

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.335/2013/10.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Sipos és Moskovits Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Sipos Attila ügyvéd által képviselt felperesnek, a Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Bodnár Ágnes ügyvéd által képviselt I.r., a Dr. Tamási Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Tamási Zsolt ügyvéd által képviselt II.r. és dr. Pintér Orsolya jogtanácsos által képviselt III.r. alperes ellen a Fővárosi Törvényszéken 31.P.26.330/2009. számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.867/2012/6. számú jogerős ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében - hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. és a II.r. alpereseknek külön-külön 63.500 - 63.500 (hatvanháromezeröttszáz-hatvanháromezeröttszáz) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy 720.000 (hétszázhuszer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes 2006. július 31-én kölcsönszerződést kötött az I.r. alperessel. E szerződésből eredő követelése biztosítása céljából a felek ugyanazon a napon két másik szerződést is kötöttek: zálogszerződéssel önálló zálogjogot alapítottak az I.r. alperes javára a felperes tulajdonát képező d-i ingatlanon, illetve vételi jogot alapító szerződéssel a felperes 5 évre vételi jogot engedett az ingatlanon az I.r. alperesnek. A vételi jogot alapító szerződés 6.1. pontjában a felek az ingatlan vételárát 6.720.000 Ft-ban határozták meg. A szerződések alapján a földhivatal az önálló zálogjogot és a vételi jogot az I.r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A felperes nem szerződésszerű teljesítésére tekintettel az I.r. alperes 2009. szeptember 15-én azonnali hatállyal felmondta a kölcsönszerződést.

Az I.r. alperes 2009. október 29-i engedményezési szerződéssel a II.r. alperesre ruházta át a kölcsönszerződésből eredő a felperessel szembeni követeléseit, egyidejűleg a vételi jog gyakorlására a II.r. alperest jelölte ki. A II.r. alperes 2009. október 29-én kelt, a felpereshez intézett írásbeli nyilatkozatával gyakorolta a vételi jogát és felszólította a felperest az ingatlan birtoka adására. E nyilatkozat 2009. november 3-án érkezett a felpereshez, aki az ingatlant nem bocsátotta a II.r. alperes birtokába.

A felperes keresetében az I.r. alperessel létrejött kölcsönszerződés, zálogszerződés és vételi jogot alapító szerződés, valamint a közte és a II.r. alperes között a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását kérte. Ez utóbbi körében az önálló zálogjog, a vételi jog és a II.r. alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmére utaló széljegy ingatlan-nyilvántartásból való törlését kérte. Valamennyi szerződés tekintetében elsődlegesen azt állította, hogy azok tisztességtelenek, ezért a Ptk. 209/A. § /2/ bekezdése szerint semmisek. Másodlagosan a szerződések uzsorás jellegére hivatkozott. A perben tett nyilatkozatával mind a vételi jogot alapító szerződést, mind a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződést megtámadta, a szerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságára tekintettel, a Ptk. 201. § /2/ bekezdése alapján.

Az I.r. és a II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. A II.r. alperes viszontkeresetében arra kérte kötelezni a felperest, hogy az ingatlant a Ptk. 98. és 99. §-ai alapján kiürített állapotba adja a birtokába. A III.r. alperes nyilatkozatot nem tett.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a II.r. alperes érvénytelen szerződés alapján nem szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, ennek hiányában az ingatlan birtoklásának a joga sem illeti meg.

Az elsőfokú bíróság - kiegészített - ítéletével megállapította a felperes és az I.r. alperes közötti vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét. Az érvénytelenséget akként küszöbölte ki, hogy „a II.r. alperes vételi nyilatkozata által létrejött opciós adásvétel opciós vételárát 12.800.000 Ft-ban” állapította meg. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. A II.r. alperes viszontkeresete alapján kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül adja a II.r. alperes birtokába a perbeli ingatlant. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.

Megítélése szerint sem a szerződésekben kikötött feltételek tisztességtelensége sem a szerződések uzsorás jellege nem volt megállapítható. Az opciós szerződésben foglalt vételár feltűnő értékaránytalansága körében a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemények alapján azt állapította meg, hogy az ingatlan forgalmi értéke a vételi jogot alapító szerződések megkötésének időpontjában - 2006. júliusában - 20.000.000 Ft volt. Ez alapján a forgalmi érték és a szerződésben kikötött 6.720.000 Ft vételár között feltűnő értékkülönbség áll fenn, ezért a szerződés a Ptk. 201. § /2/ bekezdése alapján érvénytelen. Az érvénytelenség oka a szolgáltatások közötti értékkülönbség feltűnő jellegének kiküszöbölésével megszüntethető, és ennek érdekében a vételárát 12.800.000 Ft-ban állapította meg.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és megállapította, hogy a felperes és a alperes között 2009. november 3-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az adásvételi szerződést létrejöttének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánította, a szerződés érvénytelenségének okát azzal szüntette meg, hogy a szerződéssel átruházott ingatlan vételárát 12.800.000 Ft-ban állapította meg. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fellebbezés indokaira tekintettel arra hivatkozott: a felperes a fellebbezésében nem támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét megállapító, a kölcsönszerződés és a zálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmeket elutasító, valamint a viszontkeresetet elutasító rendelkezéseit. Ezért a másodfokú bíróság csak az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazására vonatkozó, a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet elutasító, a felperest az ingatlan birtokba adására kötelező

rendelkezéseit vizsgálta felül. Megítélése szerint a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződésben meghatározott szolgáltatások feltűnő értékkülönbségét kellett vizsgálni, annak fennállása pedig megalapozta a szerződés eredményes megtámadását a Ptk. 201. § /2/ bekezdése alapján. Azt, hogy a szerződésben kikötött szolgáltatások között volt-e értékkülönbség, illetve, hogy az feltűnő-e, a szolgáltatásoknak a szerződés létrejötte időpontjában fennálló értéke alapján kellett elbírálni. A perbeli igazságügyi szakértői vélemények szerint az ingatlan forgalmi értéke - az adásvételi szerződés létrejöttekor, 2009. októberében - 18.000.000 Ft volt. Ez az érték az adásvételi szerződésben kikötött 6.720.000 Ft-os vételárhoz képest feltűnően aránytalan, így az alperes megalapozottan támadta meg ezt a szerződést a Ptk. 201. § /2/ bekezdése alapján.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása során a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az érvénytelenség oka megszüntethető a szerződésben kikötött szolgáltatások közötti értékkülönbség feltűnő jellegének kiküszöbölésével. Az elsőfokú bíróság által meghatározott 12.800.000 Ft a perbeli ingatlan forgalmi értékének 71 %-a. Ilyen összegű vételár mellett az ingatlan értéke és a vételár közötti értékkülönbség már nem tekinthető feltűnőnek, így ez a vételár alkalmas a szolgáltatások közötti értékkülönbség feltűnő jellegének a kiküszöbölésére és az érvénytelenségi ok megszüntetésére.

Felperes a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményei tekintetében az eredeti állapotot helyreállításáról rendelkező ítélet meghozatalát kérte, másodlagosan az érvénytelenséget akként kérte kiküszöbölni, hogy a perbeli ingatlan vételárát 20.000.000 Ft-ban állapítsa meg a Kúria. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 237. § /1/ és /2/ bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő, a másodfokú bíróság ezek értelmezése során tévesen alkalmazta az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény iránymutatását is.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a felperes által hivatkozott okokból nem jogszabálysértő.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását kérte a Pp. 273. § /2/ bekezdés a) pontja alapján, figyelemmel arra, hogy azt a jogvesztő 60 napos határidőn túl nyújtotta be a felperes. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, tekintettel arra, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül nyilvánította érvényessé az ítéletben megjelölt tartalommal a perbeli szerződést.

A Kúria megállapította, hogy a felperesnek 2013. augusztus 27-án kézbesítették a jogerős ítéletet, felülvizsgálati kérelmét a Pp. 272. § /1/ bekezdésében írt hatvan napos határidőn belül, 2013. október 28-án (hétfőn) adta postára ajánlott küldeményként. A felülvizsgálati kérelmet ezért - a II. r. alperes által hivatkozott okból - nem kellett hivatalból elutasítani.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt az abban hivatkozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.

A felperes a felülvizsgálati kérelme alapján a Kúriának csak abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 237. § /1/ és /2/ bekezdése - figyelemmel az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény iránymutatására - jogszabálysértés nélkül alkalmazta-e az érvénytelen adásvételi szerződés jogkövetkezményeként - az eredeti állapot helyreállítása helyett - annak érvényessé nyilvánítását, és e körben megfelelően küszöbölte-e ki az aránytalan előnyt.

A Kúria egyetért a másodfokú bírósággal abban, hogy a feltűnő érvényaránytalanság jogcímén érvénytelenné nyilvánított szerződések lehetséges jogkövetkezményeivel kapcsolatos bírósági gyakorlat [EBH 2007. 1602., EBH 2007. 1625.] egységes abban, hogy ha az értékaránytalanság kiküszöbölhető, akkor a szerződést érvényessé kell nyilvánítani.

A PK 267. számú állásfoglalás II. pontja értelmében a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. A feltűnő aránytalanság kiküszöbölése tehát nem azt jelenti, hogy a bíróságnak az ellenszolgáltatást a szolgáltatás forgalmi értékével azonos mértékben kell meghatároznia. A bíróságnak ilyen esetben a szolgáltatás értékét olyan összegben kell megállapítania, amely nem azonos ugyan a forgalmi értékkel, de olyan helyzetet teremt, amely mellett feltűnő értékkülönbség többé már nem áll fenn.

Erre figyelemmel nem volt lehetőség arra, hogy a Kúria a felperes által megjelölt 20.000.000 Ft-os, azaz a perbeli ingatlannak az opciós szerződés létrejötte időpontja szerinti forgalmi értékével azonos vételár megjelölésével nyilvánítsa érvényesnek a szerződést.

A másodfokú bíróság tehát jogszabálysértés nélkül alkalmazta a Ptk. 237. § /1/ és /2/ bekezdése alapján a perbeli érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítását és megfelelően küszöbölte ki az aránytalan előnyt.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében - a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/, /5/ és /6/ bekezdéseire, az I.r. és a II.r. alperesek jogi képviselői által ténylegesen kifejtett ügyvédi munkával arányban - kötelezte az I.r. és a II.r. alperesek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek viselésére. A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. április 22.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Osztovits András sk. előadó-bíró, Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. bíró