

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Balogh Zsolt ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Hegedűs D. Andrea pártfogó ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, a dr. Mogyorósy Péter ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű és a III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe) III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. szeptember 22. napján kelt 27.P.20.283/2014/46. számú - a 2015. november 17. napján kelt 48. sorszámu végzéssel kijavított - ítélete ellen a felperes által 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett részét - az I. rendű alperes javára szóló perköltségben marasztaló rendelkezés kivételével - helyben hagyja. Az I. rendű alperes javára a felperest perköltségben marasztaló rendelkezést mellőzi, e helyett megállapítja, hogy az I.r alperes pártfogó ügyvédjének díját a felperes viseli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű és III. rendű alpereseknek 625.000.- (hatszázhuszonötezer) Ft+ÁFA másodfokú perköltséget.

Az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének fellebbezési eljárásban felmerült költségét a felperes viseli.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg 2.500.000.- (kettőmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket az államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes, valamint a II. és III. rendű alperesek között 2013. február 5. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 199. §-a {helyesen 200. § (2) bekezdés} alapján a jóerkölcsbe ütközik, ezáltal semmis. Ennek következményeként kérte az eredeti állapot helyreállításaként a S. ... hrsz.-ú ingatlan 1/1 hányadára az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését.

Másodlagosan az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte a régi Ptk. 201. § (2) bekezdésére hivatkozva a szerződésben meghatározott szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbséget állítva. E körben kifejtette, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően egy másik vevő 45.000.000 Ft vételárat ajánlott az ingatlanért. Ez az összeg és az adásvételi szerződésben szereplő 35.000.000 Ft-os vételár között pedig feltűnő az értékkülönbség. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként ugyancsak az eredeti állapot helyreállítását kérte a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján, ennek keretében az ingatlan teljes

egészére az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését.

Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy a perbeli adásvételi szerződés a felperesnek az I. rendű alperessel szemben támasztott igénye fedezetét elvonja. Előadta, hogy 2004. augusztus 23. napján értékesített egy ingatlant 23.000.000 Ft vételárért, ebből a vevő 18.000.000 Ft összeget a köztük lévő megállapodás alapján az I. rendű alperes bankszámlájára utalt át, mivel szándékuk szerint 1/2-1/2 arányban került volna a perbeli ingatlan a tulajdonukba. Erre azonban az I. rendű alperes által értékesített Z. utcai lakáson már meglévő 16.400.000 Ft banki jelzálogkölcsön fedezetcsereje miatt nem kerülhetett sor. Hivatkozott rá, hogy kapcsolata az I. rendű alperessel 2012. évre végérvényesen és visszafordíthatatlanul megromlott, ezért az ingatlanra 45.000.000 Ft összegű vételár mellett maga is vételi ajánlatot tett azzal, hogy az általa megfizetendő vételárból a követelését le kívánta vonni. Hivatkozott rá, hogy az ingatlan forgalmi értékét az értékbecslő 44.500.000 Ft-ban állapította meg. Álláspontja szerint az I. rendű alperes a vele szemben a Budakörnyéki Járásbíróságon I.P.20.071/2013. szám alatt indított ajándék visszakövetelése iránti perről tudomást szerezve értékesítette áron alul az ingatlant. Azt is állította, hogy a II. és III. rendű alperesek tudtak a közte és az I. rendű alperes között folyamatban lévő - a tulajdonjoga megállapítása és ajándék visszakövetelése iránt indult - perről, ezért a vevők rosszhiszeműen jártak el a szerződéskötés során.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes költségeikben történő marasztalását kérték.

Az I. rendű alperes tagadta, hogy a felperes a perbeli ingatlan megvásárlásához anyagi segítséget nyújtott volna. Állítása szerint korábban egy másik ingatlana vásárlásához valóban segítséget nyújtott a felperes, de annak értékesítésekor a vételár 45 %-át a részére átadta. Ezt követően saját erőből vásárolt egy újabb ingatlant, és az annak értékesítésekor befolyt összegből vásárolta meg a perbeli ingatlant. Hangsúlyozta, hogy a felperes részére szívdességi lakáshasználatot biztosított a perbeli ingatlan alagsorában kialakított lakrészben. Álláspontja szerint a szerződés nem ütközik a jóerkölcsbe, a felperes is értékesíteni kívánta az ingatlant, azonban részesedésének mértéke, melyet egyedül ő állít, nem a jelen per tárgya. Hangsúlyozta, hogy az értékesítéskor nem tudott a vele szemben ajándék visszakövetelése iránt a felperes által indított perről. Álláspontja szerint a feltűnő értékaránytalanság sem áll fenn, az ingatlant az ingatlanpiaci válság legmélyebb pontján értékesítette.

A II-III. rendű alperesek hangsúlyozták, hogy a részükre 2013. március 15-én küldött e-mailból értesültek arról, hogy a felperes az I. rendű alperessel szemben az ingatlan tulajdonjogát érintő pert indított. Az adásvételi szerződés megkötése időpontjában erről nem tudtak, az ingatlant megtekintették, majd ezt követően ellenérték fejében jóhiszeműen kötöttek adásvételi szerződést az I. rendű alperessel. Elismerték, hogy a felperes által lakott ingatlanrészt nem tudták megtekinteni, de ez rosszhiszemű eljárásukat nem támasztja alá, mivel az ingatlan felperes által használt helyiségei csupán annak egy kis részét tették ki, az egyéb helyiségek megtekintése elegendő volt a vételi szándék kialakulásához. Hivatkoztak arra is, hogy az I. rendű alperes a teljes ingatlan birtokba bocsátására szavatosságot vállalt. Hangsúlyozták, hogy a szerződés megkötésekor a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva ellenérték fejében jóhiszeműen vásárolták meg az ingatlant, így eljárásuk nem ütközött a felperes által hivatkozott jóerkölcsbe, vagy más, a társadalmi felfogás szerint egyértelműen elvárható magatartási szabályba, a szerződés nem sérti a tisztességes szerződéskötés elvét sem. Ebből következően rájuk nézve nem eredményezhet hátrányos helyzetet az sem, ha a másik felet esetleg egyéb, a számukra ekkor nem ismert szándékok is vezérelték.

Álláspontjuk szerint nem áll fenn az ingatlan értéke és a vételár közötti feltűnően nagy értékkülönbség sem, tekintettel a kereslet-kínálat alakulására és arra is, hogy összesen 41.000.000 Ft

vételárat vállaltak megfizetni az eladónak az ingatlanért és az annak a részét képező vagyontárgyakért. Ezt követően árleszállítás formájában érvényesítették az eladóval szembeni szavatossági igényüket. Hangsúlyozták azt is, hogy a felperes a szerződéskötésben félként nem vett részt, így őt nem illeti meg a szerződés ilyen címen történő megtámadásának joga, az általa előadott körülmények a szükséges törvényes érdek fennállását nem alapozzák meg.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 381.000 Ft, míg a II. és III. rendű alpereseknek 635.000 Ft perköltséget. Kötelezte a felperest arra is, hogy külön felhívásra az államnak fizessen meg 1.500.000 Ft eljárási illetéket, és intézkedett az ingatlanra bejegyzett perfeljegyzés törlése iránt is.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes 2004. augusztus 23. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesített egy szegedi ingatlant 23.000.000 Ft vételáron, amelyből 18.000.000 Ft-ot a vevők közvetlenül az I. rendű alperes bankszámlájára utaltak át, így a felperesnek az I. rendű alperessel szemben 18.000.000 Ft összegű követelése keletkezett. A perbeli ingatlant az I. rendű alperes a B-en 2004. november 26. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg 35.000.000 Ft vételáron. A szerződés 3. pontja szerint a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 3.500.000 Ft foglalót megfizetett, míg a fennmaradó 28.000.000 Ft vételárrészt legkésőbb 2005. június 30. napjáig tartozott megfizetni. Az adásvételi szerződést a felek 2005. június 17. napján akként módosították, hogy az I. rendű alperes helyett a vevő az édesanyja - a jelen per felperese - lett volna, majd 2005. szeptember 1. napján ismételten módosították az adásvételi szerződést oly módon, hogy az ingatlant véglegesen az I. rendű alperes vásárolta meg. Az I. rendű alperes ebben a szerződésben azt vállalta, hogy a hátralékos vételárból 2005. szeptember 9. napjáig 16.500.000 Ft-ot, míg 2005. október 14. napjáig további 8.000.000 Ft-ot fizet meg.

Az I. rendű alperes 2005. szeptember 1. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a tulajdonában állt B. ... szám alatt fekvő .../1 hrsz.-ú lakásingatlant 38.700.000 Ft vételáron. Az ingatlanon az **Pénzintézet**1 javára 16.440.000 Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalmat átjegyezték a perbeli ... hrsz.-ú, természetben S. ...szám alatti 497 m² területű lakóház udvar megjelölésű ingatlanra. Az ingatlanba a felperes és családja költözött be azzal, hogy az alsó szinten önálló elkülönült lakrész, abban konyha, étkező, nappali, háló, zuhanyzó, WC került kialakításra, amelyet a felperes használt. A felperes és az I. rendű alperes között a viszony 2012. évre (az elsőfokú bíróság ítélete szerint feltehetően előirás folytán 2002. évre) megromlott. A felperes 2012. október 15. napján ajándék visszakövetelése iránt terjesztett elő kereseti kérelmet az I. rendű alperes ellen.

Az alperesek között 2013. február 1. napján ingatlan adásvételi előszerződés jött létre, ebben a perbeli ingatlan vételárát 41.000.000 Ft-ban határozták meg. A vevő, aki az előszerződésben a II. rendű alperes volt, 4.000.000 Ft foglalót adott át az I. rendű alperesnek. A szerződéskötést megelőzően a felperes által lakott ingatlanrészt a II-III. rendű alperesek nem tudták megtekinteni. Az I. rendű alperes 2013. február 5. napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel eladta a perbeli ingatlant a II-III. rendű alpereseknek egymás között 1/2-1/2 arányban 35.000.000 Ft vételárért. A szerződésben rögzítették, hogy a vevők az ingatlan alsó szintjén található elkülönült lakrészt nem tekintették meg, de az eladó a birtokba adás időpontjának hatályával szavatolt azért, hogy az ingatlant arra nem jogosult személy nem tartja birtokában. A felek egyidejűleg ingó adásvételi szerződést kötöttek, amelyben további 6.000.000 Ft vételár megfizetésére vállaltak a II-III. rendű alperesek kötelezettséget a szerződésben meghatározott, az ingatlan tartozékának minősíthető ingóságokért.

Miután az ingatlanból a felperes az adásvételi szerződésben meghatározott időpontig - 2013. május 20. napjáig - nem költözött ki, az alperesek 2013. augusztus 5. napján módosították az ingó- és ingatlan adásvételi szerződést rögzítve, hogy a vevők eddig az időpontig megfizettek 30.000.000 Ft-ot, azonban figyelemmel arra, hogy a felperes az ingatlanból nem költözött ki, az 5.000.000 Ft vételárhátralékot, továbbá a 6.000.000 Ft ingóságok vételárát képező összeget ügyvédi letétbe helyezték. Rögzítették, hogy amennyiben a teljes ingatlant az eladó 2013. szeptember 5. napjáig birtokba adja, úgy jogosult a további ingatlan vételárhátralékot képező 5.000.000 Ft felvételére is, amennyiben azonban a felperes az ingatlanrészt kiürítve nem hagyja el, úgy a vevők az 5.000.000 Ft összeget szavatosságból fakadó árleszállítás címén jogosultak megtartani. A felperes az ingatlanból nem költözött el, így a II. és III. rendű alperesek az 5.000.000 Ft-ot megtartották.

Az ítélet jogi indokolásában kifejtette, hogy a perben elsődlegesen abban kellett állást foglalnia, a felperest megilleti-e a keresetőség joga. Megítélése szerint a felperest, mint a szerződésben félként részt nem vevő kívül álló harmadik személyt nem illeti meg a szerződés általa hivatkozott jogcímen történő megtámadásának joga, az előadottak jogi érdekeltsége fennállását nem alapozzák meg. Miután nincs közvetlen jogi érdekeltsége abban, hogy a szerződéshez joghatás ne fűződjön, a felperes keresetőségi joga hiányzik. Az elsőfokú bíróság érdemben is állást foglalt a felperes kereseti kérelmeiről kifejtve, hogy amennyiben keresetőségi joga fennállna, azokat akkor is el kellene utasítani. Megítélése szerint mivel az alperesek nem tudtak a felperes által indított perről, jóhiszeműnek minősülnek. Érvelése szerint a perbeli ingatlan kizárólag az I. rendű alperes tulajdonában állt és a II. és III. rendű alperesek a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen ellenérték fejében szerezték meg a tulajdonjogot. Kifejtette, hogy a kialakult bírói gyakorlat szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a jóhiszeműen és visszterhesen szerzőkkel szemben nem hivatkozhat tulajdonjoga fennállására. A feltűnő értékaránytalanság vonatkozásában arra utalt, hogy a feltárt forgalmi adatok alapján megállapítható értéktől való jelentősebb eltérés önmagában - ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egybevetésével nem jelent feltűnő értékaránytalanságot is - nem alap a szerződés megtámadására.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását, másodlagosan pedig annak megváltoztatásával a felperes kereseti kérelmének helyt adni. Kérte az alperesek költségeiben történő marasztalását is. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási teherről olyan időben adott tájékoztatást, amikor már belebocsátkozott a bizonyítási eljárásba, azonban a tájékoztatást követően a tárgyalást nyomban berekesztette, és nem biztosította - kérelme ellenére sem - a felperes számára a tájékoztatásnak megfelelő nyilatkozat előterjesztését. Álláspontja szerint ez olyan súlyos eljárásjogi szabálysértés, amely megalapozza az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítélet megalapozatlan, az elsőfokú bíróság helytelen következtetésre jutva állapította meg a felperes perbeli legitimációjának hiányát, és utasította el emiatt a felperes keresetét. A felperes fellebbezésében ismertette az álláspontja szerint irányadó tényállást, és ebből megítélése szerint az a következtetés vonható le, hogy a felperes rendelkezik keresetőségi joggal. Hangsúlyozta, hogy igazolta a perben a közvetlen jogi érdeke fennállását, a per a felperes élet- és jogviszonyaira kihat, a perben érvényesítendő jogkövetkezmény esetén a felperesnek az ajándék visszakövetelése iránti perben közvetlen lehetősége nyílik a tulajdonszerzésre. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság PK 81. számú állásfoglalására, miszerint az ajándék visszakövetelése iránti perekben is úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan vásárlásra történő pénzajándékozás esetén az ajándékozó az ajándékozott pénzen vásárolt dolgot követelheti vissza, az ajándék tárgya ennél fogva maga az ingatlan. Ebből következően amennyiben a jelen perben a bíróság megállapítja az adásvételi szerződés semmisségét és az eredeti

állapotot helyreállítja, úgy az ajándék visszakövetelése iránti perben lehetősége lesz az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. Sérelmezte, hogy az ajándék visszakövetelése iránti perben az eljáró bíróság elmulasztotta a per feljegyzését, ez vezetett oda, hogy az I. rendű alperes értékesíteni tudta az ingatlant és emiatt kényszerült a jelen per megindítására. Érvelése szerint a semmisségre nem csak abban az eljárásban lehet hivatkozni, amelyben jogkövetkezmény levonásra kerül. Hangsúlyozta, hogy nemcsak az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását kérte, feltűnő értékaránytalanságra, mint megtámadási okra is hivatkozott, ezt pedig csak külön perben tehetette meg. Érvelése szerint a II. és III. rendű alperesek jóhiszemősége megkérdőjelezhető, nem életszerű, hogy egy nagyértékű ingatlant a vevő úgy vásárol meg, hogy azt teljes körűen nem tekinti meg, és a becsatolt fényképfelvételek alapján az is megállapítható, hogy a II. és III. rendű alpereseknek észlelniük kellett volna a felperes ablakra kiplakátolt igényét.

Álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az igényei érdemben sem megalapozottak. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ilyen megállapítást tett annak ellenére, hogy a perbeli legitimáció hiánya miatt utasította el a keresetét. Hivatkozott rá, hogy amennyiben a bíróság érdemben bírálja el a kereseti kérelmet, úgy a bizonyítási eljárást teljes körűen le kell folytatni, ennek azonban az elsőfokú bíróság nem tett eleget. Érvelése szerint az általa előadott és irányadó tényállás alapján megállapítható az I. rendű alperes egyértelmű szándéka és elérni kívánt célja, ami az ingatlan értékesítése, a felperes tulajdonjogi igényérvényesítésének megakadályozása. Álláspontja szerint az I. rendű alperesnek tudomása volt az ajándék visszakövetelése iránti per megindításáról, a per áttételét elrendelő végzés kézbesítésével egyidejűleg a keresetlevelet is szabályszerűen kézbesítette részére a bíróság. Megjegyezte azt is, hogy a magatartása nem volt rosszhiszemű akkor, amikor az I. rendű alperes tényleges állandó lakcímét jelölte meg az ajándék visszakövetelése iránti per keresetlevelében. Érvelése szerint csak a szerződés teljes tartalmának és a szerződéses folyamat sajátosságainak tükrében ítéltető meg, hogy az értékben történő eltérés minősíthető-e olyan feltűnőnek, amely megtámadás folytán a szerződés érvénytelenségét vonja maga után. E körben jelentősége van a szerződéskötés körülményei vizsgálatának, az értékmeghatározás módjának is. A perbeli irányadó tényállás alapján ezen kritériumok maradéktalanul megvalósulnak akkor, amikor a solymári ingatlan 35.000.000 Ft vételáron történő értékesítésével figyelemmel arra is, hogy ennél jóval magasabb konkrét vételi ajánlat is volt a S. Kft. részéről.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a felperes költségeiben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogi érvelése helytálló és megalapozott. A felperes által a fellebbezésben előadott tényállás nagymértékben eltér a valós tényektől. A felperes állításával szemben a perbeli ingatlant kizárólag saját forrásból vásárolta, tőle ajándékot erre a célra nem kapott, az ingatlan vásárlásra a B-en lévő új építésű társasházi lakásának vételára biztosított fedezetet. Mivel az ingatlanra felvett **Pénzintézet1** jelzálog fedezet cseréjéhez a hitelszerződés korábbi adóstársa a továbbiakban nem járult hozzá, a hitelt folyósító bank kifejezetten kérte másik kötelezett bevonását, így a felperes tulajdon vagy haszonélvezeti jog szerzése, ha ennek lett volna alapja, a hitelszerződés és a fedezetszere elbírálását illetően kifejezetten kedvező lett volna. Hangsúlyozta, hogy a felperessel való viszonya nem 2012-ben romlott meg, hanem a köztük fennálló viszony soha nem volt jónak mondható. A S. Kft. vételi ajánlatával kapcsolatban előadta, hogy a Kft. ügyvédje már 2012. október 4-én egyértelműen tudatta vele, hogy amennyiben nem ad konkrét ajánlatot az ügyfelének, akkor az ügyfele az ügyletet tárgytalannak tekinti. Állította, hogy ő értékbecslést soha nem szerzett be a perbeli ingatlanról. Így nem tudja értelmezni, hogy a felperes mire alapítja az általa megjelölt értéket. Hangsúlyozta, hogy a felperes által hivatkozott - az ajándék visszakövetelése iránt indított - perrel először 2013. március 13-án szerzett tudomást.

A II. és III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és a felperes költségeikben történő marasztalására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a per tényállását megfelelően állapította meg, abból helytálló következtetéseket vont le, a rendelkezésre álló és egyúttal elégséges bizonyítékokból megalapozott, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek mindenben megfelelő határozatot hozott. Az elsőfokú bíróság az ítéletet elsődlegesen arra alapozta, hogy a perben a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval, ebben az esetben pedig a Pp. 130. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani, tehát nyilvánvalóan nem volt lehetőség további bizonyítási eljárás lefolytatására. Hivatkozott a Kúria 1/2014.(VI.30.) PK véleményére is, valamint arra, hogy a felperes a fellebbezésében sem annak megfelelően terjesztette elő bizonyítási indítványait, így önmagában a tájékoztatási kötelezettség megsértése miatt nincs helye az ítélet hatályon kívül helyezésének. Hangsúlyozta azt is, hogy a per során a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási per feltételeinek, továbbá az Inyvtv. 62. § szerinti törlési per előfeltételeinek hiánya miatt is helye lett volna a kereset idézés kibocsátása nélkül történő elutasításának. Álláspontja szerint a felperesnek nincs és nem is volt olyan igénye az I. rendű alperessel szemben, amelyre alapítva jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízó, visszerhesen szerző alperesek jogszerzését megakadályozhatná. Álláspontja szerint a fedezetelvonó szerződés hatálytalanságának megállapítására is csak akkor kerülhet sor, ha a vagyónátruházási szerződés érvényes. Ebből kifolyólag mivel a felperes elsődlegesen a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, követelése egymásnak ellentmondanak. Hivatkozott rá, hogy az eredeti állapot azért sem állítható vissza, mivel az ingatlan időközben tehermentesítésre került. Kiemelte, hogy a felperes által a fellebbezésben leírt irányadó tényállás nem a valóságnak megfelelő, hanem csak az általa állított tényállás. Előadta, hogy a II. és III. rendű alperestől nem volt elvárható, hogy beköltözzenek az ingatlanba, amíg a felperes ott lakik, mivel nem tehetik ki magukat és kiskorú gyermekeiket a rosszhiszemű felperessel való közös ingatlanhasználatnak.

A felperes mind az I. rendű, mind pedig a II. és III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmére észrevételeket tett, megismételte a fellebbezésében nyilatkozatait, állította, hogy a fellebbezésében írt tényállás nemcsak az ő szubjektív értékelésén alapul, hanem azt teljes mértékben bizonyítékokkal alátámasztotta. Hangsúlyozta, hogy a perbeli legitimáció fennállásához szükséges közvetlen jogi érdeknek nem valamennyi szerződő féllel szemben kell fennállni, hanem elegendő, ha ez csak az egyik szerződő fél irányában, jelen esetben az I. rendű alperessel kapcsolatban kimutatható. Továbbra is állította, hogy a perbeli ingatlan megvásárlásához 18.000.000 Ft-ot ő bocsátott az I. rendű alperes rendelkezésére. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperessel a kapcsolata csak 2012-ben romlott meg, állította azt is, hogy az I. rendű alperes nem rendelkezett jövedelemmel, míg ő folyamatosan rendelkezett azzal. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes elismerte a felperes igényét a solymári ingatlanból, és a S. Kft. jogi képviselője már 2012. október 24-én megküldte részére az adásvételi szerződés tervezetét. Előadta, hogy miután az I. rendű alperes férje ezt hitette el vele, úgy gondolta, hogy az I. rendű alperes bízta meg az értékbecslőt, aki 44.500.000 Ft-ban határozta meg az ingatlan értékét. Az ajándék visszakövetelése iránti perben elmulasztott perfeljegyzéssel kapcsolatban hivatkozott a bírói gyakorlatra, miszerint a perfeljegyzés tárgyában a bíróságnak a keresetlevél benyújtását követően nyomban - a perindítás hatályának beállta előtt - intézkednie kell.

A fellebbezés nem megalapozott.

A felperes fellebbezése nem terjed ki a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelmére, ezért a másodfokú bíróság ítélete az elsőfokú bíróság ítéletét a

szerződés fedezetelvonó jellegével kapcsolatos döntés tekintetében nem érintette. A felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése mellett arra irányult, hogy a másodfokú bíróság adjon helyt azon kereseti kérelmének, miszerint az alperesek által kötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen egyrészt azért, mert a jóerkölcsbe ütközik, másrészt pedig azért, mert az feltűnően értékaránytalan. Kérte továbbá az eredeti állapot helyreállítását is az érvénytelenség jogkövetkezményeként, kérve az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését.

Az elsőfokú bíróság helytállóan először azt vizsgálta, hogy megilleti-e a felperest a keresetösségi jog. E körben azt kellett vizsgálnia, hogy a felperesnek a perindításhoz fűződő jogi érdeke fennáll-e az adott ügyben. Elsődlegesen arra mutat rá a másodfokú bíróság, hogy a szerződés semmisségének a megállapítása iránti per megindítására jogosult személyi kört a törvény nem határozza meg, ezért érdemben, ítélettel kell döntenie abban a kérdésben, hogy a megjelölt jogi érdek a keresetösségi jogot megalapozza-e. Jogi érdek hiánya miatt a per megszüntetésére nem kerülhet sor (EBH2004.1042). Egyes esetekben a pert csak a jogszabályban erre feljogosított személy indíthatja, ennek hiányában kerülhet sor a keresetlevél idézés kibocsátása nélkül való elutasításának a Pp. 130. § g) pontja alapján. Az adott esetben tehát helytállóan járt el az elsőfokú bíróság, amikor érdemben ítélettel döntött a felperes keresetösségi jogáról. Téves az alperes azon jogi érvelése is, miszerint a per megszüntetésének lett volna helye amiatt is, hogy a felperes megállapítás iránti keresetet terjesztett elő. Amennyiben a megállapítási keresetnek nincsenek meg a törvényi feltételei, akkor érdemben, tehát ítélettel kell a keresetet elutasítani. A szerződés érvénytelensége iránti per egyébként kivételt képez a megállapítási perek alól, ezen perekben nem érvényesülnek az alperesek által hivatkozottak, mert a Ptk. 239/A. § (1) bekezdés alapján szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt akkor is lehet pert indítani, ha a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek nem állnak fenn. A felperes jogosult volt megállapítási keresetet előterjeszteni, bár emellett a jogkövetkezmények levonása iránt is volt kereset előterjesztve.

Tévesen foglalt azonban állást az elsőfokú bíróság, amikor arra a következtetésre jutott, hogy a felperest a keresetösségi jog nem illeti meg. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperest a semmisség és a megtámadhatóság alapján előterjesztett kereseti kérelmei alapján is megilleti a keresetösségi jog az alábbiak szerint:

A felperes pert indított az I. rendű alperes ellen ajándék visszakövetelése iránt, mely per tárgyalását az eljáró bíróság a jelen per jogerős elbírálásáig felfüggesztette. Ebből kifolyólag a felperesnek jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy kéri azt, hogy a bíróság megállapítsa az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségét és állítsa helyre a szerződéskötést megelőző helyzetet, jegyeztesse be I. rendű alperes tulajdonjogát. Ha ugyanis - ennek azonban további követelménye, hogy a törlési kereset feltételei is fennálljanak - visszajegyezhető lenne az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlanra, és a felperes a felfüggesztett perben követelhetné az ajándék helyébe lépő értéket, amely állítása szerint a perbeli ingatlan, így azon tulajdonjogot szerezhethetne. Mivel a másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes által megjelölt jogi érdek a keresetösségi jogát megalapozta a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereset tekintetében, érdemben kellett állást foglalni abban, hogy az adásvételi szerződés a felperes által megjelölt okoknál fogva érvénytelennek minősül-e.

A felperes sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdését megsértette, mert az utolsó tárgyaláson oktatta ki a bizonyítási teherről, és ezt követően kérése ellenére nem biztosított lehetőséget a bizonyítási indítványai előterjesztésére, hanem a tárgyalást berekesztette. Emiatt kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését. Az elsőfokú bíróság utolsó tárgyalásról szóló jegyzőkönyvéből megállapítható, hogy a bíróság valóban ezen a tárgyaláson oktatta ki a felperest a bizonyítandó tényekkel kapcsolatban, azonban az is megállapítható volt, hogy a felperes

nem a bizonyítási indítványainak az előterjesztésére kért további határidőt, hanem a további álláspontját kívánta kifejtetni és erre kért határidőt a bíróságtól. A döntés szempontjából releváns tényállítások körében további bizonyításra nem volt szükség, tehát nem volt szükséges a tárgyalás elhalasztása. Egyébként a fellebbezésében sem terjesztett elő bizonyítási indítványt a felperes.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az ügy eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítható, így további bizonyítás lefolytatására nincs szükség, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a jogvita érdemben eldönthető.

A felperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a perben támadott ingatlan adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis. A másodfokú bíróság álláspontja eszerint az, hogy egy szerződés a jóerkölcsbe ütközik csak akkor állapítható meg, ha a szerződést kötő felek mindegyike olyan célt kíván ezzel elérni, amely az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért az általános társadalmi megítélés azt egyértelműen tisztességtelennek minősíti. Az adott esetben azt semmiképpen nem lehetett megállapítani, hogy a II., illetve III. rendű alperesek tudtak, illetve tudniuk kellett arról, hogy az I. rendű alperesnek esetlegesen az a célja a szerződéskötéssel, hogy a felperes tulajdonjog szerzését megakadályozza. A II-III. rendű alperesek erről nem tudhattak a szerződés megkötésekor, arra vonatkozóan sincs bizonyíték, hogy látták volna a felperes által kiplakátoltakat, de ezek ismeretében sem tudhattak volna a felperes által az I. rendű alperesnek tulajdonított célról. A II. és III. rendű alperesek rosszhiszeműnek semmiképp sem tekinthetők, az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerezték meg az ingatlan tulajdonjogát, és az I. rendű alperes az adásvételi szerződésben kifejezetten vállalta, hogy a felperes is ki fog költözni a megadott határidőn belül az ingatlanból. Az I. rendű alperes oldalán esetlegesen fennálló, erkölcsileg elítélendő, a szerződéssel megvalósítani kívánt cél csak akkor vezethetett volna a szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítására, ha erről a II-III. rendű alperesek tudtak, illetve a tőlük elvárható gondosság elmulasztása miatt nem ismerték fel az I. rendű alperes ilyen motivációját. Az adott tényállás mellett ez nem volt megállapítható, ezért amennyiben az I. rendű alperest esetleg valóban vezérelte olyan cél, hogy megakadályozza a felperes tulajdonszerzését, így ez csak az ő rejtett szándékának minősíthető, és legfeljebb egy vele szembeni kártérítést alapozhatna meg, de semmiképpen sem adhat alapot az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására. Hangsúlyozza azonban a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a jelen perben azt is vitatta, hogy egyáltalán ajándékot kapott volna a felperestől, egyértelműen állította, hogy az ingatlant teljes mértékben saját erőből vásárolta meg. Másrészt a peranyagból megállapítható az is, hogy a felperes célja is az ingatlan értékesítése és ebből 18.000.000 Ft javára való megtérítése volt. A rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes tudott volna arról, hogy a felperes tulajdonjogi igényt kíván vele szemben érvényesíteni, nem hogy elismerte volna a felperes ilyen jellegű igényét, figyelemmel arra is, hogy maga a felperes is közreműködött aktívan abban, hogy az I. rendű alperes értékesítse az ingatlant. Mivel azonban az adásvételi szerződés a II. és III. rendű alperes tudomásának hiányában semmiképpen sem minősülhet jóerkölcsbe ütközőnek, további bizonyítási eljárás lefolytatására nem volt szükség annak felderítése érdekében, hogy az I. rendű alperest a szerződéskötéskor milyen cél vezérelte.

Hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy az eredeti állapotot egyébként sem lehetne helyreállítani, mivel a törlési per 1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti feltételei sem állnak fenn. A jelen érvénytelenségi pert a felperes indította, ő pedig nem minősül a törlési kereset előterjesztésére jogosult személynek, tehát e körben nincs keresetösségi joga. A felperesnek ugyanis nem volt semmilyen az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott joga, nyilvántartott jog hiányában a felperes törlési pert nem indíthat. Érvénytelenségi pert, mint a szerződő feleken kívüli harmadik

személy ugyan indíthat, azonban csak a jogi érdekeltisége által megvont korlátok között kérheti az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonását.

A felperes másodlagosan előterjesztett keresete sem volt megalapozott, nem volt ugyanis megállapítható, hogy az értékkülönbség az adott szerződés esetében feltűnően nagy lenne. A feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következményeként egyébként is a bírói gyakorlat szerint elsődlegesen a szerződés érvényessé nyilvánításának lenne helye, ez esetben a bíróságnak egy olyan mértékű ellenszolgáltatást kellett volna megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. Ilyen esetben általában nem vonható le azon jogkövetkezmény, amelyet a felperes kért, tehát nem állítható vissza az eredeti állapot. Az adott esetben azonban figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a felek az ingatlan adásvételi előszerződésben az ingatlan vételárát 41.000.000 Ft-ban határozták meg. Ezt követően amikor a végleges adásvételi szerződéseket kötötték, kötöttek egy ingatlan és egy ingó adásvételi szerződést is oly módon, hogy az ingatlan adásvételi szerződésben a II. és III. rendű alperesek az ingatlan vételáraként 35.000.000 Ft-ot, míg az ingatlan tartozékának minősíthető ingóságokért további 6.000.000 Ft vételár megfizetését vállalták. A két szerződéssel tehát összesen az előszerződésben is kikötött 41.000.000 Ft vételár megfizetését vállalták a II. és III. rendű alperesek. A 41.000.000 Ft pedig nem minősülhet feltűnően aránytalannak a felperes által állított 44.500.000 Ft-os értékhez. Mivel önmagában a felperes által állított érték és a vételár között sem állapítható meg a feltűnő értékaránytalanság, nem volt szükség a perben szakértő közreműködésével feltárni az ingatlan pontos forgalmi értékét. Az adott esetben kétség kívül 5.000.000 Ft-os árleszállításra került sor az I. rendű alperes hibás teljesítése miatt, ez azonban nem alapozza meg a feltűnő értékaránytalanságot és nem vezethet a szerződés érvénytelenségének megállapításához ezen a jogcímen.

A másodfokú bíróság a fent kifejtett eltérő jogi indokok mellett a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - az I. rendű alperes javára szóló perköltségben marasztaló rendelkezés kivételével - helybenhagyta.

Az I. rendű alperest az elsőfokú eljárás során pártfogó ügyvéd képviselte. A Pp. 87. § (2) bekezdés értelmében a bíróság a perköltség viseléséről szóló határozatában - a díj összegének megállapítása nélkül a perköltségviselés arányának meghatározásával - állapítja meg, hogy a pártfogó ügyvédi díj viselésére ki köteles. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság a felperest kötelezte - a díj megjelölésével - annak viselésére, ezért a másodfokú bíróság ezen rendelkezését mellőzte, és csak megállapította, hogy az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját a felperes köteles viselni.

A Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest a II. és III. rendű alperesek másodfokú eljárási költségének megfizetésére. Az I. rendű alperes pártfogó ügyvédi díjáról - annak összegének megállapítása nélkül - a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a perköltségviselés szabályai szerint azt a felperes viseli, annak összegéről a Jogi Segítségnyújtó Szolgálat jogosult határozni.

Az illeték viselésre vonatkozó rendelkezés a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2016. szeptember 14.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő