

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21 670/2010/5.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Nyíregyházi 4. számú Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szilágyi József ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Lőrincz István ügyvéd által képviselt I.r., II.r., dr. Péteryné dr. Nagy Katalin ügyvéd által képviselt III.r. és IV.r. alperesek ellen vételi ajánlat érvénytelenségének a megállapítása iránt a Nyíregyházi Városi Bíróságnál 27.P.21 487/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4.Pf.21 983/2009/5. 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 hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.-II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100 000 (egyszázezer) forint, míg a III.-IV.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 125 000 (egyszázhuszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 240 000 (kettőszáznegyvenezer) forint illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A k.-i ingatlan a felperes és az I.-II.r. alperesek, valamint további perben nem álló személyek közös tulajdonában állt. Az I.-II.r. alperesek el akarták adni az ingatlanon fennállt az összesen 5890/20000 tulajdoni hányadukat, amelyre 4 000 000 forint vételáron kaptak vételi ajánlatot a III.r. alperestől, amelyet megküldtek az

elővásárlásra jogosult tulajdonostárs felperes részére is. A felperes közölte, hogy elővásárlási jogával élni kíván, de a meghatározott vételárat feltűnően értékaránytalannak tartja, ezért azt megtámadja és 2 803 640 forintban fogadja el, amelyet hajlandó az eladók részére letétbe helyezni.

Az I.-II.r. alperesek a felperes nyilatkozatát úgy értelmezték, hogy az elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, mert az ajánlatot a vételár tekintetében nem fogadta el és utaltak arra, hogy a megtámadásra nincs lehetősége. Az ingatlan tulajdoni hányadot a 2009. április 29-én kelt szerződéssel 4 000 000 forintért adták el a IV.r. alperes állagvevő és a III.r. alperes haszonélvezeti vevő részére.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a vételár tekintetében feltűnően értékaránytalan, ezért az érvénytelen. Kérte az eredeti állapot helyreállítását és az adásvételi szerződés létrehozását a felperes és az I.-II.r. alperesek között 2 401 600 forint vételáron, valamint az alperesek kötelezését annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga - a vételár kifizetését követően - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes, mint az ingatlan egyik társtulajdonosa érdekelt abban, hogy a többi tulajdonostárs jogszerű szerződést kössön a saját tulajdoni hányadára, amely egyéb, az ingatlannal kapcsolatos jogai érvényesítésénél döntő lehet, de ennek ellenére a vételárat feltűnő értékaránytalanság címén megalapozottan nem támadhatja. Azt, hogy a vételár színlelt lett volna, a felperes az elsőfokú eljárás során maga sem állította és erre így bizonyítási indítványt sem ajánlott fel.

A Ptk. 373. §-ának (2) bekezdése, a 200. §-ának (1) bekezdése, a 365. §-ának (1) bekezdése, valamint a Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24.) PK véleményének 7. pontjára figyelemmel nem minősül a közölt vételi ajánlat elfogadásának az, hogy a felperes - feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva - alacsonyabb vételárat ajánlott fel az eladók részére. A vételi ajánlattól eltérő alacsonyabb összeg megfizetésére való kötelezettségvállalás a szerződést az értékesíteni kívánt tulajdoni hányadra a felperes és az I.-II.r.

alperesek között nem hozta létre, így a felperes keresete megalapozatlan.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítsa, vagy másodlagosan, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és a keresetének adjon helyt.

A kérelem indokolásában kifejtette, hogy a másodfokú bíróság csak részben észlelte az elsőfokú bíróság eljárásjogi és anyagi jogi tévedéseit, amikor megállapította, hogy a felperes érdekelt abban, hogy tulajdonostársai jogszerű szerződést kössenek. Ennek ellenére azonban a végső következtetése szerint a felperes a vételárat feltűnő értékaránytalanság miatt mégsem támadhatja meg. Valótlan az az állítás, amely szerint a felperes nem hivatkozott a vételár színleltségére, az elsőfokú bíróság pedig nem biztosított lehetőséget a részére bizonyítási indítványai megtételére, továbbá mindkét fokon eljáró bíróság elmulasztotta e vonatkozásban a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerinti tájékoztatás nyújtását is.

A felperes az ajánlatnak megfelelően élt elővásárlási jogával, semmiféle feltételt nem szabott, de - a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás alapelvének megfelelően - haladéktalanul közölte az érintettekkel azt is, hogy a szerződést a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatt megtámadja. Nem ütközött ezért a nyilatkozata a hivatkozott PK vélemény 7. pontjában foglaltakkal és a perbeli esettől eltér az EBH2003.851. szám alatt nyilvánosságra hozott eseti döntés. Vizsgálni kellett volna azt, hogy a felperes jogosult-e társtulajdonosként élni a megtámadási jogával, de ebben tekintetben az elsőfokú bíróság kimondta, hogy erre keresetet sem terjeszthetett volna elő, míg a másodfokú bíróság ezt a tévedést felismerve az ügyet az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos kérdéskörre szűkítette le.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására és a felperes perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet meghozatala során nem történt az ügy érdemi elbírálására kiható eljárás szabálysértés és a jogerős határozat érdemben is helyesen, jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a felperes nem jogosult a szerződés - általa megjelölt okból

történő - megtámadására, elővásárlási jogával pedig jogszerűen nem élt, ezért a keresete megalapozatlan.

Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vételár színleltisége miatt fennállt semmisségére a jogi képviselővel eljáró felperes az elsőfokú eljárás során egyáltalán nem hivatkozott, erre még csak utalást sem tett, a szerződés érvénytelenségét kizárólag a megtámadási okból eredően kérte megállapítani. A felperes felülvizsgálati kérelmében előadott ezzel ellentétes előadása iratellenes, még a fellebbezésében is csupán annyit nyilatkozott, hogy „nem zárja ki” azt a tényt, amely szerint a felek valóltan vételárösszeget rögzítettek a szerződésükben. A semmisségre való tényelőadás és hivatkozás hiányában nem követett el hibát az elsőfokú bíróság akkor, amikor e vonatkozásban nem oktatta ki a felperest az őt terhelő bizonyítási teherről és - figyelemmel a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra - ilyen kötelezettség a másodfokú bíróságot sem terhelte. A ténylegesen előterjesztett kereseti kérelem körében helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy süükségtelen további bizonyítási eljárás lefolytatása, mert a felmerült jogkérdések enélkül is eldönthetőek.

A jogerős ítélet helyesen rögzítette, hogy a felperes tulajdonostársként érdekelt abban, hogy a tulajdonostársai jogszerű szerződést kössenek meg. A Legfelsőbb Bíróság azonban több eseti döntésében kifejtette, hogy a felek szerződéskötési szabadságának a védelme érdekében a szerződés érvénytelenné válását eredményező megtámadásra a szerzőelő feleken kívül álló harmadik személy jogát csak abban az esetben lehet elismerni, ha bizonyítja, hogy jogos érdeke egyéb jogi eszközzel nem védhető meg (EBH2003.850., BH2004.503.). Az, hogy a felperes álláspontja szerint az ingatlan tulajdoni hányad kevesebbet ér az alperesek által megkötött szerződésben kikötötnél és azt alacsonyabb vételáron ő szeretné megvásárolni, nem egy olyan védendő jogi érdek, amely alapot teremthetne részéről a szerződés megtámadására. A már kifejtettek értelmében a felperes sem tartotta színleltnek a vételárat - legalábbis nem hivatkozott erre - azt viszont, hogy a vevőknek mennyit ér meg a tulajdonrész megszerzése, maguk jogosultak eldönteni, a felperes pedig nem kényszerítheti rá az eladókat alacsonyabb vételár elfogadására.

A felperes társtulajdonos voltából eredő védendő jogait - ahogy a jogerős ítélet is kifejtette - különösen az ingatlan használatával, hasznosításával, birtoklásával, a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos megállapodások érintik, ami azonban nem terjed ki arra, hogy milyen vételáron cserélnek gazdát az egyes tulajdoni illetőségek. A tulajdonostárs felperesnek e körben a jogszabály elővásárlási jogot biztosít azzal, hogy ha a jog gyakorlásának

feltételei fennállnak és a vételárat megfelelőnek tartja, akkor a tulajdoni hányadot megszerezhesse.

A Legfelsőbb Bíróság - a jogerős ítéletben hivatkozottaknak megfelelően - több alkalommal kifejtette már azt az álláspontját is, amely szerint az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt vételi ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia. Nem minősül a vételi ajánlat elfogadásának az, ha az elővásárlásra jogosult a vételárba követelését be kívánja számolni, illetve értékaránytalanságra hivatkozik. (EBH2003.854., 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7.)

Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait tartalmazó Ptk. 373. §-ának (2) bekezdése szerint ugyanis akkor jön létre az elővásárlásra jogosult és az eladó között az adásvételi szerződés, ha a jogosult a nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi. A felperes a 4 000 000 forint vételárat nem fogadta el, azt kifizetni nem kívánta, hanem előadta, hogy azt megtámadja és a vételárnál csak alacsonyabb összeget fizetne meg. A felperes nyilatkozata tehát nem minősült a vételi ajánlat elfogadásának, azaz elővásárlási jogával nem élt, nem lehetséges tehát nyilatkozatát utóbb két teljesen különálló nyilatkozatként értelmezni.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, a III.-IV.r. alperesek esetében a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFA-val növelt összegben.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes az Itv. 5. §-a (1) bekezdésének b/ pontja szerint fennálló teljes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Budapest, 2011. április 5.

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

A kiadmány hitelével:

bíróági írnok