

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Erdélyi Miklós ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. felperesek által a Hajdú Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Hajdú István ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróságnál 11.P.22.479/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.705/2010/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. november 22-én megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 420.000 (négy százhuszezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperesek tulajdonát képezte a Sz., T. utca 23. szám alatti ingatlan. Az AXA Kereskedelmi Bank Zrt. a felperesek fia, ifjabb K. I. által felvett kölcsön biztosítására az ingatlanra jelzálogjogot jegyeztetett be. Az adós teljesítésének hiányában a bank 2009. május 22-én a szerződést felmondta és felszólította az adóst, valamint a zálogkötelezett felpereseket, hogy 3.486.242 forintot három munkanapon belül fizessenek meg. A felperesek jó ismerősüknek, az alperesnek kínálták fel az ingatlant megvásárlásra. A felek szóban egyeztettek az adásvételi szerződés feltételeiről. Ennek keretében úgy állapodtak meg, hogy a vételár 7.000.000 forint, ebből az alperes vállalta a kölcsönszerződésből még fennálló 3.486.242 forint összegű hitel visszafizetését, és a fennmaradó vételárrésznak a felperesek javára történő megfizetését. Ezen kívül az ingatlan 1/4 részére a felperesek javára holtigtartó haszonélvezeti jog alapítását határozták el azzal, hogy a felperesek változatlan használhatják az általuk birtokban tartott egy szobás alsó lakrészt, amelynek a városi csatornahálózatba való

bekötése költségeit az alperes viseli. Az alperes vállalta továbbá a felperesek halála esetére az eltemettetésüket is.

Az alperes 2009. augusztus 13-án az I. r. felperest otthonában felkereste és részére 3.513.758 forint vételárrészletet fizetett ki, amelyről átvételi elismervény nem készült. Még ugyanazon a napon, a délelőtti órákban az alperes a szerződéskötésben közreműködő ügyvéddel együtt megjelent a felperesek ingatlanában a szerződés részleteinek tisztázása érdekében, majd ezt követően az alperes átutalta az AXA Kereskedelmi Bank Zrt. számlájára az adós még fennálló tartozását 3.486.242 forint összegben. Az ügyvéd elkészítette az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot, amelyet a felek a kora délutáni órákban a perbeli ingatlanban írtak alá az ügyvéd jelenlétében. A szerződésben foglaltak megfeleltek a felek által a tárgyalások során kialakított feltételeknek. Így a szerződés tartalmazta, hogy az alperes a felperesek részére az ingatlan vételáraként a szerződéskötést megelőzően 3.513.758 forintot átadott, illetve, hogy 3.486.242 forint banki tartozást a bank részére átutalással teljesítette. A felperesek a készpénzben történő teljesítést, illetve az átutalás megtörténtét a szerződés aláírásával elismerték és kijelentették, hogy az alperessel szemben további vételár követelésük nincs. A szerződés 3. pontja szerint az ingatlanhasználatukkal kapcsolatos fenntartási költségek a felpereseket terhelik. A szerződést a II. r. felperes az I. r. felperesnek hangosan felolvasta, ezt követően a peres felek az okiratot aláírták és az ügyvéd ellenjegyezte azt.

Az ingatlan lakásfunkciókra szolgáló hasznos alapterülete 163 m², ebből a felperesek által használt lakrész 64. m² alapterületű.

A felperesek keresetükben az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását, az alperes tulajdonjogának ingatlannyilvántartásból való törlését és annak részükre történő visszajegyzését kérték egymás között egyenlő arányban. A szerződés érvénytelenségére irányuló kereseti kérelmüket arra alapították, hogy a szerződéskötéskor tévedésben voltak, mert nem adásvételi, hanem tartási szerződést kívántak kötni, ennek keretében állapodtak meg abban, hogy az általuk használt ingatlanrész rezsiköltségeit az alperes fizeti, haláluk esetére őket eltemetteti, ezek a vállalások azonban a szerződésben nem kerültek feltüntetésre. Az alperes részükre készpénzben vételárat nem fizetett. Kizárólag arra vállalkozott, hogy az ingatlant terhelő kölcsönt visszafizeti, illetve a felperesek 300.000 forint összegű tartozását helyettük megfizeti, továbbá eleget tesz a tartási kötelezettségének abban a formában, ahogy megállapodtak. Az alperes megtévesztette a felpereseket abban a kérdésben, hogy az ingatlan vételárának a bankkölcsönön felüli részét nem fizette meg a részükre.

A felperesek hivatkoztak arra is, hogy kényszerhelyzetben voltak, mert az ingatlan árverését kívánták elkerülni, az alperes pedig csak akkor volt hajlandó a banki tartozást kiegyenlíteni, ha a szerződést aláírják. Végül a felperesek a szerződés szerinti szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló feltűnő nagy értékkülönbözetre is hivatkoztak a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján. Előadták, hogy őket ajándékozási szándék nem vezette, ezért a szerződés ezen okból is érvénytelen. Az ingatlan valódi forgalmi értéke 12 - 14.000.000 forint, ebből az alperes csak a banki kölcsönnek megfelelő összeget fizette ki. A feltűnő értékkülönbözethet kiküszöbölése esetére 8.800.000 forint megfizetésére kérték kötelezni az alperest azzal, hogy ez az összeg magában foglalja az alperes által készpénzben ki nem egyenlített vételárrészt is.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta az érvénytelenségi okok fennállását, állította, hogy adásvételi szerződés megkötésében állapodtak meg, kizárólag a közöttük fennálló jó viszonyra tekintettel egyezett bele a felperesek ottlakásába, illetve vállalta, hogy a későbbiekben a felpereseket eltemetteti. A vételárrészt készpénzben átadta, de arról elismervényt nem kért éppen a bizalmi viszonyra tekintettel, figyelemmel arra is, hogy a szerződéskötést a felperesek kezdeményezték. Utalt arra, hogy számos mellékkötelezettséget vállalt, amely a vételár összegére befolyással volt.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan felperesek által nem használt részének, valamint az udvaron található helyiségeknek a birtokbaadására.

A felperesek a viszontkereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a peres felek között 2009. augusztus 13-án a Sz., T. utca 23. szám alatti ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az érvénytelenségi okot a vételár 4.000.000 forinttal történő felemelésével kiküszöbölte és kötelezte az alperest ezen összeg, valamint annak 2009. augusztus 13. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata felperesek részére történő megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Ezzel egyidejűleg kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül adják az alperes birtokába a perbeli ingatlan alsó épületében lévő egy szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba helyiségek kivételével az ingatlan utcai frontján elhelyezkedő lakóépületet, valamint az udvaron elhelyezkedő melléképületet. Rendelkezett továbbá a perköltség viseléséről.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában a felperesek

érvénytelenségre alapított kereseti kérelmét túlnyomó részt megalapozatlannak találta. Utalt arra, hogy a peradatok nem támasztják azt alá miszerint a felperesek szándéka tartási szerződés megkötésére irányult, ha így is lett volna a szerződés színlelt voltának megállapítására ez nem vezethet, figyelemmel arra, hogy az alperes részéről ilyen színlelés nem volt. A felperesek az ügyletkötő ügyvédet nem tájékoztatták arról, hogy tartási szerződést kívánnak kötni, és az adásvételi szerződést aláírták.

A szerződés megtévesztés miatt történő megtámadását is alaptalannak minősítette az elsőfokú bíróság. A vételár készpénzben teljesítendő részére vonatkozóan azt állapította meg, hogy a felperesek a teljes bizonyító erejű magánokiratban elismerték a készpénzben átadott vételárrészlet felvételét, ezzel szemben a bizonyítási teher a Pp. 164. §-a alapján a felperesekre hárult, akik nem tudták bizonyítani az okirattal szemben, hogy a pénz átadása nem történt meg. A bizonyítási eljárás az alperes előadását támasztotta alá, az alperes rendelkezett a szükséges megtakarításokkal a kifizetéshez és a pénz átadásának körülményeit is következetesen adta elő.

A bíróság a kényszerhelyzetre hivatkozást sem találta megalapozottnak. Kiemelte, hogy az alperesi magatartással nem állt okozati összefüggésben sem a kölcsönszerződés, sem a szerződés felmondása, illetve a végrehajtási eljárás megindítása sem. A felperesek nem bizonyították, hogy az alperes a hitel kiegyenlítését a szerződés aláírásától tette volna függővé.

A feltűnően nagy értékkülönbség fennállására vonatkozó megtámadási keresetet azonban az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta. Szakértői bizonyítás útján tisztázta az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét, amelyet a szakértő 13.000.000 forintban határozott meg. Az illetéktörvény 72. §-a alapján az 1/4 részre alapított haszonélvezeti jog értékét a szakértő 650.000 forintban jelölte meg. Ennek alapján a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan forgalmi értékét a bíróság 12.350.000 forintban határozta meg, bár a szakértő utalt arra is, hogy ha nem az illetéktörvény alapján végzi a számításokat, az ingatlan lakottságára figyelemmel 9.000.000 forint forgalmi érték meghatározása lenne indokolt. Az elsőfokú bíróság tekintettel arra, hogy a kikötött 7.000.000 forint vételár és a 12.350.000 forint beköltözhető forgalmi érték között 30 %-ot meghaladó mértékű különbség áll fenn, a feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadási igényt alaposnak találta. A PK. 267. számú Kollégiumi állásfoglalás alapján úgy találta, hogy az ingatlan beköltözhető értékének 11.000.000 forintban történő meghatározása esetében a vételár már nem mutatna feltűnő értékaránytalanságot, ezért az alperest 4.000.000 forint felperesek javára történő megfizetésére kötelezte. Ugyanakkor helytadott az alperesi viszontkeresetnek a tekintetben, hogy az alperes

tulajdonába került ingatlanrészeket a felperesek adják birtokba.

Az elsőfokú ítélet ellen mind a felperesek, mind az alperes fellebbezéssel élt. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy a keresetet teljes egészében elutasította. A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezését alaptalannak találta. Túlnyomó részt egyetértett az elsőfokú bíróságnak az érvénytelenségi okokra vonatkozóan kifejtett jogi álláspontjával. Utalt arra, hogy a felperesek azt a szerződési akaratukat, hogy tartási szerződést kívánnak kötni az alperes által is felismerhető módon nem juttatták kifejezésre, az egyoldalú színlelés pedig a szerződés érvényessége szempontjából joghatással nem bír. A megtévesztéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek a saját előadásuk szerint már a szerződéskötés időpontjában felismerték, hogy a szerződés tartalma nem felel meg a valóságnak abban a kérdésben, hogy az alperes készpénzzel is fizetett vételárat, ennek ellenére azt aláírták az ügyvéd előtt, a vételár átvételét nem vitatták. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntése a kényszerhelyzetre vonatkozó felperesi hivatkozás körében is helyes, a kényszerhelyzet nem szerződés megtámadási ok. A kényszerhelyzet a Ptk. 202. §-ában szabályozott uzsorás szerződés tartalmi jellemzője, erre azonban a felperesek nem hivatkoztak. A felperesek azért sem voltak kényszerhelyzetben, mert az alperes a kölcsön összegét még a szerződés aláírását megelőzően kiegyenlítette, az ingatlan a szerződés aláírásakor már tehermentesítve volt. Ezt a banki igazolás is alátámasztja.

Ugyanakkor a másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságának megítélését illetően. Utalt a Legfelsőbb Bíróság a PK 267. számú állásfoglalására, amely szerint a forgalmi értékviszonyokon kívül a szerződéskötés körülményeit, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját is vizsgálni kell, emellett figyelemmel kell lenni a piaci viszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására és az értékesítés nehézségeire is. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek javára alapított holtigtartó haszonélvezeti jog értékét, annak értékcsökkentő hatását az elsőfokú bíróság nem megfelelően értékelte. Az alperes alappal hivatkozott arra, hogy nem lehet az illetéktörvény 72. §-ában foglaltakat alapul venni. A szabad piacon ugyanis a haszonélvezeti jog komoly forgalmi értéket csökkentő hatású és a forgalmi értékcsökkenést ebben a körben nem az illetéktörvény szerint számítható érték alapján veszik számításba. Emellett figyelembe kell venni azt is, hogy a felpereseknek a javukra alapított haszonélvezeti joghoz képest jóval nagyobb mértékű használati jogot engedélyezett az alperes. Így nem állapítható meg az, hogy mindössze a forgalmi érték 5 %-át kitevő mértékben

csökkent volna az ingatlan forgalmi értéke haszonélvezeti jog fennállására tekintettel.

A másodfokú bíróság szerint az igazságügyi szakértő véleményében a felperesek által való részbeni lakottságra tekintettel meghatározott forgalmi értékhez, a 9.000.000 forinthez képest kell vizsgálni a szerződéskötéskor fennálló feltűnő értékkülönbözetet. A 7.000.000 forint kikötött vételár és a szakértő által megállapított 9.000.000 forintos forgalmi érték egymáshoz képest nem mutat kirívó értékaránytalanságot. A másodfokú bíróság szerint az alperes arra is alappal hivatkozott, hogy más mellékszolgáltatásokat is vállalt, amelyeket az általa szolgáltatott értékben figyelembe kell venni, így vállalta az ingatlannak a csatornahálózatba történő bekötését, illetve kötelezte magát arra, hogy a felpereseket eltemetteti.

A másodfokú bíróság a kifejtettek alapján az alperes jogi álláspontját elfogadva és a szakértői véleményre alapítva a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékkülönbözet fennállását nem állapította meg, így a felperesek keresetét megalapozatlannak találta.

A másodfokú eljárásban is vitatott volt az a kérdés, hogy a felperesek a vételár készpénzben átadott részét valóban megkapták-e. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság álláspontja szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján lehetett csak a jogvitát elbírálni. A felperesek írásban a Pp. 196. § (1) bekezdésének e) pontja szerint elismerték a vételárrész átvételét, így ezzel szemben a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az okiratban foglaltak nem felelnek meg a valóságnak. Ebben a körben a felperesek csak szomszédaik, ismerőseik, illetve a gyermekük tanúvallomását tudták felajánlani, akik kizárólag a felperesek elmondása alapján ismerték meg az ügyletkötés körülményeit. A felperes fiának vallomása elfogulatlannak nem tekinthető, és ő sem volt jelen a szerződéskötésnél, illetve az azt megelőző eseményeken. Ugyanakkor az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd elfogultságára semmilyen körülmény nem utalt. Nevezett tanúként elmondta, hogy a szerződéskötés alkalmával a felperesek, bár erre lehetőségük lett volna, semmilyen módon nem jelezték, hogy a vételár egy részét nem kapták meg.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletnek a keresetnek helytadó rendelkezések érintetlenül hagyása mellett a megváltoztatását kérték oly módon, hogy a Legfelsőbb Bíróság adjon helyt a felperesek fellebbezésében előadottaknak. Elsődlegesen tehát a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték változatlanul, a tulajdonjoguk ingatlannyilvántartásba való visszajegyeztetése mellett az eredeti állapot helyreállítása címén. Vállalták, hogy az

alperes által kifizetett 3.486.242 forintot az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül visszafizetik annak törvényes késedelmi kamataival együtt. Kérték továbbá az alperes viszontkeresetét elutasítani. Másodlagosan azt kérték, hogy a Legfelsőbb Bíróság a szerződés érvénytelenségét akként küszöbölje ki, hogy az alperest 7.500.000 forint megfizetésére kötelezze az elsőfokú ítéletben megjelölt kezdő időponttól járó kamatokkal együtt. Egyidejű teljesítés elrendelését kérték azzal, hogy a 7.500.000 forint megfizetése esetére rendelje el a bíróság az ingatlanrész alperes részére való birtokbaadását.

A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a Ptk. 207. § (6) bekezdésének, 210. § (1) - (4) bekezdésének, 237. §-ának, 201. § (2) bekezdésének, valamint a Pp. 206. §-ának megsértésére alapították kérelmüket. Megismételték, hogy valójában tartási szerződést kívántak kötni, amelyet álláspontjuk szerint a tanúvallomások és az alperes személyes előadása is alátámasztott. Az alperes erre tekintettel vállalta, hogy haláluk esetére a felpereseket tisztességesen eltemetteti. Ez a kérdés nem került volna szóba, ha adásvételi szerződést akartak volna a felperesek kötni. Erre tekintettel írták alá az adásvételi szerződésben az összesen 7.000.000 forint vételár kifizetésének megtörténtét. A felperesek úgy értékelték, hogy az alperes készpénzt nem teljesít, ugyanakkor a felpereseket életük végéig a saját ingatlanukban eltartja, eltemetteti és a teljes rezsiköltséget fizeti. Az alperes vállalta azt is, hogy a felperesek által a rezsiköltségekre kölcsönként 300.000 forintot helyettük visszafizeti.

A felperesek szerint a tévedés, illetve a megtévesztésre alapított megtámadás is alapos. Az alperes azért kérte a 7.000.000 forint összeg feltüntetését a szerződésben, hogy könnyebben jusson hitelhez, ezzel a felpereseket megtévesztette. Ha a Legfelsőbb Bíróság ezeket az érveket nem fogadná el, akkor is megalapozott a szerződéskötéskor fennálló feltűnően nagy értékkülönbözetre alapított megtámadási igény. Az ingatlanszakértő véleménye szerint az ingatlan több mint 12.000.000 forint forgalmi értékkel rendelkezett, ehhez képest a kikötött 7.000.000 forint vételár feltűnően nagy értékkülönbözetet mutat, figyelemmel arra is, hogy az alperes a kifejtettek alapján összesen 3.486.000 forintot fizetett meg. A másodfokú bíróság megalapozatlanul értékelte az ingatlant a felperesek általi lakottságra tekintettel 9.000.000 forintra. Az elsőfokú bíróság a szakértő meghallgatásával tisztázta, hogy az értékcsökkentő hatást miként kell figyelembevenni és ennek alapján döntött úgy, hogy a haszonélvezeti jog fennállása 650.000 forinttal csökkenti a beköltözhető értéket.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperesek fenntartották az általuk kötött szerződés érvénytelenségére vonatkozó kérelmüket is, ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az eljáró bíróságok a bizonyítási eljárást teljes egészében lefolytatták és a rendelkezésre álló bizonyítékok helyes mérlegelésével állapították azt meg, hogy a szerződés érvénytelenségére vonatkozóan a felperesek által előadottak nem nyertek bizonyítást.

Ebben a körben a felperesek az eljáró bíróságok mérlegelését támadták. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdést általában nem vizsgálja és nincs lehetőség a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére sem. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes, vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. A jelen ügyben ez nem állapítható meg. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint tehát a felek között a szerződés érvényesen létrejött és az alperes a szerződésben kikötött vételárat megfizette a felperesek részére.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a feltűnő értékaránytalanságra vonatkozó kereseti kérelmük elutasítását is sérelmezték. Álláspontjuk szerint ebben a körben az elsőfokú bíróság döntése volt a helytálló, amely a feltűnő értékkülönbséget fennállását megállapította, azonban az elsőfokú bíróság által megítélt 4.000.000 forint helyett 7.500.000 forint megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

A Legfelsőbb Bíróság ebben a körben sem találta megalapozottnak a felülvizsgálati kérelmet. A peradatok szerint egyértelműen megállapítható, hogy az alperes egy olyan ingatlant vásárolt meg, amelyben a 163 m²-ből 64 m² területű lakrészt kizárólagosan a felperesek használnak. Bár a felpereseket az ingatlan 1/4-ére illeti meg haszonélvezeti jog, ez a terület a haszonélvezeti jog alapján kiszámítható területnagyságot meghaladja.

Az alperes különböző mellékszolgáltatásokat is vállalt a felperesek részére, így az ingatlan csatornabekötésének saját költségén való elvégeztetését, illetve a felperesek majdani eltemettetését. Helytállón utal a másodfokú bíróság arra, hogy a Pk. 267. számú állásfoglalás alapján a forgalmi értékviszonyokon kívül a szerződéskötés körülményeit az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, és a szolgáltatás, valamint ellenszolgáltatás meghatározásának módját is vizsgálni kell, amikor a bíróság a feltűnő értékkülönbséget fennállásáról dönt. A jelen ügyben a Legfelsőbb Bíróság egyetért a másodfokú bíróság jogi

álláspontjával. A perben eljáró igazságügyi szakértő szakvéleménye azt is tartalmazta, hogy az adott helyen a lakott ingatlanok forgalma nem jellemző, így az ingatlan szerződés kori értékének meghatározásakor azt vette figyelembe, hogy milyen összeg az, amelyből az ingatlan teljesen beköltözhetővé tehető és ezt tekintette a haszonélvezeti jog ellenértékének, értékcsökkentő hatásának. A Legfelsőbb Bíróság egyetért a másodfokú bíróság által kifejtett azon állásponttal, hogy a haszonélvezeti jog értékcsökkentő hatásának megállapításakor nem lehet kizárólag az illetéktörvény által megadott számítási módot figyelembe venni. Elsősorban azt kell vizsgálni, hogy a felperesek bentlakására tekintettel milyen értéken lett volna értékesíthető az ingatlan, illetve milyen módon lehetett volna az ingatlant beköltözhetővé tenni. Az igazságügyi szakértő az ingatlan értékét a felperesek általi lakottságot figyelembe véve 9.000.000 forintban határozta meg, a kifejtettekre tekintettel ehhez képest az alperes által fizetett összeg feltűnő értékkülönbséget nem mutat.

A jogerős ítélet tehát nem jogszabálysértő, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján azt hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelesek egyetemlegesen megfizetni az alperesnek a perrel felmerült költségeit. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban állóan határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperesek személyes költségmentességben részesültek, így a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. november 22.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő