

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Varga István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Lengyel Albert Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Lengyel Albert ügyvéd által képviselt I. r. és a dr. Kóczy Miklós ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Szarvasi Városi Bíróságon 2.P.20.339/2008. számon megindított és a Békés Megyei Bíróság 1.Pf.25.332/2009/7. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i 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. r. alperes részére 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az állam részére 276.000 (Kettőszázhetvenhatezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A 1330. hrsz. alatti ingatlan néhai K. A., a felperes jogelődje és az I. r. alperes 1/2 - 1/2 arányú közös tulajdonában állt. A tulajdonostársak között 2006 évtől kezdődően elhúzódó közös tulajdon megszüntetése iránti per volt folyamatban, amely azonban nem vezetett eredményre. Az I. r. alperes 2008. július 24-én 4.600.000 forint vételáron eladta a tulajdoni hányadát a II. r. alperes részére, az adásvételi szerződésben a teljes vételár átvételét elismerte és hozzájárulását adta a vevő tulajdonjoga ingatlannyilvántartásba való bejegyzéséhez. A szerződés megkötésekor felhívták a felperes jogelődjét arra, hogy 15 napon belül nyilatkozzon, kíván-e élni az elővásárlási jogával. A felperes jogelődje a megadott határidőn belül nem tett elfogadó nyilatkozatot.

A felperes jogelődje 2009. november 11-én hunyt el.

A felperes keresetében elsődlegesen kérte az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását, mert az az elővásárlási joga megsértésével jött létre. Másodlagosan a szerződés jó erkölcsbe ütközésére, harmadlagosan pedig annak a

vételár tekintetében való színlelttségére alapítottnan a szerződés semmisségére hivatkozott. Előadta, hogy a valós vételár 3.500.000 forint lehetett és ilyen áron élni kíván elővásárlási jogával.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték azzal, hogy közöttük a szerződés érvényesen létrejött, az a valós vételárat tartalmazta, a felperes pedig felhívás ellenére nem élt a számára nyitva álló határidőn belül az elővásárlási jogával.

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

A jogerős ítélet indokolása szerint - tekintettel a közös tulajdon megszüntetése iránti per eredménytelenségére is - az alperesek által az ingatlan 1/2 részére megkötött adásvételi szerződés sem tartalmilag, sem joghatásánál fogva, sem pedig a szerződő felek által elérni kívánt cél folytán nem ütközik a jó erkölcsbe. A II. r. alperes a szerződés alapján az ingatlannak csak a fele részét vette birtokba.

A vételárban való színlelés az adásvételi szerződést nem teszi érvénytelenné, csak azt eredményezi, hogy ilyen esetben a szerződés a leplezett vételáron jön létre. A rendelkezésre álló adatok alapján azonban nem lehetett megállapítani azt, hogy az I. r. alperes a szerződésben rögzített 4.600.000 forint helyett csak 3.500.000 forintot kapott a II. r. alperestől. Az I. r. alperes, személyes előadása szerint, megkapta a teljes vételárat és abból 3.500.000 forintot - igazoltan - betétben helyezett el, míg 1.100.000 forintot otthon tartott a kiadásaira. A szerződést készítő ügyvéd alátámasztotta azt, hogy a szerződés megkötésekor kifizetésre került a teljes vételár és azzal kapcsolatosan semmilyen vita nem volt.

A felperes vonatkozásában a szerződés hatálytalansága akkor sem lenne megállapítható, ha a vételár a szerződésben foglalt összegnél alacsonyabb lett volna. Az érvényesség vitatása ugyanis nem mentesíti az elővásárlásra jogosultat attól, hogy az általa ismert vételi ajánlatra az elfogadó nyilatkozatát megtegye és ajánlata valós voltát a vételár letétbe helyezésével igazolja. A felperes azonban - többszöri felhívás ellenére - az általa állított 3.500.000 forint tekintetében sem igazolta teljesítőképességét, azaz vételi szándéka valós voltát. Előadta, hogy azt banki hitelből tudná kifizetni, mert készpénze nincs, így azonban nem fogadta el azonos feltételekkel a vételi ajánlatot, a vevő ugyanis a szerződés megkötésekor azonnal tudott fizetni.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül

helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó döntés meghozatalát.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint más hasonló esetekben is előfordult, hogy bizonyos személyek az ingatlan egy részének a megvásárlásával majd az oda történő beköltözéssel és az állag megváltoztatásával, lényegében a teljes ingatlant megszerezték, mert a fennmaradt tulajdoni hányad így eladhatatlanná vált. Ugyancsak gyakori eset az elővásárlásra jogosult jogának kijátszása oly módon, hogy a szerződésben a forgalmi értéknél olyan magasabb összeget jelölnek meg, amelyen már nem éri meg azt megvásárolni.

A perbeli esetben is ez történt, a valós vételár 3.500.000 forint volt, mert az I. r. alperes tulajdoni hányadának értéke a korábbi perben beszerzett szakvélemény szerint sem érte el a 4.500.000 forintot. A felperesnek ebből eredően eleve kétségei merültek fel a valós vételárral kapcsolatban. Bizonyítatlan nyilatkozatai folytán azonban megdőlt e tekintetben a II. r. alperes szavahihetősége is, mert felhívás ellenére sem igazolta, hogy honnan és milyen összegű pénzt vett fel a vételár kifizetéséhez, az alperesek és a szerződést készítő ügyvéd pedig ellentmondó nyilatkozatokat tettek a pénz átadásának ténye és helye tekintetében.

Az eljárás során a bíróság indokolatlanul mellőzte B. R. tanúkénti meghallgatását, valamint a II. r. alperes teljesítőképesége tekintetében az APEH, a közjegyző valamint a posta megkeresését. A felperes teljesítőképeségét a bank igazolásával alátámasztotta, mert azt, hogy ennek mi a módja jogszabály nem határozza meg, így nem lehetett feltétel a bírói letétbe való teljesítés.

A felperes a tényleges vételáron tette meg elővásárlási jogát gyakorló nyilatkozatát, az alperesek pedig korábban nem közölték vele teljes terjedelmében a vételi ajánlatot, de a felhívást is csak a szerződés megkötése után kapta meg. Az alperesek magatartása a társadalom általános elvárásába és ezért a jó erkölcsbe ütközött, továbbá szerződésük a vételár vonatkozásában színlelt volt .

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállás alapján, jogszabálysértés nélkül döntött a kereset elutasításáról.

A felperes felülvizsgálati kérelmében vitatta a vételár tekintetében a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján

megállapított tényállást. A felülvizsgálati eljárás során azonban általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelésre adhat alapot.

Az ingatlan tulajdoni hányad vételára - a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés szerint - 4.600.000 forint volt, amit az alperesek személyes előadásán kívül az okiratot készítő ügyvéd tanúvallomása is megerősített. A teljes ingatlan értéke 2006. augusztusában, a közös tulajdon megszüntetése iránti perben beszerzett szakvélemény szerint 8.500.000 forint volt, így 2008-ban az ingatlan feléért kifizetett 4.600.000 forint reálisnak tekinthető, míg a 3.500.000 forint áron aluli vételárat jelentene.

Mindezekkel a tényekkel szemben az eljáró bíróságok által helyesen alkalmazott Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerint az arra hivatkozó felperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a vételár kevesebb volt a szerződésben feltüntetett összegnél.

A pénz átadása nem vitatottan az ügyvéd kertes családi házában történt meg, ahol az irodája is található. Ellentét csak ott mutatkozott az előadásokban, hogy a szerződéskötésre a teraszon, vagy az irodahelyiségben került sor. A felperes azonban nem kérdőjelezte meg azt, hogy a felek az adott időpontban az ügyvédnél megjelentek, szerződést kötöttek, és pénzkifizetés is történt. Az ügyletkötés házon belüli pontos helyének, továbbá annak, hogy az ügyvéd átszámolta-e az átadott pénzt a tisztázatlansága ezért önmagában, a teljes feltüntetett vételár megfizetésének az elmaradása bizonyítására nem alkalmas.

Az adóhatóság megkeresését az elsőfokú bíróság foganatosította, de a II. r. alperes jövedelemadó bevallást nem tett a kérdéses években. B. R. a pénz átadáskor nem volt jelen, de tőle a II. r. alperes testvéreként érdemben értékelhető vallomás egyébként sem volt várható.

A rendelkezésre álló bizonyítékok szerint tehát a felperes állítását összességében az támasztotta volna alá, hogy a II. r. alperes nem tudta az általa kifizetett vételár eredetét igazolni. Nem volt vitás azonban az, hogy jelentős összegű készpénzzel rendelkezett, hiszen 3.500.000 forintot - a felperes által is elfogadottan - kifizetett, az pedig, hogy a II. r. alperes honnan rendelkezett ilyen összeggel és eleget tett e az után adó és járulékfizetési kötelezettségének nem erre a perre tartozó kérdés.

A kifejtettek értelmében tehát nem volt megállapítható, hogy a

jogerős ítéletben rögzített tényállás e tekintetben iratellenes volna, vagy okszerűtlen következtetéseket tartalmazna. A mérlegelés így nem állt ellentétben a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal, ezért a Legfelsőbb Bíróság sem látott lehetőséget annak felülmérlegelésére.

Jelentősége van azonban az ügy megítélése szempontjából annak is, hogy a felperes a részére megküldött vételi ajánlatra a rendelkezésére álló határidőn belül elfogadó nyilatkozatot nem tett, majd a peres eljárás alatt sem igazolta - ez irányú felhívások ellenére - vételi szándéka komolyságát, azaz a teljesítőképességét.

Nem jogellenes az, ha a már megkötött szerződés kerül - a joggyakorlás lehetőségére való felhívással - megküldésre az elővásárlásra jogosult részére, a szerződés ugyanis ilyen esetben csak akkor hatályosul, ha a jogosult a jogával nem él. Az alperesek az adásvételi szerződést is megküldték a felperesnek, így az ajánlatot teljes terjedelmében közölték vele.

A közös tulajdon megszüntetése iránt már hosszabb ideig folyamatban volt - többször leszünetelt - perben a felperes jogelődje az állítása szerint magához kívánta váltani az ingatlant, de ennek megtörténte mindvégig elmaradt. A felperes, illetve jogelődje tehát tisztában volt az I. r. alperes ingatlannal kapcsolatos szándékaival, volt ideje és lehetősége felkészülni a megváltási ár megfizetésére. Ez azonban elmaradt és a felperes jogelődje ebben a perben is csak annyit tudott igazolni, hogy egy esetleges jövőbeni hitel felvételből tudna fizetni valamikor egy meg nem határozott összeget az I. r. alperes részére. Ez teljesítőképesség igazolásaként valóban nem volt elfogadható, ezért helyesen hivatkozott a jogerős ítélet arra, hogy ha megállapítható is lenne a vételár alacsonyabb összege, akkor sem lett volna lehetőség a kereset teljesítésére. A felperes azonkívül, hogy a teljesítőképességét nem igazolta, a rendelkezésére álló 15 napos határidőn belül sem volt képes fizetni, ezért a szerződés szerinti feltételeknek nem tudott eleget tenni.

Mindezekre tekintettel nem volt megállapítható az sem, hogy az alperesek szándéka a felperes elővásárlási joga kijátszására irányult volna, vagy tevékenységük egyéb okból a jó erkölcsbe ütközött volna, hiszen a felperes az elővásárlási jogát azért nem tudta gyakorolni, mert a vételárat a megfelelő határidőn belül képtelen volt kifizetni. A közös tulajdon megszüntetése iránti per nem járt eredménnyel, a felperes az elővásárlási jogával nem tudott élni, ezért nem volt jó erkölcsbe ütköző az, hogy az I. r. alperes a helyzet megoldása érdekében a tulajdoni hányada értékesítése mellett döntött.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozott 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 I. r. alperes javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá a felperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2011. december 13.

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

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő