

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.778/2012/12.szám

A Kúria a dr. Schmidt Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Czink János ügyvéd által képviselt I. r., II. r., a Hidegné dr. Csernik Aranka ügyvéd III. r., a személyesen eljáró IV. r., a Hidegné dr. Csernik Aranka ügyvéd által képviselt V. r., VI. r., VII. r., VIII. r., és IX. r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása és egyéb iránt a Komlói Városi Bíróságnál 2.P.20.108/2011. szám alatt indított perében a Pécsi Törvényszék 3.Pf.21.216/2011/6. számú jogerős részítélete ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. r. alpereseknek 15 napon belül 50.000 - 50.000 (Ötvenezer - Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a III. és V. - IX. r. alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 420.000 (Négyszázhuszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperes valamint az I. és II. r. alperesek testvérek. Szüleik halálát követően öröklés jogcímén egymásközt 1/3 - 1/3 arányban megszerezték a L. X/1 és X/2 hrsz. szám alatti ingatlanokat. A X/2 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület. A testvérek az ingatlanok értékesítését határozták el, ezért a X/1 hrsz-ú ingatlan kerítésére kitétték az eladó táblát, rajta többek között a felperes mobil telefonszámával. Vevőként a III. r. alperes apja jelentkezett az I. r. alperesnél és a lakóházas ingatlanért 3.200.000 forint

megfizetését ajánlotta. Végül abban állapodtak meg, hogy a beépítetlen ingatlannal együtt összesen 4.200.000 forintért veszi meg az ingatlanokat. A felperes ebben az időszakban kórházban tartózkodott, a tárgyalásokról telefonon értesült a testvéreitől. A felek a felperes kivételével 2009. január 19-én megjelentek az adásvételi okiratot szerkesztő ügyvédnél, azonban azt akkor nem írták alá. A felperes ugyanis jogi képviselője útján arról tájékoztatta az eljáró ügyvédet, hogy az ügyintézéssel dr. B. Á.-t bízta meg. A felperest kivéve a felek 2009. január 27-én az okiratszerkesztő ügyvéd előtt az adásvételi szerződést mindkét ingatlan vonatkozásában aláírták és az ingatlanokból a felperesnek jutó vételárat 1.400.000 forint összegben ügyvédi letétbe helyeztek. Ügyvédi letétbe került emellett az I. és II. r. alperesek részéről fejenként 250.000 - 250.000 forint, a felperes ugyanis azt kérte, hogy az ingatlanok gondozásával felmerült költségeit az ingatlanok eladásakor a testvérei fizessék meg a részére és ennek összegét 500.000 forintban határozta meg.

A felperes, bár a 2009. január 28-i levelében jelezte, hogy nem kíván akadályt gördíteni a testvéreivel és a vevővel történő megegyezés elé, azonban az adásvételi szerződések számára történő megküldéséhez ragaszkodott. 2009. február 1. napján a vevők birtokbaléptek és a lakóépületet a beköltözésüket követően jelentős mértékben felújították, átalakították, ezt a felperes kifogásolta. A felperes a többi szerződő fél által már aláírt szerződést csak 2009. február 17-én kapta meg jogi képviselője útján. Ekkor már nem írta azt alá, hanem 2009. február 24-én az I. és II. r. alperesnek címzett levélben bejelentette, hogy a Ptk. 373. §-a alapján elővásárlási jogával élni kíván és a vételárból az I. II. r. alperesek részére járó összeget ügyvédi letétbe helyezte.

A szerződéskötés folyamatában a felek között vita alakult ki arra tekintettel is, hogy a felperes a későbbiekben 500.000 forintnál magasabb összegben jelölte meg azt a követelését, amelyet az ingatlanok karbantartása miatt érvényesített a testvéreivel szemben.

A vevő a per során elhunyt, jogutódjai a III. - IX. r. alperesek.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. r. alperesek, valamint a III. - IX. r. alperesek jogelődje között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és kérte a szerződés létrehozását a kereset tartalma szerint közötte és tulajdonostársai között. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 373. §-a alapján elővásárlási joga áll fenn. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. és II. r. alperest a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére. A néhai B. Gy. jogutódaival szemben fenntartott kereseti kérelme pedig arra irányult, hogy a bíróság kötelezze ezen alpereseket az ingatlanok felperes részére történő

birtokbabocsátására.

A jelen perhez egyesített perben a felperes a 1.-i ingatlanokkal kapcsolatosan nála felmerült és az I. - II. r. alperesek által meg nem térített 545.018 forint és annak kamatai megfizetésére is kérte kötelezni az I. és II. r. alpereseket.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. és II. r. alperesek hivatkoztak arra, hogy a felperessel együtt határozták el az ingatlanok értékesítését, a felperes akkor nem kívánta elővásárlási jogát gyakorolni. Előadták, hogy a felperes állításával szemben a vételár összegéről a felperes tudomással bírt, azt elfogadta, valójában az ingatlanra fordított kiadásaival kapcsolatos vita miatt nem került sor a szerződés aláírására a részéről.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helytadott. Megállapította, hogy a 2009. január 27-én a perbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződés a felperesre nézve hatálytalan. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felperes, valamint az I. és II. r. alperesek között jött létre. Megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának a bejegyzése érdekében és a III. - IX. r. alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá az I. és II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül személyenként a felperesnek 208.543 forintot és ezen összegnek 2009. január 20-tól a kifizetésig járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az nem volt vitás a peres felek között, hogy a felperes nem tudott megjelenni az adásvételi szerződés aláírásánál és az is bizonyított, hogy a felperessel az ügyintéző I. r. alperes közölte az ingatlanok végső vételárát, a 4.200.000 forint összeget. Az sem vitatott, hogy a 2009. január 27-én aláírt adásvételi szerződést a felperes kérése ellenére csak 2009. február 17-én ismerhette meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a PK 9. számú állásfoglalásban foglaltak szerint az I. és II. r. alperes eladóknak a harmadik személlyel kötendő adásvételi szerződésre vonatkozó ajánlatot valamennyi feltételt tartalmazóan a többi tulajdonostárssal, így a felperessel is közölniük kellett volna és felhívni megfelelő határidővel a nyilatkozattételre az elővásárlási joga gyakorlására. Az elsőfokú bíróság szerint ezt nem helyettesíti a felperes szóban adott, a vételárba történő beleegyezésére vonatkozó nyilatkozata és ennek megtörténtét a felperes tagadta is. Az I. és II. r. alperesek tehát a perbeli adásvételi szerződést a Ptk. 145. § (2) bekezdésének megsértésével kötötték meg, így az a felperessel szemben hatálytalan. A felperes a szerződéspéldány átvételét követően a szerződés tartalmának megismerése után röviddel gyakorolta elővásárlási jogát és teljesítőképességét igazolta.

A felperesnek az ingatlanokra való ráfordításai megtérítésére irányuló kereseti kérelme kapcsán a bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, ennek alapján azt állapította meg, hogy a felperesnek összesen 625.630 forint kiadása volt, amelyből csak 1/3 részt kellett volna viselnie. Így az I. és II. r. alperesek terhére 208.543 - 208.543 forint esik, amelynek megfizetésére kötelesek a Ptk. 141. § második fordulata alapján.

Az alperesek által előterjesztett fellebbezés valamint a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatta, és a 2009. január 27-i szerződés vonatkozásában a felperesnek a vele szembeni hatálytalanság megállapítására irányuló keresetét elutasította. Mellőzte a másodfokú bíróság annak megállapítását is, hogy a szerződés a felperes, valamint az I. és II. r. alperesek között jött létre és mellőzte a III. - IX. r. alperesek tűrésre kötelezését is. Ugyanakkor nem érintette az I. és II. r. alpereseket személyenként 208.543 forint és kamatai megfizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést, ezt meghaladóan tekintette a keresetet elutasítotttnak és rendelkezett az ítéletének megfelelő perköltségviseléséről.

A másodfokú bíróság kiegészítette a tényállást azzal, hogy a felperes már 2009. január 19-én aláírta a jogi képviselője meghatalmazását és a január 20-án kelt, az ingatlanokkal kapcsolatos kiadásait részletező irata már tartalmazta, hogy „kéri a kialkudott vételárat mindkét ingatlanból” és kijelentette, hogy a jogi képviselője előtt kívánja a szerződést aláírni. A másodfokú bíróság kiegészítette az elsőfokú bíróság ítéletét azzal, hogy a felperes kérte, hogy a bíróság az I. és II. r. alperest a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére is kötelezze, továbbá a III. - IX. r. alperesekkel szemben fenntartott kereseti kérelme a perbeli ingatlanok részére történő birtokba bocsátására vonatkozott.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a testvérek a perbeli két ingatlan eladását közös akarattal határozták el, erre mutat az is, hogy a hirdetőtáblán megjelölték a felperes telefonszámát is. A felperessel az ügyet intéző I. r. alperes közölte az ingatlanok vételárát is. Ezeknek a tényálláselemeknek azért van a másodfokú bíróság szerint döntő jelentősége a perben, mert a felperes elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha a mások által eladni kívánt ingatlant ő kívánja megvásárolni. A jelen ügyben azonban a tulajdonostársaival az ingatlanok eladásában állapodott meg, amely gyakorlatilag azt jelenti, hogy az adott jogügylet kapcsán lemondott az elővásárlási joga gyakorlásáról. Kétségtelen, hogy az I. és II. r. alpereseknek a szerződéskötés folyamán tanúsított magatartása nem volt kifogástalan és a felperes a birtokbaadás időpontját korainak tartotta, valamint a felemelt megtérítési

igényének az I. - II. r. alperesek általi elutasítása miatt már nem kívánt hozzájárulni az ingatlan eladásához, ez azonban az elővásárlási jogát nem élesztette fel. Az alperesek tehát helyesen utaltak arra a védekezésükben, hogy a felperes joggyakorlása az elővásárlási jog érvényesítése vonatkozásában nem minősül jóhiszeműnek. A peradatok alátámasztják, hogy a felperesnek nem volt az elővásárlási jog gyakorlására szándéka. Még a 2009. január 28-i levelében is úgy nyilatkozott, hogy nem kíván akadályt gördíteni a testvéreivel és a vevővel történő megegyezés elé. A másodfokú bíróság ugyanakkor megalapozottnak találta az I. és II. r. alperesek terhére az elsőfokú bíróság által végzett elszámolást.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában utalt arra, hogy az ingatlan birtokba bocsátására vonatkozó felperesi kereseti kérelmet az eljáró bíróság nem bírálta el, ítéletében nem tüntette fel és nem is döntött arról. Ezért ebben a körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságot újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára utasította. Erre tekintettel a hatálytalanság, illetve az elszámolás kérdésében részítélettel határozott.

A jogerős részítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Felülvizsgálati kérelmében a részítélet részbeni megváltoztatásával az elsőfokú bíróság 11. sorszámú ítéletének helybenhagyását kérte valamennyi elsőfokú ítéleti rendelkezés vonatkozásában azzal, hogy az I. és II. r. alpereseket a Kúria annak tűrésére is kötelezze, hogy az elsőfokú ítéletben foglalt tulajdonjogot a két ingatlanra a földhivatal az I. és II. r. alperesek tulajdoni hányadára jegyezze be. Nem vitatta a másodfokú bíróság részítéletének az újabb eljárás lefolytatására kötelező rendelkezését, kérte ugyanakkor, hogy a Kúria mellőzze a másodfokú részítéletben foglalt azon döntést, amelyben a felperes terhére első- és másodfokú perköltséget állapított meg az alperesek javára, illetve illeték megfizetésére kötelezte.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában a felperes kifejtette, hogy álláspontja szerint a másodfokú részítélet sérti a Ptk. 145. § (2) bekezdését, 373. § (1), (2) és (6) bekezdését, valamint a Ptk. 4. § (4) bekezdésébe és 5. § (1) bekezdésébe ütközik. A bíróság emellett megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat is, mert a csatolt okirati bizonyítékokat nem megfelelően értékelte. Az eljárás során semmilyen konkrét bizonyíték nem merült fel arra, hogy a felperes az adott jogügylet kapcsán az elővásárlási jogról lemondott volna. Ahhoz, hogy lemondhasson ismernie kellett volna a szerződés valamennyi lényeges tartalmi elemét. Az pedig nem vitatott, hogy a szerződést az I. és II. r. alperesek nem küldték meg a felperesnek, a vevővel pedig nem is találkozott.

A felperes állítása szerint a telefonok során az I. és II. r. alperesek többféle vételárról beszéltek, így az ingatlanok pontos

vételárát sem ismerte. A másodfokú bíróság nem értékelte azt a tényt sem, hogy a felperes, miután maga gondozta az ingatlanokat és fedezte a szükséges kiadásokat, már korábban meg kívánta vásárolni a testvérei részét, de az I. r. alperes irreálisan magas vételárát jelölt meg. Amikor az ingatlan értékesítéséhez hozzájárult, a felperes abban a tudatban volt, hogy a testvére által megjelölt 6.000.000 forint lesz az irányár. A 2009. február 17-én kézbesített szerződésből szerzett tudomást arról, hogy a két ingatlanra összesen 4.200.000 forint vételárát kötötték ki az I. és II. r. alperesek. Ezen az összegen a felperes élt is az elővásárlási jogával. A Pécsi Törvényszék sem a rendőrségi eljárás anyagát, sem az Ügyvédi Kamara fegyelmi eljárásának anyagát nem vonta mérlegelési körébe. Ezekből az iratokból is megállapítható lett volna, hogy az eladás során nem volt megállapodás a testvérekkel. Az I. és II. r. alperesek, illetve a vevő nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, jogaikat a társadalmi rendeltetéssel össze nem férő módon gyakorolták, ezáltal a felperes törvényes érdekeit csorbították.

Az I. és II. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. A III., valamint az V. - IX. r. alperesek képviseletében eljáró ügyvéd ugyancsak ilyen tartalmú felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes felülvizsgálati kérelme az elszámolásra irányuló kereseti kérelmének elbírálására vonatkozó ítéleti döntést nem érintette. A felperes felülvizsgálati kérelmében az adásvételi szerződés vele szemben történő hatálytalanságának megállapítására irányuló kereseti kérelme elutasítását kifogásolta.

A Kúria egyetért a másodfokú bíróság azon megállapításával, hogy a felperes az ingatlanokra vonatkozóan eladási szándékegységben volt a testvéreivel. A felperes elővásárlási jogát akkor gyakorolhatta volna, ha a saját ingatlanilletőségét nem kívánja eladni, azonban az I. és II. r. alperesek a tulajdoni hányadukat kívülálló harmadik személynek kínálják eladásra. A jelen ügyben a másodfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy a felperes mobiltelefonszáma az ingatlanra kitett eladási táblán szerepelt, a felperes tehát a saját ingatlanhányadát is megvételre kínálta. A Kúria álláspontja szerint önmagában ez a körülmény még nem zárta volna el a felperest attól, hogy később mégis elővásárlási jogot gyakoroljon pl. abban az esetben, ha a testvérei a közös megállapodástól eltérő, kedvezőtlenebb feltételekben állapodtak meg, vagy a közösen megállapított vételárnál jóval alacsonyabb összegért értékesítették volna a saját tulajdoni hányadukat. Erre a perben, illetve a felülvizsgálati kérelemben a felperes is hivatkozott. A peradatok

azonban a felperes előadását nem támasztják alá.

Az I. és II. r. alperes következetesen állította, hogy a vevővel való tárgyalások során a felperest minden körülményről tájékoztatták, így a kialkudott vételárról is. A felperes ragaszkodott ahhoz, hogy ne csak a házasingatlant, hanem a beépítetlen telket is adják el, valamint 500.000 forint megfizetését kérte testvéreitől az ingatlanok fenntartására fordított kiadásaira. Ezt igazolja az, hogy a felperes 2009. január 28-i levelében kifejezetten az szerepel, miszerint „kéri a kialkudott vételár” reá eső részét. Ez arra mutat, hogy a felperes az ingatlan vételárával tisztában volt. Eladási szándéka a vételár ismeretében változatlanul fennállott, hiszen levelében olyan nyilatkozatot tett, hogy az adásvételi szerződést a saját ügyvédje előtt kívánja aláírni. A vételár ismeretére mutat az is, hogy a felperes a levelében arra a kérdésre kért választ, hogy vételárból milyen összeg vonatkozik a házasingatlanra és milyen összeg a beépítetlen ingatlanra, mert az adózási szempontból nem közömbös. A felperes még a január 28-i levelében is azt hangsúlyozta, hogy nem kíván akadályt gördíteni a testvéreivel és a vevőkkel történő megegyezés elé. Keresetlevelében a felperes maga adta azt elő, hogy tudomása volt arról, miszerint vevő van a házra 3.000.000 forintért. A másodfokú bíróság tehát jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes az elővásárlási jogáról eladási szándéka miatt lemondott. Kétségtelen, hogy az adásvételi szerződést írásban csak 2009. február 17-én kapta meg, abból azonban olyan új körülmények nem derültek ki, amelyek a felperesnek a testvéreivel történő megegyezését lényegesen érintették volna. A felperes utóbb, a költségelszámolás körében kialakult vitákra, illetve a vevőnek hozzájárulása nélkül történt birtokbalépésére tekintettel döntött úgy, hogy mégis élni kíván elővásárlási jogával, erre azonban a kifejtettek alapján már nincs jogi lehetősége.

A jogerős részítélet tehát nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles megfizetni az I. és II. r. alpereseknek, valamint a III., továbbá V. - IX. r. alperesek jogi képviselőjének a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján - az ügyvédi munkával arányban állóan - állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes illetékfeljegyzési jogban részesült azonban pervesztességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.

törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles megfizetni külön felhívásra az államnak a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2013. március 19.

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

A kiadmány hitelül:
tisztviselő