

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.286/2012/5. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Bajánházy István egyéni ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve, címe I. rendű, II.rendű felperes neve, címe II. rendű felpereseknek - Dr. Czakó Károly ügyvéd ügyintézése mellett a Czakó-Háger-Kálmán-Kozslik-Turnyánszky Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve, címe alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 13.P.20.368/2011/36. sorszámú ítélete ellen a II. rendű felperes által 38. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 1 350 (Egyezerháromszázötven) forint általános forgalmi adó tartalmú 6 350 (Hatezerháromszázötven) forint fellebbezési költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű felperessel és házastársával szemben folyamatban volt végrehajtási eljárásban **D. F. sz.-i** önálló bírósági végrehajtó 2006. augusztus 24-én ingatlanárverésen beköltözhetőként értékesítette az I. rendű felperes tulajdonaként **Sz. ..2/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **Sz., F. S.** u. 19/1. szám alatti családi házas ingatlant. A 6 000 000 forint becsértékű ingatlant átverési vevőként az alperes 5 000 000 forint árverési vételáron szerezte meg.

Az I. rendű felperes házastársa nem tudott az ingatlan értékesítéséről, amely miatt az I. rendű felperes családi problémáktól tartott. Az árverést követően testvére, **B. I.** felvette a kapcsolatot az alperessel az ingatlan visszavásárlása érdekében. A hitelképes II. rendű felperes, az I. rendű felperes testvérének a felesége 2006. november 20-án kötött szerződéssel az alperestől az ingatlant 10 500 000 forint vételárért megvásárolta. A szerződésben a vételárat 12 000 000 forintban határozták meg azért, hogy a lakáscélú

hitelből finanszírozott különbözetet a II. rendű felperes saját vállalkozására fordíthassa. A vételárból 4 000 000 forint foglalóként 2006. december 31-ig, 8 000 000 forint 2007. január 31-ig volt esedékes. Az alperes külön írásbeli nyilatkozatban vállalta, hogy a vételárból 1 500 000 forintot megfizet **B. I.** részére.

A szerződés megkötésekor az ingatlan forgalmi értéke üres, beköltözhető állapotban 8 800 000 forint volt.

A II. rendű felperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A II. rendű felperes és az alperes 2007. január 24-én módosították a szerződésüket, az első vételár részlet megfizetésének határidejét 2007. március 15-ig meghosszabbították. A II. rendű felperes a 4 000 000 forintra 2007. január 25-én közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot tett. Teljesítés hiányában a II. rendű felperessel szemben a **Sz.-i Városi Bíróság** 2007. október 4-én a tartozáselismerő nyilatkozat végrehajtási záradékolásával elrendelte a végrehajtást. A végrehajtási eljárásban **D. F. sz.-i** önálló bírósági végrehajtó az ingatlant ismét végrehajtás alá vonta.

A felperesek elsődleges kereseti kérelmükben kérték az alperes és a II. rendű felperes által 2006. november 20-án kötött adásvételi szerződés részleges, a vételár 6 000 000 forintot meghaladó része érvénytelenségének a megállapítását elsődlegesen uzsora jellege, másodlagosan jó erkölcsbe ütköző, a társadalom általános értékítéletét sértő volta miatt. Az érvénytelenség küszöböléseként kérték kötelezni az alperest 750 000 forint vételárrész II. rendű felperes részére történő megfizetésére. A felperesek másodlagos kereseti kérelmükben annak megállapítását kérték, hogy a vételár 10 500 000 forint volt. Kérték annak megállapítását is, hogy a 4 000 000 forint első vételárrészlet nem foglaló volt, arra az esetre, ha e keresetük nem fogna helyt, a foglaló összegének 1 050 000 forintra történő mérséklését kérték.

Az alperes az ellenkérelmében a kereseti kérelmek elutasítását kérte. Védekezése szerint az I. rendű felperesnek nincs keresetőségi joga a II. rendű felperessel kötött megállapodással kapcsolatos keresetek előterjesztésére; a szerződés uzsora jogcímén nem érvénytelen, hiszen a felperesek nem voltak kényszerhelyzetben a megállapodás megkötésekor, és a kikötött 10 500 000 forint vételár megfelelt az ingatlan forgalmi értékének; a megállapodás nem ütközik a jó erkölcsbe sem, mivel nem sérti a társadalom általános értékítéletét az a körülmény, hogy alperes az 5 000 000 forintért megszerzett ingatlant 10 500 000 forintért adta tovább, figyelemmel arra is, hogy I. rendű felperes a végrehajtás során sem a becsérték megállapítása, sem pedig az árverés ellen nem nyújtott be kifogást; a megállapítási keresetek tekintetében hiányoznak a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek; nincs helye a foglaló mérséklésének sem. Védekezett azzal is, hogy a végrehajtó az ingatlan becsértékét beköltözhetően 2009. április 24-én 12 000 000 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. A felpereseket egyetemlegesen kötelezte az alperes javára 635 000 perköltség megfizetésére és megállapította, hogy az eljárási illetéket, valamint az állam által előlegezett költséget az állam visel.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes keresetét keresetösségi joga hiánya miatt utasította el. Indokai szerint az I. rendű felperes a 2006. november 20-i adásvételi szerződésben nem volt szerződő fél, a jogi érdekelttségét pedig nem bizonyította. Az ingatlan korábbi tulajdonlása és ingyenesen, szívességi alapon történő, bármikor megvonható birtoklása nem teremt jogi érdekelttséget. Az I. rendű felperes törölt tulajdonjoga alapján sem vált jogosulttá a keresetek előterjesztésére, különös figyelemmel arra is, hogy a keresetek nem a tulajdonjoga visszaállítását célozták.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperes kereseti kérelmeinek érdemi vizsgálata során megállapította, hogy a szerződés uzsorás jellegének megállapításához szükséges, a Ptk. 202. §-ában foglalt törvényi tényállás nem valósult meg. A II. rendű felperes, mint szerződő fél a szerződéskötésekor nem volt szorult helyzetben, szabadon dönthetett arról, hogy a megállapodás megkötésével segítséget nyújt-e I. rendű felperesnek, vagy nem. Mérlegelhetette és érvényesíthette a saját érdekeit. Az alperes oldalán nem került kikötésre feltűnően aránytalan előny, a **L. Gy.** aggálytalan szakvéleménye szerinti 8 800 000 forint forgalmi értékhez képest a 19 % előny ilyennek nem minősül.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján nem találta a megállapodást nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközés jogcímén sem részben semmisnek, mert nem állapítható meg, hogy a megállapodás tartalma a közfelfogásban érvényesülő erkölcsi normarendszert súlyosan sérti (BH.2009.106). Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a perben már nem volt sérelmezhető az, hogy alperes 5 000 000 forint árverési vételár ellenében szerezte meg az ingatlant. Az állandó bírói gyakorlat szerint az árverési vételre az 1994. évi LIII. törvényben (Vht.) foglalt különleges szabályok az irányadóak, így e tekintetben a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatóak, azaz ez utóbbiakra hivatkozással az árverési vételár nagysága nem tehető vitássá (BH.2002.146, BH.2004.58). Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy az I. rendű felperes a becsértéket a végrehajtási eljárás során nem kifogásolta. Az elsőfokú bíróság állásfoglalása szerint annak eldöntése során, hogy alperes a társadalom értékítéletét sértő mértékben tett-e szert haszonra, nem azt kellett figyelembe venni, hogy milyen összeg ellenében szerezte meg az ingatlant, hanem azt, hogy az ingatlan a megállapodás megkötésekor milyen forgalmi értéket képviselt. Nyilvánvaló módon nem sérti a társadalom általános értékítéletét, ha valaki egy ingyenesen szerzett vagyontárgyát utóbb a forgalmi értékhez közel eső ellenérték fejében értékesíti, mint ahogy nem ellentétes a közfelfogással az sem, ha valaki egy kedvezményes áron megvásárolt vagyontárgyát ugyancsak a forgalmi értékhez közeli ellenérték fejében adja el. Az alperes az ingatlant annak 8 800 000 forint összegű forgalmi értékéhez közeli áron, 10 500 000 forintért adta el a II. rendű felperesnek, ezért nem tett szert olyan mértékű vagyoni előnyre, amely a társadalmi közfelfogást sértené, a forgalmi értéket 19 %-kal meghaladó mértékű vételár nem ütközik a jó erkölcsbe.

Az elsőfokú bíróság a vételár 10 500 000 forintban történő megállapítása iránti kereseti kérelmet azzal az indokolással utasította el, hogy a megállapításra irányuló egyéb keresetei kérelem Pp. 123. §-ában foglalt konjunktív feltételei nem teljesültek. Kiemelte e körben az alperes elismerésén túl az állandó bírói gyakorlatot, mely szerint nincs helye megállapítási keresetnek olyan tényre vonatkozóan, amelyre az ellenérdekű fél által indított perben védekezésként hivatkozni lehet (BH.2005.146, BH.1985.195). Hasonló jogi indokok mentén

ítélte alaptalannak a foglalóval kapcsolatos, a 4 000 000 forint összegű első vételárrészlet jogi jellegének megállapítása iránti keresetet is.

Az elsőfokú bíróság a foglaló összegének 1 050 000 forintra történő mérséklése iránti kereseti kérelem alaptalanságát azzal indokolta, hogy a szerződés nem hiúsult meg, így a foglalóhoz fűződő jogkövetkezmények sem alkalmazhatóak. Mindezek miatt a foglaló a szerződést biztosító mellékkötelezettségként betöltött eredeti célját és funkcióját elveszítette, ezért az a továbbiakban ugyanolyan vételárrészként viselkedik, mint a vételár többi része.

A II. rendű felperes nyújtott be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítélete ellen annak megváltoztatása, az alperessel kötött adásvételi szerződés jó erkölcsbe ütköző volta miatti részleges érvénytelenségének, az ingatlan vételárának 8 800 000 forintban történő megállapítása iránt. Kérte az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének a részbeni megváltoztatását is, az alperes részére fizetendő perköltség összegének mérséklését 250 000 forint + ÁFA összegre. A fellebbezésének indokai szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor a szerződés jó erkölcsbe ütköző voltát nem állapította meg, amikor az alperes által realizált hasznot kizárólag az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyította és más körülményt nem mérlegelt. Álláspontja szerint annak van kiemelt jogi jelentősége, hogy az alperes 2006. augusztus 24-én vásárolta meg az ingatlant 5 000 000 forintért, majd azt 2006. november 20-án részére 10 500 000 forint vételárért értékesítette anélkül, hogy azon beruházást végzett volna. Az alperes az ingatlant kizárólag befektetésként, haszonszerzés céljából vásárolta, ami csak akkor felelne meg a jó erkölcs követelményének, ha a haszon egy tolerálható mértéken belül maradt volna. A II. rendű felperes szerint az bír jelentőséggel, hogy az alperes milyen áron szerezte meg és adta el az ingatlant, a két ügylettel 5 500 000 forint hasznot realizált. A 8 800 000 forint forgalmi értékhez képest is az általa elért 19 % haszon teljesíti a jó erkölcsbe ütközés kritériumát. A szerződés részbeni érvénytelensége orvosolható a forgalmi értéken való elszámolással, az alperes ez esetben is 3 800 000 forint hasznot realizál. A perköltséget érintő fellebbezési kérelem indokául a II. rendű felperes arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség eltúlzott és indokolatlanul magas, annak 50 %-os mérséklése lett volna indokolt a pertörténet alapján. E körben a viszonylag kevés tárgyalási határnapra, azok egy részéről az alperes távolmaradására és az átlagosnál több vagy hosszabb, illetve bonyolultabb, az alperesi jogi képviselő által szerkesztett beadványok hiányára hivatkozott.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének saját helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábra fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű felperes keresetét keresetösségi jog hiányában elutasító rendelkezéseit, a II. rendű felperes uzsora címen a szerződés érvénytelenségének, a szerződésben kikötött vételárnak, a foglaló helyett az első vételárrészletnek a megállapítására, illetve a foglaló összegének a mérséklésére irányuló kereseti kérelmeit elutasító rendelkezéseit. Az elsőfokú bíróság ítéletének felülvizsgálata során az ítéletábrának a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján

kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a fellebbezési érvek mentén a II. rendű felperes alperessel kötött szerződése jó erkölcsbe ütközött-e.

Az ítéltábla ítékezése alapjául az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást elfogadta, és egyetértett a fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezésével és annak jogi indokaival egyaránt. Kizárólag a II. rendű felperes fellebbezési érveinek a tükrében a jogi indokolást a következők szerint kiegészítette.

A Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. A vételárnak az átruházott vagyontárgy értékéhez kell igazodnia. Ezért az ítéltábla nem osztotta azon fellebbezési érveket, mely szerint a szerződés érvénytelenségének megítélése során nem az ingatlan eladásakor érvényesülő forgalmi értékét, hanem az eladó által a megszerzésére fordított összeget kell figyelembe venni. Ennek folytán az elsőfokú bíróság helyesen indult ki a vételár okán a szerződés érvénytelenségét állító kereset érdemi elbírálása során abból, hogy a szerződéskötéskor a vagyontárgy, a perbeli ingatlan milyen forgalmi értéket képviselt.

Erre tekintettel az ítéltábla is azt vizsgálta, hogy a 8 800 000 forint forgalmi értékű ingatlan II. rendű felperes részére 10 500 000 forint vételárért történő értékesítése megalapozza-e a szerződés jó erkölcsbe ütközését, ez okból részbeni érvénytelenségét.

A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése utolsó mondata szerint semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik. A törvényi feltételekre tekintettel az ítélezési gyakorlat gondosan vizsgálja, hogy a jó erkölcsbe ütközés nyilvánvaló-e, és a szerződést csak akkor tekinti semmisnek, ha ez megállapítható. A jó erkölcsbe ütközés, mint érvénytelenségi ok olyan magatartások tilalmát jelenti, amelyek közérdekbe ütköző törekvéseket fejeznek ki. Jó erkölcsbe ütközhet az a szerződés, amellyel az elérni kívánt cél vagy a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat. Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogkövetkeztetésével, mely szerint a 8 800 000 forint forgalmi értékű ingatlan 10 500 000 forint vételáron történő értékesítése nem jelenti az általánosan elfogadott erkölcsi normák vagy szokások nyilvánvaló sérelmét, ezáltal a szerződés jó erkölcsbe ütközését és nem alapozza meg annak következményeként az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását. A mai társadalmi és gazdasági viszonyok között valamely vagyontárgy haszonszerzés céljából történő megszerzése és annak kimutatható, akár a perbeli esetben a forgalmi értékhez képest közel 20 %-os felárral történő továbbértékesítése nem valósítja meg a jó erkölcsbe ütközés törvényi tényállását, a közérdek sérelmét. A támadott szerződés megkötésekor is hatályos, a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja.) 59-64. §-ai az állam által elismert jövedelemként vonják adózás alá az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmeket.

A szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékkülönbség esetén a sérelmet elszenvedett szerződő fél számára az egyéni érdeksérelme orvoslására a szerződés megtámadásának lehetőségét biztosító Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezés szolgál. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságával kötött szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit a törvény csak a határidőn belül

sikeresen gyakorolt megtámadáshoz fűzi (Ptk. 235. §-ának (1) bekezdése). A II. rendű felperes, mint szerződő fél e jogi eszközzel nem élt.

Alapítvánnyal támadta a fellebbezés az elsőfokú bíróság ítéletének perkoltságra vonatkozó rendelkezéseit is. Az elsőfokú bíróság az általa helytállóan megállapított 10 000 000 forint pertárgyérték után a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet helyes alkalmazásával, a 3. § (2) bekezdésének a) pontja alapján helyesen állapította meg a pernyertes alperest a perbeli jogi képviselőre tekintettel megillető perkoltség összegét 5 %-ban, 500 000 forintban. Az ügyvédi munkadíj mértékének számításakor a bírói gyakorlat a mérlegelés fő szempontjának a pertárgy értékét tekinti és ennek keretében figyelembe veszi az adott ügy jellegét, az ügyvéd által kifejtett munkát, a jogi megítélés nehézségének a fokát, az előterjesztett beadványok terjedelmét és mennyiségét, a tárgyalásokon való részvételt. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése az esetben engedi meg a pertárgyérték alapján számított munkadíj mérséklését, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Különösen az ügy bonyolultsága esetén lehetőséget biztosít a magasabb összegben történő megállapításra is. Mindezek figyelembevételével az ítélet tábla szerint az elsőfokú bíróság az alperest illető perkoltség összegét helyesen határozta meg, az nem eltúlzott. A fellebbezési érvek ellenében mutat rá arra, hogy a felperesek által előterjesztett, önálló érdemi elbírálást igényelt kereseti kérelmek az azokkal szemben eredményesen védekező alperes jogi képviselőjének a részéről alapos felkészültséget igényeltek. E körülmény a pertárgyérték alapján megállapított munkadíj mérséklését kizárta.

A fent kifejtett indokok mentén az ítélet tábla a II. rendű felperes fellebbezési érveinek az értékelésével jogszabálysértés megállapítására nem látott lehetőséget, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét, lényegében saját helyes indokai alapján, a fellebbezési érvek miatt szükséges jogi indokbeli kiegészítéssel, a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

Az eredménytelenül fellebbező II. rendű felperes a perben személyes költségmentesség kedvezményében részesült, így a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint a meg nem fizetett fellebbezési illetéket az állam viseli. A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint azonban viselni tartozik az alperes jogi képviselővel összefüggésben felmerült és az ítélet tábla által a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési költségét. Az összecszerűség meghatározásakor figyelemmel volt az ítélet tábla arra, hogy a II. rendű felperes fellebbezésének elbírálása a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül történt és az alperes fellebbezési ellenkérelme indokainak részletes kifejtése nélkül irányult az elsőfokú bíróság ítéletének a helyben hagyására.

D e b r e c e n, 2012. június 11.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelűl:

- kiadó -