kérheti. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény - Bszi. - 7. §-a szerint a bíróság határozata mindenkire kötelező. A Legfelsőbb Bíróság az alperes által sérelmesnek tartott jogerős - előző - ítéletet nem bírálhatja felül. Aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetben tévedésben volt a szerződéses nyilatkozatát a Ptk. 236. § (1) és (2) bekezdésében írt törvényes határidőben megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta, vagy felismerhette [Ptk. 210. § (1) bekezdés]. Az adott esetben az alperes a megtámadási jogát törvényes határidőn belül nem érvényesítette. Ez - az előző indokoktól függetlenül - önmagában is kizárja az e címen történő igényérvényesítése lehetőségét.

Az első- és másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes az ingatlan birtoklására jogcímmel nem rendelkezik. Ebből következően nem tévedtek, amikor kötelezték a jogalap nélkül birtokba lépő alperest az ingatlan kiürítésére a Ptk. 98. §, 115. § (3), valamint a 193. § (1) bekezdése alapján.

A Legfelsőbb Bíróság - az előzőekben kifejtettekre alapítottnak - a jogerős ítéletet, amely nem sérti a felülvizsgálati kérelem alapjaként hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az alperes a felülvizsgálati eljárásban pervesztes lett, a felperesnek a felülvizsgálati eljárással kapcsolatosan költsége nem merült fel, ezért a Legfelsőbb Bíróságnak e tárgyban rendelkeznie nem kellett.

Az alperes részére a Legfelsőbb Bíróság személyes költségmentességet engedélyezett, részére a Pp. 87. § (1) bekezdése szerint a pártfogó ügyvédi képviselőt külön törvény szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat engedélyezte. A jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény (Jst.) alapján a pártfogó ügyvéd díját az illetékes közigazgatási szerv fogja megállapítani az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.)

50. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 39. § (3) bekezdés d) pontja alapján a meg nem állapítható perérték szerint, 600.000 forint alapulvételével.

A felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és 14. § szerint az állam viseli.

Budapest, 2009. november 11.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Julia s.k. bíró

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő