

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.591/2009/6.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Varga Ügyvédi Iroda, dr. Varga Judit ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I.r. és a Budapesti 4. számú Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Seiler Borbála ügyvéd által képviselt II.r. és a jogtanácsos által képviselt III.r. alperes ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Bíróságon 15.P.85.448/2007. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Bíróság 45.Pf.631.151/2009/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, a Bíróság 15.P.85.448/2007/36. számú ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatja és a II.r. alperes viszontkeresetét teljes terjedelmében elutasítja, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 50 000 (ötvenezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A 2006. július 5. napján kelt adásvételi szerződés szerint a II.r. alperes 5 000 000 forint vételáron megvásárolta az I.r. alperestől a B.-i lakásingatlan 39/100 tulajdoni hányadát, amely a szerződés szerint az eredeti bejáratból nyíló előszoba, a belőle balra nyíló szoba, a WC-fürdő, és az eredeti fürdőszobából kialakított konyha kizárólagos használatát jelenti. A vételárat a vevő 2006. augusztus 15-ig volt köteles megfizetni azzal, hogy ezt követően jogosult a birtokbavételre. Az eladó kijelentette, hogy tulajdonostársát elővásárlási jog illeti meg, ezért nyilatkozatát beszerzi, továbbá a felek rögzítették, hogy a szerződés az adásvétellel kapcsolatos

minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően egymással szemben egyéb jogot, kötelezettséget nem vállalnak, és nem kívánnak rögzíteni.

A szerződés 2006. július 31-én megküldésre került a felperes részére azzal, hogy nyolc napon belül nyilatkozzon, élni kíván-e elővásárlási jogával. A felperes 2006. augusztus 7. napján nyilatkozott arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván és visszajelzést követően a vételárat ügyvédi letétbe helyezi. Ugyanezen a napon kelt másik levelében észrevételezte, hogy a szerződésből nem tűnik ki az a tény, amely szerint az eladó használatában lévő részből az előszoba és WC helyiségek fele az ő tulajdonának részét képezi, az eladásra szánt hányad nincs leválasztva és a 39/100 rész nem jelenti a felsorolt valamennyi helyiség kizárólagos használatát, továbbá az új tulajdonossal más feltételek mellett, új lakáshasználati megállapodást kíván kötni.

2006. szeptember 4-én az I.-II.r. alperesek módosították a szerződésüket oly módon, hogy a vevő az előszoba és WC fele részének kizárólagos használatát szerzi meg, a fennmaradó rész a felperes tulajdoni hányadának része, az ingatlanhányad pedig használati megosztás szerinti birtokviszony, és a vevő vállalta a ténylegesen használt m² utáni költségek fizetését. 2006. szeptember 13-án az I.-II.r. alperesek képviselőjében eljáró ügyvéd a pontosítás megküldése mellett közölte a felperessel, hogy mivel nem fogadta el a korábban megküldött adásvételi szerződés feltételeit és a vételárat sem helyezte letétbe, az esetleges elővásárlásra vonatkozó szándékát nem tudják elfogadni.

2006. szeptember 20-án a felperes közölte, hogy elővásárlási joga gyakorlására irányuló szándékát fenntartja, a vételárat csak azért nem helyezte letétbe, mert azt nem kérték tőle. A felperes 2006. október 16-i levelére válaszolva az I.-II.r. alperesek jogi képviselője változatlanul fenntartotta azon álláspontját, hogy miután a felperes kifogásolta a szerződés tartalmát és a vételárat nem helyezte letétbe, elővételi joga elenyészett.

A II.r. alperes a lakás megvásárlásához 26 811,92 CHF kölcsönt vett fel a III.r. alperestől. Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme, majd a III.r. alperes jelzálog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló kérelme széljegyként került bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára. Az ingatlanon a II.r. alperes 1 030 000 forint értékben értéknövelő beruházásokat végzett.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az I.-II.r. alperesek által megkötött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságát és azt, hogy az - azonos feltételek mellett - közte és az I.r. alperes között jött létre. Kérte az alpereseket a vételár egyidejű kifizetése mellett tulajdonjoga ingatlan-

nyilvántartási bejegyzésének tűrésére, továbbá a II.r. alperest az ingatlan birtokbaadására kötelezni. Hivatkozott arra, hogy a II.-III.r. alperesek szerződése semmis, mert a II.r. alperes nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért azzal nem is rendelkezhetett. Kérte ezért a III.r. alperes javára szóló széljegy törlését. Álláspontja szerint a II.r. alperes nem végzett olyan beruházást, amelynek megtérítésére köteles lenne és kérte 2006. augusztus 15. napjától az ingatlan birtokbaadásáig a jogosulatlanul birtokban tartott lakás után havi 45 000 forint használati díj és 6,26 m² túlhasználat folytán havi 8000 forint megfizetésére kötelezni.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint a felperes nem kifogásolhatta volna a szerződés rendelkezéseit, levelei ellentmondóak voltak és a vételárat sem helyezte letétbe, míg a II.r. alperes a lakáson jelentős beruházásokat végzett, amelyek értéke nem jelent meg a vételárban.

A II.r. alperes szintén a kereset elutasítását kérte hivatkozva arra, hogy 2004. év óta a lakrészben lakik, jelentős beruházásokat végzett és a vételárat ezek figyelembevételével határozták meg. A szerződés hatálytalanságának megállapítása esetére viszontkeresetben 1 700 000 forint összegben kérte a felperestől beruházásai ellenértékének megtérítését.

A III.r. alperes elsődlegesen a kereset elutasítását kérte figyelemmel arra, hogy a szerződés megkötésekor kellő körültekintéssel járt el és annak teljesítése jóhiszeműen szerzett jogait sértené. A keresetnek való helytadás esetére kérte, hogy a felperes a vételárat közvetlenül a részére fizesse ki, vagy ha ez lehetséges, a jelzálog kerüljön bejegyzésre és a hitelért a felperes jelzálog-kötelezettként feleljen.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I.-II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és az a 2006. szeptember 4. napján kelt pontosítással a felperes és az I.r. alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy negyven napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 5 000 000 forintot. Megkereste a földhivatalt, hogy a perbeli ingatlanról - a teljes vételár kifizetésének igazolása után - az I.r. alperes tulajdonjogát törölje és a felperes jogszerzését adásvétel jogcímén jegyezze be. Kötelezte az alpereseket a tulajdonváltás bejegyzésének tűrésére és a II.r. alperest arra, hogy ezt követően hatvan napon belül az ingatlant ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy negyven napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek 1 030 000 forintot, míg ezt meghaladóan a II.r. alperes viszontkeresetét elutasította. A

pernyertesség, pervesztesség arányában rendelkezett a perköltségek viseléséről is.

A felperes és az I.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság, ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes 2006. augusztus 7-i levelével gyakorolta az őt megillető elővásárlási jogot, ezért a szerződést azonos feltételek mellett az I.r. alperesnek vele kellett volna megkötnie. A vételár megfizetésére negyvennapos határidő állt rendelkezésére, ezért nem lett volna szükség annak azonnali letétbe helyezésére, legfeljebb az összeg meglétének igazolására. Az ugyanezen a napon elküldött másik levéllel a felperes nem a szerződés tartalmát kifogásolta, hanem a valós helyzetre hívta fel a szerződő felek figyelmét, amit azok el is fogadtak és ezt követően szerződésüket ennek megfelelően módosították. A felperes a szerződés módosítását követően vételi szándékát megerősítette és igazolta a vételár meglétét is, ezért e vonatkozásban keresete megalapozott volt.

Az I.-II.r. és II.-III.r. alperesek közötti elszámolás nem képezte ennek a pernek a tárgyát, a II.r. alperes - ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában - nem szerzett tulajdonjogot, ezért a III.r. alperes javára jelzálogjog nem jött létre, így a keresetnek, jogai sérelme ellenére helyt kellett adni. A felperes a III.r. alperessel nem állt jogviszonyban, így nem köteles a kölcsön visszafizetésére, vagy annak tűrésére, hogy ingatlanára jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. Az a körülmény, amely szerint az I.r. alperes nem a felperessel kötötte meg az adásvételi szerződést, nem teremtett jogalapot a felperes számára az ingatlant jóhiszeműen használó II.r. alperessel szemben használati díj iránti követelés érvényesítésére, míg a használatra vonatkozó megállapodást ő is elfogadta, ezért nem jogosult a túlhasználatból eredően utóbb igényt támasztani. A felperes a használati megállapodás ismeretében vásárolta meg tulajdoni hányadát, nincs joga annak egyoldalú módosítására, visszterhessé tételére. Az értéknövelő beruházásokat az I.-II.r. alperesek előadása szerint a vételárban nem vették figyelembe, amit alátámasztott a beszerzett szakértői vélemény is, ezért ennek ellenértékét a felperes köteles a II.r. alperes javára megtéríteni.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet és annak részbeni hatályon kívüli helyezésével a II.r. alperes viszontkeresete elutasítását, vagy e körben az első, vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való kötelezését kérte.

Álláspontja szerint nem bizonyított és életszerűtlen az, hogy az I.r. alperes az ingatlan használatát ingyenesen engedte volna át a II.r. alperesnek és nem állapottak meg a végzett munkák elszámolásának módjában, hiszen nem tudhatták, hogy lesz-e lehetősége a II.r. alperesnek valamikor az ingatlan megvásárlására. Rokoni vagy egyéb viszony hiányában a beruházásokat a II.r. alperes a lakhatása fejében végezhetette. A szerződéssel kapcsolatos kérdéseket azok valóságos tartalma alapján kell elbírálni és a felperes a tényleges ajánlatnak megfelelően gyakorolhatta elővásárlási jogát. Az I.-II.r. alperesek a vételárat az adásvételi szerződésben meghatározták és kifejezetten kimondták azt, hogy egymással szemben egyéb követelésük nincs, nem utaltak értéknövelő beruházásokra, illetve ezek szerepére a vételár kialakításában.

A szerződés szerinti és a szakértő által megállapított érték között nem áll fenn aránytalanság, a szerződést a felek erre történt hivatkozással nem támadták meg és mást nem is kívántak egymással szemben elszámolni. A rendelkezésre álló szakértői vélemény sem ténybelileg, sem összegében nem alapozza meg a II.r. alperes által esetlegesen végzett felújítás okozta értéknövekedés mértékét, a beruházásokat csak összefoglalóan tartalmazza és az érték megállapítása során a felperes tulajdonában álló 6,26 m² területet is figyelembe vette, nem tér ki továbbá arra, hogy a beruházások közül melyek elvihetőek.

Ezeknek a kérdéseknek a tisztázására irányuló, a szakértői vélemény kiegészítése iránti bizonyítási indítványa elutasításra került. A beruházásokat az adásvételi szerződés megkötése előtt már elvégezték, tehát a vételárat ezekre tekintettel határozták meg és a szerződés szerint az ingatlant nem terhelte senki joga, vagy igénye, míg a felperes a szerződésnek megfelelően szerzett jogosultságot, nem pedig a II.r. alperes igényével terhelten.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

A felperes a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése alapján őt megillető elővásárlási joggal élt, ezért az adásvételi szerződés a részére megküldött ajánlat elfogadásával - annak megfelelő tartalommal - jött létre közte és az I.r. alperes között. Ez alapján az eladáskori, tehát az értéknövelő beruházások utáni állapotú ingatlan tulajdoni hányadának vételára volt az 5 000 000 forint és a vevőt ennek kifizetésén felül egyéb kötelezettség nem terhelte, tehermentes tulajdont szerzett és a szerződő felek ki is jelentették, hogy egymással szemben egyéb jogot és kötelezettséget nem vállalnak és nem rögzítenek.

A beruházások értéknövelőek voltak - melyek tulajdonjogot nem keletkeztettek - és az adásvételi szerződés megkötésekor, illetve a felperes elővásárlási joga gyakorlásakor már befejezésre kerültek. Az I.r. alperes ezek ismeretében értékesítette a lakást, a vevő és a beruházó személye azonos volt és előadásuk szerint az értéknövekedést a vétel során kívánták rendezni, ami azt jelenti, hogy ezt a jogviszonyt nem lehet függetlennek tekinteni az adásvételtől. Az I.-II.r. alpereseknek lett volna lehetőségük arra, hogy ha valóban ez a szerződéses akaratuk, akkor ennek megfelelően a vételárat a beruházások figyelembevételével magasabb összegben határozzák meg azzal, hogy ebből a vevő a munkája folytán adott összeget már teljesített. Magasabb vételárra, vagy a beruházások megtérítésére irányuló igénnyel azonban utóbb - amikor a felperes a már megküldött ajánlatot elfogadta és a szerződés közte és az eladó között már létrejött - nem léphetnek fel.

A felperes nem került jogviszonyba a II.r. alperessel, mert a lakást az adott vételáron, a beruházásokkal együtt, terhektől mentesen szerezte meg. A II.r. alperes nem kívülálló személy, fel sem merült, hogy a vételtől függetlenül kívánták volna rendezni beruházásai kérdését. Amennyiben ezek értéke nem térül meg részére, az eladóval szemben léphet fel - ha azt I.r. alperessel szembeni jogviszonya lehetővé teszi - igényével.

A hivatkozott BH.1976. 152. eseti döntés az I.-II.r. alperesek álláspontját nem támasztotta alá, hiszen ott az ajánlatban megjelölt vételár éppen magasabb volt az írásbeli szerződésben feltüntetettétnél, kifejezve azt, hogy a felek szándéka a tulajdonjog magasabb összeg ellenében történő átruházására irányult. Nincs lehetőség azonban arra, hogy a vételi ajánlat közlését és elfogadását követően az eredeti szerződő felek - korábban végzett értéknövelő beruházásokra hivatkozva - az elővásárlási jogát gyakorló féltől további összegeket követeljenek.

A Legfelsőbb Bíróság ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta és a II.r. alperes viszontkeresetét teljes terjedelmében elutasította.

A felperes fellebbezése részben, felülvizsgálati kérelme egészében eredményes volt, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése és a 239. §-a alkalmazásával a Pp. 81. §-ának (1) és 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a II.r. alperest a fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Ennek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan - a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegben - határozta meg.

A II.r. alperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 270. §-a szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. május 18.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

bíróági írnok