

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.125/2015/5.
A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
Tamáné dr. Nagy Erzsébet előadó bíró
. Puskás Péter bíró
A felperesek:
A felperesek képviselője: . Cserszegi Erzsébet ügygondnok
meghatalmazott
Az alperesek:
Az alperesek képviselője: Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Szegedi András ügyvéd
A per tárgya: szerződés érvénytelenségének a
megállapítása
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:
alperesek
A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
2.Pf.20.861/2013/27.
Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Bíróság
P.21.020/2010/59.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen külön felhívásra az államnak 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek és az I. rendű alperes osztatlan közös tulajdonát képezi a Gy. belterületi 4996 helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 442 m² nagyságú, természetben a Gy., O. út 20. szám alatt található ingatlan. Korábban a felperesek tulajdonában az ingatlan 1/4-1/4-ed tulajdoni hányada állt, míg az I. rendű alperes tulajdonát képezte az ingatlan 1/2 tulajdoni

hányada. A peres felek 2007. augusztus 31. napján adásvételi szerződést kötöttek, mely szerződés alapján a felperesek tulajdonában álló 1/4-1/4-ed tulajdoni hányadok 1/3-ad részét, azaz az egészhez viszonyított 1/12-1/12-ed részét az I. rendű alperes megvásárolta 350.000 forintos vételáron.

A szerződéssel az I. rendű alperes tulajdonába került 1/6-od ingatlan hányad fele részére haszonélvezeti jogot alapítottak a II. rendű alperes javára. Az adásvételi szerződés 8. pontjában a felek szabályozták az ingatlan használatát. Időközben az utcafronti lakóépület állapotára tekintettel az építésügyi hatóság egyetemlegesen kötelezte a tulajdonostársakat a hatóság szerint veszélyessé vált épületen karbantartási munkálatok elvégzésére. A munkálatokat kizárólag az alperesek végeztették el 350.000 forint vállalkozói díj fejében.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperesek módosított kereseti kérelmükben a felek között létrejött adásvételi, illetve haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérték feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással. Kérték a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 201. § (2) bekezdése szerinti okból.
- [3] Az alperesek a módosított kereset elutasítását kérték arra való hivatkozással, hogy a szerződéses vételárat a felperesek is, majd az illetékteher kiszabásánál, a hatóság is elfogadta.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] A Városi Bíróság P.22.268/2008/22. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította.
- A Megyei Bíróság 2.Pf.21.047/2009/4. számú közbenső ítéletével megállapította, hogy a peres felek között létrejött adásvételi, illetve haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelen. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította, különös tekintettel arra is, hogy a felperesek módosított kereseti kérelmükben az eredeti állapot helyreállítását kérték, míg az alperesek az értékkülönbség kiküszöbölésére irányuló kérelmet terjesztettek elő, továbbá hivatkoztak arra is, hogy időközben különböző beruházásokat végeztek az ingatlanban, amit a felperesek sem vitattak.

- [5] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a peres felek között 2007. augusztus 31. napján a gy-i helyrajzi számú ingatlan egészéhez viszonyított 1/6 illetőségére létrejött adásvételi, illetve haszonélvezeti jogot alapító szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg a felpereseknek külön-külön 503.167 forint vételár-hátralékot. A II. rendű alperest ennek tűrésére kötelezte, ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy a korábbi 2.Pf.21.047/2009/4. számú közbelső ítélet eldöntötte azt a kérdést, hogy a felek szerződése érvénytelen, mert a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság áll fenn. Az új eljárásban a bíróságnak az érvénytelenség jogkövetkezményeit kellett levonni, ennek keretében az elsőfokú bíróság a Kúria 1/2010. (VI.28.) PK véleménye 5. pontjában foglaltaknak megfelelően a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett döntött. A PK vélemény 8. pontja szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonásánál a bíróságnak gondoskodnia kell a szolgáltatások értékegyensúlyának a fenntartásáról. A felek szerződésében meglévő érvénytelenségi ok kiküszöböléséhez meg kellett határozni a közös tulajdonban álló ingatlan 2007. évi forgalmi értékét, ennek során két szakértői vélemény is beszerzésre került, a bíróság a két szakértői vélemény mérlegelésével hozta meg határozatát. Az egyik szakértő a feleknek a közös tulajdonról kialakított sajátos felfogását követve csak a felperesek által használt ingatlanrészeket értékelte, míg a másik szakértő az ingatlan komplexebb vizsgálatát követően adott szakvéleményt. Az elsőfokú bíróság szerint a második szakértői vélemény jobban tükrözte a reális értékviszonyokat. A bíróság ezért 11.050.000 forintos forgalmi értéket vett alapul az érvénytelenségi ok kiküszöbölésekor, ennek 1/6 része 1.841.667 forint. A bíróságnak azonban nem a teljes értékkülönbséget kellett kiküszöbölnie, hanem olyan mértékű ellenszolgáltatást kellett megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. A 40 % eltérést meghaladó értékkülönbség esetében minden esetben megállapításra kerül a feltűnő értékaránytalanság. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság álláspontja szerint 1.473.000 forint vételár az a mérték, amely már nem tekinthető feltűnően aránytalannak. Ebből le kell vonni a 350.000 forint megfizetett vételárat, így az értékkülönböt 1.123.000 forint.

Az alperesek beszámítási kifogásának is helyt adott az elsőfokú bíróság és a tulajdoni arálynak megfelelően a 350.000 forintos költségből 116.660 forint összeget tekintett az alperesekre eső összegnek, így alakította ki a fejenként 503.167 forint vételárkülönböt megfizetésére való kötelezést.

Az alperesek részéről benyújtott fellebbezés folytán eljáró

másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, az I. rendű alperes marasztalási összegét az I. és II. rendű felperesek részére 174.500-174.500 forintra leszállította. Mellőzte az alpereseket a felperesek javára perköltség fizetésére kötelező rendelkezést és a felpereseket kötelezte az I. és II. rendű alperesek részére elsőfokú perköltség megfizetésére. Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyta.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Pf.11. sorszám alatt benyújtott szakértői nyilatkozat alapján az irányadó forgalmi érték meghatározása tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontja nem megalapozott. A felperesek használatába utalt, bontásra érett, gazdaságosan fel nem újítható lakóépületre tekintettel a 2007-ben irányadó forgalmi értéket 10.490.000 forintban határozta meg, ennek 1/6 része 1.748.333 forint. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság jogszerűen folytatta le az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására vonatkozó eljárást és helyes mérlegeléssel döntött az érvényessé nyilvánításról. A közbelső ítéletben rögzítettekre figyelemmel annak megállapítására már nem kerülhetett sor, hogy a szerződéses vételár nem volt feltűnően aránytalan, az alperesek elsődleges fellebbezési hivatkozása ezért nem foghatott helyt. Ugyanakkor megalapozottnak találta a fellebbezést a vételár-hátralék összegszerűségét és a beszámítási kifogást illetően. A másodfokú bíróság figyelembe vette a használati szabályozást, illetve azt, hogy a felperesek a tulajdonuk iránti közömbös magatartása is hozzájárult az állapotok kialakulásához. A szakértő kiegészítő nyilatkozatát beszerezte a 2007. évi értékviszonyokra vetítetten, ennek alapján alakította ki az 1.748.333 forint forgalmi értéket az 1/6 tulajdoni illetőségre vonatkozóan. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a vételárban 40 %-os eltérés még nem eredményez feltűnő értékaránytalanságot, így levonásba helyezett 699.333 forintot, amelynek eredményeképpen a felpereseket megillető vételár, amely már nem jelent feltűnő értékaránytalanságot 1.049.000 forint. Ebből levonva a már kifizetett 350.000 forint vételárrészt 699.000 forint a fennmaradó összeg, amely a felpereseket megilleti.

Ugyanakkor a másodfokú bíróság a beszámítási kifogás körében is osztotta az alperesek érvelését. A felek a megállapodásukra tekintettel eltértek a közös tulajdonuk működtetésére, fenntartására vonatkozó Ptk. 140-143. §-aiban rögzített szabályozástól. A felperesek kizárólagos használatába adott ingatlanrész vonatkozásában tehát az alperesek által igazoltan megfizetett 350.000 forint költség teljes körűen a felpereseket terheli, így a vételárból 349.000 forint az a fennmaradó összeg, amelynek az alperesek részéről történő megfizetése szükséges, ez fejenként 174.500 forint a felperesek javára.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélet ellen az alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperesek keresetének elutasítását kérték. A felülvizsgálati kérelemben elsőként eljárásí kifogásokat terjesztettek elő az ügygondnok jogszabálysértő kirendelésére vonatkozóan. Az adásvételi szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek levonása körében megismételték azt az álláspontjukat, hogy az ügylet nem volt feltűnően aránytalan, a felek a szerződés tartalmát szabadon állapították meg. A PK 267. számú állásfoglalás szerint figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartamára, a szerződő felek érdekeltségére abban, hogy a szerződés létrejöjjön, a szerződéskötés összes körülményeit kell tehát gondosan mérlegelni, ahhoz hogy van-e értékkülönbség és ez az értékkülönbség valóban feltűnően nagy-e. A jelen ügyben tulajdonostársak között jött létre a szerződés, így nem alkalmazható a forgalmi érték megállapításának általános szempont rendszere, a felek egyéni érdekeiket szem előtt tartva és az ügylet esetleges kockázatait ismerve kötötték meg az adásvételi szerződést, így a felperesek nem hivatkozhatnak a feltűnő értékaránytalanságra. A szakértő által megállapított forgalmi értékből kiindulni nem lehet. Az érvénytelenséget kiküszöbölő vételár megállapítása körében a felperesek használatában álló tulajdoni hányad értékéből és nem az egész ingatlan forgalmi értékéből kellett volna a szakértőknek, illetve a bíróságnak kiindulniuk.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [7] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [8] A felülvizsgálati kérelemben az alperesek azt állítják, hogy az ügyletkötés során nem volt a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság. Ezzel kapcsolatban már mindkét fokú ítélet rámutatott arra, hogy ebben a kérdésben jogerős közbenső ítélet született. A Megyei Bíróság 2.Pf.21.047/2009/4. számú ítélete megállapította a szerződés érvénytelenségét és az elsőfokú bíróságnak adott utasításaiban rögzítette, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy értékkülönbség áll fenn, amely még akkor is megállapítható, ha a bíróság értékeli a szerződéskötés körülményeit, illetve a felperesek ingatlanrészének állapotát. Az alperesek által előadott körülményeket tehát a közbenső ítéletet hozó bíróság nem tekintette olyannak, mint amelyek megfelelő okot adnak az ilyen nagymértékű értékaránytalanságra. A kifejtettek alapján tehát a felülvizsgálati kérelemben a Pp. 229. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel az alperesek már nem hivatkozhatnak arra, hogy a szerződés érvényes és

feltűnő értékaránytalanság a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nem állott fenn.

- [9] Az alperesek csak utalásokat tettek arra, hogy álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság által megállapított vételár-hátralék összege miért nem fogadható el,összepszerűségre vonatkozó levezetést azonban a felülvizsgálati kérelmükben nem tettek, kizárólag arra hivatkoztak, hogy a felperesek ingatlanrészét a szakértőnek külön kellett volna értékelnie és hogy közös tulajdon fennállása esetén a forgalmi értékek másképp alakulnak, mint egyébként.
- [10] A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság kellően értékelte az alperesek részben alapos hivatkozásait a jogerős ítélet meghozatala során. A másodfokú bíróság kiegészítő szakértői bizonyítást rendelt el, ennek alapján állapította meg azt, hogy figyelembe véve a felperesi ingatlanrész rendkívül leromlott állapotát, az irányadó forgalmi érték 10.490.000 forint, amelyből az 1/6 rész reális forgalmi értéke 1.748.333 forint. A feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölése során az alperesek javára ennek 40 %-át a bíróság figyelmen kívül hagyta, az alpereseket tehát állításukkal szemben nem a teljes forgalmi értékkülönbséget megfizetésére kötelezte, hanem csak a feltűnő értékkülönbséget küszöbölte ki. A tényleges forgalmi értéknél az alperesek az ingatlanhányadhoz 40 %-kal olcsóbban jutottak hozzá, a feltűnő értékkülönbség kiküszöbölése körében ugyanis a bíróság értékeli a felek személyes, illetve a szerződéskötés egyéb körülményeit. A másodfokú bíróság teljes egészében helyt adott az alperesek beszámítási kifogásának is, így összesen 174.500 forint teljesítését írta elő külön-külön az I. és II. rendű felperesek részére.
- [11] Az alperesek a felülvizsgálati kérelemben eljárásjogi kifogásokat is tettek, ezek azonban az ügy érdemi elbírálására nem voltak kihatással, így azokat a Kúria érdemben nem vizsgálta. A Pp. 275. § (3) bekezdése szerint ugyanis, ha a felülvizsgálni kért határozat a jogszabályoknak megfelelt és csak olyan eljárási szabálysértés történik, amelynek az ügy érdemi elbírálásra lényeges kihatása nem volt, a Kúria a megtámadott határozatot hatályában fenntartja.
- [12] A jelen ügyben is azt állapította meg tehát a Kúria, hogy a jogerős ítélet a jogszabályoknak megfelel, ezért azt a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[13] A Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, a felpereseknek azonban a tárgyaláson kívül elbírálás folytán a felülvizsgálati eljárással perköltsége nem merült fel, ezért a Kúria az arról való határozathozatalt mellőzte.

[14] Az alperesek illetékfeljegyzési jogban részesültek, pervesztességükre tekintettel azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. §-a alapján meg kell fizetniük külön felhívásra az államnak a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2016. március 29.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző