

A Pécsi Ítéltábla a Benedek és Tamás Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2012. május 21. napján kelt 20.P.20.206/2011/29. számú ítélete ellen a felperes által 34. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 150.000 (százötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 1.240.000 (egymillió-kettőszáznegyvenezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és édesapja, id. J.A. $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezte a szám alatti, hrsz.-ú lakóházas ingatlan, amelynek emeleti részét a felperes, földszintjét a felperes édesapja használta. A felperes és testvére, T.J.-né között létrejött megállapodás alapján édesapjuk tulajdoni hányadának kizárólagos örököse T.J.-né volt, javára a felperes a neki járó törvényes örökrészeről lemondott.

Az id. J.A. tulajdonában álló ingatlan tulajdoni hányad terhére a ... Bank javára az id. J.A. által felvett 8.400.000 forint kölcsöntartozás biztosítására a földhivatal jelzálogjogot jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba. Id.J.A.a törlesztő részletek megfizetését elmulasztotta, ezért közvetlenül fenyegetett annak a veszélye, hogy a bank az ingatlanra vezetett végrehajtás útján elégíti ki a fennálló követelését. Id. J.A. további bankkölcsön felvételével kívánta rendezni a helyzetet, ez azonban nem

vezetett sikerre, ezért - a ...Bank felé fennálló tartozásának kiegyenlítése érdekében - 2010. augusztus 10. napján a dr. V.J. ügyvéd által szerkesztett kölcsönszerződés alapján 8.400.000 forint magánkölcsönt vett fel az alperestől. A kölcsönszerződést 2010. augusztus 30. napján közjegyzői okiratba foglaltatták a szerződő felek. A kölcsön és járulékaik erejéig az alperes javára jelzálogjogot is alapítottak.

Id. J.A. már a kölcsönszerződés megkötésekor jelezte, hogy valószínűleg nem lesz képes az alperes felé a kölcsön visszafizetésére, ezért kérte, hogy az alperes vásárolja meg az ingatlan tulajdoni hányadát, és a vételárba az alperestől kapott kölcsön összegét számítsák be. Erre tekintettel a kölcsönszerződés aláírásával egyidejűleg a felek egy adásvételi szerződést is aláírtak, amelyben az ingatlan vételárát az id.J.A. által felmutatott, 2009. évben készült értébecslés alapján 15.500.000 forintban határozták meg. Megállapodtak abban, hogy az eladó az alperes által folyósított 8.400.000 forint kölcsönből köteles a Bank Zrt. felé fennálló tartozását kiegyenlíteni és a hitelintézet jelzálogjogának törléséről gondoskodni. Amennyiben 2010. október 30. napjáig id.J. A. adós nem tudja visszafizetni az alperes által folyósított kölcsönt, úgy az adásvételi szerződés hatályba lép és az alperes köteles az eladónak a fennmaradó 6.900.000 forintos vételárát megfizetni.

A felvett kölcsönből id. J.A. a ... Bank Zrt. felé fennálló kölcsöntartozását kiegyenlítette és intézkedett aBank Zrt. javára bejegyzett jelzálogjog törléséről is. 2010. október végéig azonban nem sikerült a kölcsönt az alperes felé kiegyenlítenie, így az adásvételi szerződés hatályba lépett és az alperes a fennmaradó vételárát id. J. A. felé kiegyenlítette, amelyről id. J. A. 2010. október 29. napján átvételi elismervényt írt alá.

2010. december 17. napján id. J. A. elhunyt. 2011. január 4. napján kelt levelében dr. V. J. ügyvéden keresztül az alperes az adásvételi szerződés egy példányának megküldésével felhívta a felperest, hogy 15 napon belül nyilatkozzon, élni kíván-e elővásárlási jogával. A felperes a felhívásra jogi képviselőjén keresztül írásban válaszolt ugyan, de arról, hogy kívánja-e gyakorolni elővásárlási jogát, határidőben nem nyilatkozott. Később, a felek közötti perben 2011. május 9. napján megtartott tárgyaláson egyértelműen kijelentette, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes és id. J. A. között az adásvételi szerződés nem jött létre, mivel azon nem az eladó aláírása szerepel. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés színleltség miatt semmis, mert az nem a felek valós szerződési akaratát tartalmazza, az ugyanis nem irányult a tulajdonjog átruházására. Hivatkozott végül a szerződés feltűnő értékaránytalanságára is, állítva, hogy a szerződésben kikötött vételár jelentősen meghaladja a néhai id. J. A. tulajdonában állott $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad tényleges forgalmi értékét. Kérte az alperes perköltségben való marasztalását is.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 775.000 forint elsőfokú perköltséget, valamint az államnak 900.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

A szerződés létre nem jöttének, illetve semmisségének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelem tekintetében azt állapította meg, hogy a felperes jogi érdekekkel rendelkezik, ezért érdemben vizsgálta a kereset megalapozottságát. A kihallgatott tanúk vallomása, valamint a perben beszerzett igazságügyi írásszakértői vélemény megállapításai alapján azt állapította meg, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződést id. J. A. írta alá, ezért az adásvételi szerződés közte és az alperes között létrejött. A tanúvallomások alapján egyértelműen megállapította azt is, hogy a felek szerződési akarata az adásvételi szerződés megkötésére irányult.

Kifejtette ugyanakkor, hogy a felperesnek, mint elővásárlásra jogosultnak a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén való megtámadására nincs keresetjogi joga.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és elsődlegesen a kereset teljesítése, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés aláírásakor az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevő nem látta, a bemutatott ingatlanfogalmi értékbecslés nem a valós adatokat tartalmazta, így a vételár kialakításakor a szerződő feleket nem az ingatlan forgalmi értékéről szerzett tudomás vezette. Álláspontja szerint az alperesi oldalról csatolt értékbecslés megalapozatlansága elégséges a vételár színleltségének alátámasztásához.

A felperes keresetéhez mellékelte magánszakértői véleményét és a perben beszerzett igazságügyi írásszakértői vélemény ellentétes megállapításaira tekintettel kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elutasította az újabb írásszakértői kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát. Álláspontja szerint a két szakértői vélemény közötti elvi különbségek feloldása csak ismételt szakértői vélemény beszerzésével lenne lehetséges. Sételmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tette a perben kirendelt írásszakértői feladatává a vételár átvételét igazoló okiratokon szereplő id. J. A.-tól származó aláírásokkal kapcsolatos felperes által megfogalmazott kérdések megválaszolását. Álláspontja szerint e kérdések eldöntése nélkül a másodlagos kereseti kérelem elutasítása az elsőfokú bíróság részéről megalapozatlan volt. Nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával sem, hogy az elővásárlásra jogosultság ne eredményezze jogi érdekeltséget az adásvételi szerződés megtámadása vonatkozásában. E körben arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés alapján közölt vételár feltehetően színlelt volt, így az elővásárlásra jogosult nyilatkozata is fikcióra vonatkozott volna, annak elfogadása esetén.

Az elsőfokú eljárásban előterjesztett és elutasított bizonyítási indítványai fenntartása mellett a másodfokú eljárásban kérte az állami adóhatóság megkeresését a keresettel támadott adásvételi szerződés alapján kiszabott illeték és az annak alapjául szolgáló vételár közlése érdekében.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A Ptk.234.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére - ha törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A kialakult ítélkezési gyakorlat szerint a szerződést semmisségre való hivatkozással azonban csupán az támadhatja meg, akinek törvényes érdeke fűződik a szerződés érvénytelenségének megállapításához. Az elsőfokú bíróság indokolásban kifejtett álláspontja az volt, hogy ha a keresettel támadott adásvételi szerződés létre sem jött vagy színleltetés miatt semmis, az ingatlanrész tulajdonjogát T.J.-né, a felperes testvére örökölné, és az ezt követő értékesítésnél a felperes esetleg a perbeli szerződésben rögzítettnél alacsonyabb vételáron gyakorolhatná elővásárlási jogát, ezért a felperes ebben a körben a megkívánt jogi érdekekkel rendelkezik.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak ezzel a jogi álláspontjával nem ért egyet.

A jogi érdek fogalmát a jogszabály nem határozza meg, annak tartalma meghatározásánál a Ptk. 1.§ (1) bekezdésére figyelemmel a Ptk. 234.§-a, azaz a szerződés semmisége körében a bírói gyakorlatban kialakult elveket lehet és kell figyelembe venni. Az ebben a körben kialakult töretlen és egyértelmű bírósági gyakorlat szerint a kereset az anyagi jogon alapuló alanyi jog érvényesítését szolgálja. Annak a félnek a jogi érdekelttsége áll fenn a kereset előterjesztésére, aki az eljárás eredményeképpen kötelezettségtől szabadul vagy jogokat szerez, illetve a döntés egyéb módon jogviszonyára kihat, azaz akinek jogviszonyait a jogvita mikénti elbírálása közvetlenül érinti, érintheti. Jogi érdekeltnek az tekinthető, aki a perbeli jogviszony alanya, illetve, akinek a törvény által biztosított joga veszélyben van vagy sérelmet szenvedett, a perben hozandó határozat kihatással lehet a fél jogi helyzetére, jogaira, kötelezettségeire.

A felperes az általa előterjesztett keresetek tekintetében jogi érdekelttséggel és ennek folytán keresetösségi joggal sem rendelkezik. A szerződés létre nem jöttének vagy érvénytelenségének megállapítása ugyanis a felperes ingatlannal kapcsolatos jogait nem érinti, a szerződés létre nem jötté vagy érvénytelensége esetén jogot nem szerez, hiszen a közte és testvére között létrejött megállapodás alapján az örökös T.J.-né lenne. A felperes elővásárlási joga, mint tulajdonostársé ugyanakkor változatlanul fennmarad attól függetlenül, hogy ki az ingatlan további

társtulajdonosa, a saját tulajdonát meghaladó tulajdoni hányad értékesítése esetén elővásárlási joga gyakorlására jogosult, így meglévő jogát a jogvita mikénti elbírálása közvetlenül nem érinti, törvény által biztosított joga nincs veszélyben, nem szenved sérelmet. Amennyiben a felperes tulajdoni hányadát meghaladó tulajdoni hányad értékesítése esetén annak vételára a felperes által reálisnak ítélt forgalmi értéket meghaladja, annak az a következménye, hogy elővásárlási jogával nem él.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás tekintetében a felperes keresetőségi jogának hiánya vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel a másodfokú bíróság egyetértett.

A kifejtettekre tekintettel a felperes keresetőségi joga hiányában kellett a keresetet elutasítani.

Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy amennyiben a felperes keresetőségi joggal rendelkezne a szerződés létre nem jötte vagy érvénytelenségének megállapítása tekintetében, úgy - az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtett egyébként helyes indokok alapján - is, alaptalan lenne a felperes keresete. Ezeket a kérdéseket azonban a felperes keresetőségi jogának hiányában a másodfokú bíróság eljárása során nem vizsgálta.

A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet és az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésére a Pp.78.§ (1) bekezdése, valamint az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles.

Ugyancsak köteles a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének viselésére, amelyet a másodfokú bíróság a pertárgy értékére és a másodfokú eljárásban kifejtett alperesi ügyvédi munka volumenére tekintettel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben állapított meg.

Pécs, 2013. február 7.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró