

A Fővárosi Ítéltábla az Álmos és Széles Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Széles Szabolcs) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felperesnek - Wiszkidenszky és Tóth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tóth Péter ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2012. március 8. napján meghozott 10.P.26.522/2008/51. számú ítélete ellen az alperes 53. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az egyetemlegesen jogosult I. és II. rendű felpereseknek 100.000 (százezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben a jogelődjük és az alperes által 2008. április 2-án megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségére történő hivatkozással kérték, hogy az elsőfokú bíróság rendelje el a ... helyrajzi számú ingatlanra az alperes tulajdonjogának, valamint a jogelődjük használati jogának törlését, és az eredeti állapotot helyreállítva rendelkezzen jogelődjük tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy a szerződés semmisségi okkal nem érintett, míg a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nem áll fenn feltűnő értékkülönbség.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben a szám alatti ingatlan tekintetében az eredeti állapot helyreállítását, néhai **B. I.** tulajdonjogának 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését, és ezzel egyidejűleg az alperes tulajdonjogának és néhai **B. I.** javára bejegyzett holtig tartó használati jog törlését. Az alperest a fentiek túrésére kötelezte. Egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy ezzel egyidejűleg fizessenek meg 2.750.000 forint tőkét és annak 2008. április 11-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. Megállapította, hogy a felperesek kötelesek elől járni a teljesítéssel. Rendelkezett arról, hogy megkeresi a Körzeti Földhivatalt, hogy a vételár visszafizetésének igazolása után a fentiek szerint a ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben a szám alatti ingatlan tekintetében az alperes javára bejegyzett tulajdonjogot és néhai **B. I.** javára bejegyzett holtig tartó használati jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölje és eredeti állapot helyreállítása jogcímén néhai **B. I.** tulajdonjogát jegyezze vissza. Kötelezte az alperest, hogy a felpereseknek 15 napon belül fizessen meg 868.135 forint perköltséget. Rendelkezett a 2. számú végzésének hatályon kívül helyezéséről azzal, hogy megkeresi a földhivatalt a perindítás tényének törlése végett.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a felperesek jogelődje és az alperes között 2008. április 2-án megkötött adásvételi szerződésben a per tárgyát képező ingatlan 2.750.000 forint összegű vételára és az ingatlan értéke között feltűnően nagy volt az értékkülönbség. A perben beszerzett igazságügyi magánszakértői vélemény alapján a korlátozott használati jog figyelembevételével az ingatlan értékeként 7.136.000 forintot állapított meg. Ebből kiindulva arra a meggyőződésre jutott, hogy mindehhez képest a 2.750.000 forintos vételár és az ingatlan forgalmi értéke között a feltűnő értékkülönbség fennáll. Döntését a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164. § (1) bekezdésével, 206. § (1) bekezdésével, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 201. § (1) és (2) bekezdésével, valamint a PK 267. számú állásfoglalásával indokolta, míg a felpereseknek a szerződés semmisségére alapított kérelmét nem találta megalapozottnak, mert a kihallgatott tanúk vallomásainak együttes értékelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződéskötés időpontjában a Ptk. 202. §-ában foglalt jogszabályi feltételek nem valósultak meg. Megállapította, hogy az ingatlant nem használja senki, a felperesek pedig a vételár visszafizetésére megfelelő anyagi fedezettel rendelkeznek, ezért a Ptk. 237. § (1)-(2) bekezdését alkalmazva elrendelte az eredeti állapot helyreállítását.

Az ítélettel szemben benyújtott fellebbezésében az alperes az ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított 7.136.000 forint forgalmi érték lényegesen nem tér el az alperes által megbízott szakértő által meghatározott 8.600.000 forinttól. A perben kirendelt igazságügyi szakértő a 2012. február 22-ei tárgyaláson a használati jog értékét 1.784.000 forintban jelölte meg, és korrigálta a lakottság és a holtig tartó használati jog kétszeres értékelését, ezért az ingatlant használati joggal terhelt 7.136.000 forint forgalmi értékkel határozta meg. A piaci forgalomban a lakott ingatlan forgalmi értéke ezzel szemben durva számítással az üres, beköltözhető ingatlan forgalmi értékének 30-50%-át teszi ki. Hangsúlyozta, hogy a használat egyben lakottságot is jelent, és nem helytálló a szakértőnek az a következtetése, hogy a holtig tartó használati jog szűkebb körű, mint a lakottság. A használat jogánál csak a haszonélvezeti jog jelent erősebb jogosítványt. A szakértő a 2012. február 22-i tárgyaláson azt állította, hogy a lakottság többet jelent, mint a használat, amellyel az alperes nem értett egyet. Egy bérleti szerződés alapján lakott ingatlant könnyebb beköltözhető állapotúvá változtatni, mint egy használati joggal terheltet. A lakottság átlagosan 50%-os értékkülönbséget teremt, így a 8.920.000 forintból kiindulva 4.460.000 forintot. Ha a lakott ingatlan értékét ebben az összegben fogadjuk el valónak, akkor a feltűnően nagy értékkülönbség nem állapítható meg. Egy lakott ingatlan forgalmi értékét nem az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján kell meghatározni, mert az durva számítással az üres, beköltözhető ingatlan forgalmi értékének 40-60%-át teszi ki. Utalt arra is, hogy az ingatlan adásvételét követően 5.000.000 forintot fizetett meg az ingatlannal kapcsolatban (pld. közös költség, távhő, felújítás).

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai folytán történő helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereset eldöntéséhez szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, és az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott. A másodfokú bíróság az

elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával maradéktalanul egyetértett, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az elsőfokú bíróság ítéletének indokaira történő utalással az alperes fellebbezésére tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

Az alperes sem vitatta, hogy az ingatlan forgalmi értéke a szerződéskötés időpontjában megfelelt a kirendelt igazságügyi szakértő által megjelölt 8.920.000 forint értéknek, amely több mint háromszorosa a kikötött vételárnak. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményeket, így a lakottságnak és ezzel együtt a Ptk. 165. §-ában foglaltaktól részben eltérő szempontok szerint biztosított használati jognak a forgalmi értékre gyakorolt hatásait minden esetben az adott ügy valamennyi körülményét figyelembe véve lehet csak megítélni. Egy adott ingatlan forgalmi értékét nem a lakottság alapján kiszámítható elméleti érték összege, hanem a használat tényleges tartalma, ezáltal a későbbi beköltözhetőség előre látható feltételei határozzák meg. Az elsőfokú bíróság ezért a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva a felek által szolgáltatott valamennyi bizonyítékot – így az adásvétel körülményeit is – a kiegészített aggálytalan szakértői véleménnyel együttesen értékelve okszerűen jutott arra a meggyőződésre, hogy a felperesek megtámadási nyilatkozata eredményes volt, mert a per tárgyát képező szerződésben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy értékkülönbség állt fenn.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében – a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utalva annak helyes indokaira – helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően marasztalta a felperesek ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltsége megfizetésére, melynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységgel arányosan állapította meg.

Budapest, 2013. május 7.

. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: