

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Zádor Ügyvédi Iroda (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 59., ügyintéző dr. Zádor Imre ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Péterfy Gabriella ügyvéd (1123 Budapest, Alkotás u. 11.) által képviselt Budapest Hegyvidék XII. Kerület Önkormányzata (1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.) I. rendű, továbbá a személyesen eljáró II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű és III. rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, továbbá IV. rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2006. június 28. napján meghozott 10.P.27.244/2002/38. szám alatti ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett és 43. sorszám alatt indokolt fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a szerződés érvénytelenségére vonatkozó rendelkezését akként változtatja meg, hogy az abban foglaltak helyett a következőképpen rendelkezik:

Az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között 2001. augusztus 2-án kelt adásvételi szerződést a szerződésben meghatározott 50.033.289 (ötvenmillió-harmincháromezer-kétszáznyolcvankilenc) forint helyett 36.114.059 (harminchatmillió-egyszáztizennégyezer-ötvenkilenc) forint vételár meghatározásával érvényessé nyilvánítja.

A felperes által fizetendő vételár 18.057.030 (tizennyolcmillió-ötvenhétezer-harminc) forintnak a felperes eddigi teljesítéseivel csökkentett összege attól feltételezetten, hogy a felperes az így fennmaradó tartozását az I. rendű alperes által a jelen ítélet kézhezvételétől számított 15 nap alatt közzelendő elszámolás szerinti összegben, az elszámolás közzelésétől számított további 15 nap alatt az I. rendű alperesnek egyösszegben megfizeti.

Ennek hiányában a felperes 36.114.059 (harminchatmillió-egyszáztizennégyezer-ötvenkilenc) forintnak az eddigi teljesítések elszámolását követően fennmaradt részét 2036. október 10-ig évi 3 %-os kamattal növelten havi egyenlő, az I. rendű alperes által elszámolandó és a felperessel közzelendő részletekben tartozik teljesíteni.

A II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alpereseket a fentiek túrására kötelezi.

Az I. rendű alperest a terhére megállapított elsőfokú perköltség viselése alól mentesíti és megállapítja, hogy a felmerült költségeiket a felek maguk viselik. A felperes által az államnak térítendő feljegyzett kereseti illeték összegét 350.000 (háromszázötvenezer) forintra felemeli, egyebekben a kereseti illetéket az állam viseli.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 520.000 (ötszázhuszezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 150.000 (egyszázötvenezer) le nem rótt fellebbezési illetéket. Egyebekben a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A megismételt eljárással érintett keresetében a felperes annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperessel 2001. augusztus 2-án megkötött ingatlan-adásvételi szerződése vonatkozásában a vételárat megállapító 2. pont érvénytelen. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölését akként kérte, hogy a bíróság a vételárat 18.057.030 forintban állapítsa meg. Ebbe kérte beszámítani az általa már kifizetett vételár-részleteket összesen 14.548.084 forint értékben.

E kereseti kérelme jogalapjaként a Ptk. 200. § (2) bekezdésére, a 201. § (2) bekezdésére, a 205. § (4) bekezdésére hivatkozott utalva a Lakástörvény 52. § (1) bekezdésére, valamint a 17/1994. (VI. 7.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete (továbbiakban: Ör.) 25. § (4) bekezdésére is.

A felperes a II-III-IV. rendű alpereseket mindezek tűrésére kérte kötelezni. Perköltség-igényét kizárólag az I. rendű alperessel szemben jelentette be.

Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy ő mint az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 45. § (1) bekezdés szerinti vételi jog jogosultja 1995. november 29-én vételi nyilatkozatot tett az általa lakott bérleménye megvásárlása tárgyában. Az I. rendű alperes csak 2001. április 24-én küldött eladási ajánlatot, de az abban foglalt forgalmi értékkel, illetve eladási árral ő nem értett egyet. Egyeztetések után az I. rendű alperes - a bérlő által végzett beruházásokat 4.788.000 forintban elfogadva - módosított eladási ajánlatot tett 2001. július 12-én, melyben ajánlati kötöttségét 2001. július 30-ig jelölte meg. Emiatt a felperes kénytelen volt az adásvételi szerződést az I. rendű alperes által diktált feltételekkel 2001. augusztus 2-án megkötni, illetve a magas vételárra figyelemmel a szerződéses vételár 10 %-ának befizetése mellett 35 évi, kamatokkal növelt részletfizetést kényszerült választani. Utóbb ugyan kifogásolta a vételár nagyságát - a polgármester javaslatára szakértői értébecslést is készíttetett 2002-ben -, ennek ellenére az I.

rendű alperes azt közölte vele, hogy a maga részéről nem lát okot a szerződés módosítására.

A tulajdonos által egyoldalúan meghatározott vételár azonban törvénysértő: nem a valós forgalmi érték alapján került meghatározásra, továbbá a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Álláspontja szerint a vételárra vonatkozó rendelkezés nem ütközik jogszabályba, hiszen annak meghatározására az Ltv. 52. §-ában foglalt szempontok figyelembevételével készült értébecslés alapján került sor. A Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenségi ok sem áll fenn. Egyrészt a szerződésben meghatározott vételár és az alapul szolgáló forgalmi érték-meghatározás helytálló. Másrészt a szerződéses vételár és a keresetben megjelölt vételár között nincs feltűnően nagy értékkülönbség (még az I. rendű alperes által el nem fogadott P.-féle magánszakvéleményt alapul véve is csak 29 % körül van az eltérés). Márpedig a PK 267. számú állásfoglalás szerint nincs mód a vételárnak a forgalmi értékre való leszállítására. Indokolatlannak tartotta továbbá az 50 %-os kedvezmény alkalmazását, hiszen a felperes nem bizonyította, hogy alacsonyabb forgalmi érték esetén biztosan ki tudta volna fizetni összegszegben a vételárat. Ezzel összefüggésben nem világos továbbá, hogy milyen jogalapon kéri a felperes a szerződés 2. pontjának megváltoztatását, amikor a bírói úton történő szerződésmódosítás jogszabályi feltételei nem állnak fenn. Egyebekben akként nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlan 1996. évi, illetve 2001. évi vételárára vonatkozó felperesi számítást - kizárólag számszaki értelemben - elfogadja.

A II-III-IV. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között 2001. augusztus 2. napján kelt adásvételi szerződés 2. pontjának a vételár meghatározására vonatkozó része érvénytelen. A bíróság a perbeli lakás vételárát az alapító okiratban felsorolt helyiségekkel és a közös tulajdonból hozzátartozó részilletőséggel 18.057.030 forintban állapította meg. A II-III-IV. rendű alpereseket fentiek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.761.500 forint tőkét és annak 2001. augusztus 2-től 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A le nem rótt 750.000 forint kereseti illetékből az ítélet szerint a felperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra 75.000 forintot, míg a fennmaradó 675.000 forintot az állam viseli. Kötelezte még az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül a felperesnek fizessen meg 800.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú ítélet szerint a Ptk. 201. § (2) bekezdése körében folytatott vizsgálódás alapján megállapítható, hogy az értébecslő kiválasztása az I. rendű alperes

kompetenciájába tartozott. A felperes nem vehetett részt az instrukciókkal való ellátásban és ezáltal a feltételek kialakításában. A bíróság rögzítette továbbá, hogy nincs olyan gyakorlat, amely 40 %-nál tartja megállapíthatónak a feltűnően nagy értékkülönbséget. Ezzel szemben a PK 267. számú állásfoglalásra figyelemmel vizsgálni kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügyek jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját. Az érvényessé nyilvánításkor pedig olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítani, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy **B. K.** igazságügyi szakértő szakvéleményét aggálytalannak fogadta el. A felperes hozzájárult, hogy a bíróság az I. rendű alperes által elfogadottak alapján állapítsa meg az általa végzett értéknövelő beruházások értékét. E beruházások körében végül a felek egyező előadást tettek. Az I. rendű alperes a szakvélemény kiegészítésére vagy ellenőrző szakvélemény beszerzésére indítványt nem tett. Mindezekre figyelemmel a szakvélemény alapján megállapítható volt, hogy az I. rendű alperes által beszerzett értébecslés nem helytálló, az abban jelölt érték nem a reális forgalmi értéket tükrözte. Az adott körülmények között pedig az értékkülönbség feltűnően nagy.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az általánostól eltérő speciális körülményekről van szó. A vételár meghatározása nem a felek szabad akaratán alapuló alku eredménye, hanem a jogszabályi előírásoknak megfelelő kialakítás, melynek alapja bizonyítottan a nem helytálló I. rendű alperesi értébecslés volt. A bíróság a felek ügyleti érdekeihez legközelebb álló ellenérték megállapítására törekedve az Ltv. és az Ör. előírásainak megfelelő módon határozta meg a vételárat a rendelkező részben megjelölt összegben.

Az 50 %-os kedvezménnyel történő ármegállapítás mellett azért döntött, mert a felperes már a 2002. június 4-én kelt levelében jelezte, hogy az általa beszerzett szakvéleményben jelölt érték meghatározás alapján élni kíván azzal a lehetőséggel, hogy egyösszegben, 50 %-os kedvezménnyel elégítse ki a vételárat.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes élt fellebbezéssel, melyben az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Bejelentette a másodfokú eljárással kapcsolatos perköltség-igényét is.

Fenntartotta azon álláspontját, miszerint a szerződésben kikötött vételár megfelelő: annak meghatározása a jogszabályi előírás szerint forgalmi értébecslés alapján történt, feltűnő értékaránytalanság pedig nem áll fenn. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a perben beszerzett igazságügyi szakvéleményre alapította, amely a felépítmény értékének kérdésében logikátlan választ adott, továbbá a vételárat a bíróság is jogszabályellenesen állapította meg. Abból a fikcióból indult ki, hogy amennyiben az ingatlan forgalmi értéke megegyezik a szakvéleményben foglaltakkal, akkor a felperes biztos, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor élt volna az egyösszegű fizetési lehetőséggel, és ezért alkalmazta az 50 %-os vételár-kedvezményt. E rendelkezéssel a bíróság kereseti kérelem hiányában egyoldalúan módosította a peres felek között létrejött adásvételi szerződést, amikor a vételár meghatározással együtt módosította a szerződésnek a vételár megfizetési módjára vonatkozó 3. pontját is. Jogszabálysértő az is, hogy a bíróság nem a feltűnő

értékaránytalanságot küszöbölte ki, hanem megállapította, hogy az ingatlan vételára azonos az ingatlan - Ör-ben foglalt kedvezményekkel csökkentett - forgalmi értékével. Ily módon figyelmen kívül hagyta a Ptk. 237. § (2) bekezdését és a PK 267. számú állásfoglalást is. Adott esetben azonban mindkét fél magánszemélyként járt el, a szerződést eladási ajánlat és annak elfogadása alapján kötötték szabad akaratukból, nem volt hatósági árszabás sem, illetve kötelező jogszabályi ár.

Az I. rendű alperes vitatta az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését is. Az I. rendű alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság tévesen ítélte meg a pernyertesség-pervesztesség arányát tekintettel arra, hogy figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a felperes több ízben benyújtott keresetmódosításaival jelentősen leszállította a keresetet. A felperest a leszállított rész vonatkozásában pervesztesnek kell tekinteni, ezért valójában a felperes kb. 25 %-ban lett csak pernyertes. Éppen ezért az I. rendű alperes kérte az ítéletét, hogy még abban az esetben is, ha az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit változatlanul hatályban tartaná, úgy a perköltséget mindenképpen változtassa meg figyelembe véve a kereset-leszállítást.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. rendű alperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

Utalt arra, hogy az I. rendű alperes a perben szerzett szakvéleményt a forgalmi értékbecslés tekintetében elfogadta. A beruházási érték ugyancsak nem vitatható, hiszen a felperes - kizárólag a per befejezhetősége miatt - lemondott a szakvéleményben foglalt magasabb összeg érvényesítéséről. Az I. rendű alperes tévesen hivatkozik arra is, hogy a bíróság kereseti kérelem nélkül döntött az 50 %-os kedvezményről, ezzel szemben a felperes kifejezetten kérte az 50 %-os kedvezményes vételár megállapítását, erre nézve bizonyítást is terjesztett a bíróság elé. Egyebekben a keresetet a felperes elsősorban a vételár jogszabálysértő megállapítására alapította és másodsorban feltűnő értékaránytalanságra. Ennek megfelelően döntött a bíróság a vételár leszállításáról helyesen utalva arra, hogy a vételár kialakításában a felperesnek szerepe nem lehetett.

A felperes szerint az elsőfokú bíróság az elsőfokú perköltség összegét is helyesen állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet keretei között.

A Fővárosi Ítéletét 5.Pf.21.474/2006/5. szám alatt 2007. február 6-án ítéletet hozott, melyet a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VIII.20.933/2007/5. szám alatti végzésével a szerződés semmisségére vonatkozó rendelkezések körében hatályon kívül helyezett, és ebben a keretben a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperes és az I. rendű alperes felülvizsgálati perköltségét egyenként 100.000 forint + áfa összegben, a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket pedig 835.154 forintban állapította meg.

Végzésének indokolása szerint a Legfelsőbb Bíróság a szerződés részleges, a vételár mértékében megmutatkozó semmisségének a megállapítását sérelmező felülvizsgálati indokokat alaposnak találta.

Rögzítette: helyesen indult ki a másodfokú bíróság abból, hogy az Ltv. 45. § (1) bekezdésében meghatározott vételi joggal rendelkező bérlő a Lakástörvényben és az I. rendű alperes önkormányzati rendeletében meghatározott jogszabályi feltételek alapján kialakított vételáron vásárolhatta meg a perbeli ingatlant. Az Ltv. 52. § (1) bekezdése szerint a vételárat a hasonló adottságú lakások helybeli forgalmi értéke alapján, különösen a felsorolt, az értékre ható tényezők figyelembevételével kellett megállapítani. A jogszabály szabályozza az eljárás rendjét (51. §), továbbá a forgalmi értékből levonandó értéket (52. § (2) bekezdés) és a vételár-fizetési kedvezményeket (53. § (1) és (2) bekezdés). A jogszabályok fenti kógens rendelkezéseinek megsértése eredményezheti a perbeli adásvételi szerződés vételárra vonatkozó kikötésének a semmisségét (Ptk. 226. § (1) bekezdés).

Adott esetben a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában maga sem állapította meg, hogy e jogszabályban felsorolt feltételeknek a vételár kialakítása nem felelt meg. (Utalt ugyan a lakás alapterületének a bérleti szerződés adatától való eltérésére, az adásvételi szerződésben meghatározott alapterületet azonban a felek a pert megelőzően, illetve a perben nem vitatták.)

A Legfelsőbb Bíróság szerint önmagában az a tény, hogy az I. rendű alperes által készített értékbecslés a vizsgált, a forgalmi értékre ható tényezők vizsgálata alapján eltérő, magasabb forgalmi értéket állapított meg, nem eredményezi a szerződés semmisségét. A szakértői értékbecslések eredményei a vizsgált körülmények értékre gyakorolt befolyásának súlyozásától, a szabadpiaci értékesíthetőség megítélésétől, stb. függően viszonylag tág határok között mozoghatnak. E körülmények értékelése ingatlanforgalmi szakkérdés és nem jogkérdés. Ebből következően nem lehetett automatikusan a szerződés semmisségére következtetni annak alapján, hogy a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan tényleges forgalmi értékét a korábbi értékbecsléstől eltérő összegben határozta meg. Amennyiben, mint jelen esetben a forgalmi érték és az annak alapján kialakított vételár meghatározása nem ütközött jogszabályba, a vételárnak az ingatlan tényleges forgalmi értékéhez viszonyított feltűnő értékaránytalansága a szerződés megtámadására nyújtott jogalapot.

A Legfelsőbb Bíróság utalva arra, hogy a másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán a fellebbezésnek a feltűnő értékaránytalansággal összefüggésben tett elsőfokú bírósági megállapítást sérelmező indokaival nem foglalkozott, ebben a keretben a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot a fellebbezés érdemi elbírálására utasította.

A megismételt eljárásban az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezését változatlanul fenntartotta, mert álláspontja szerint a feltűnő értékaránytalanság nem bizonyított. Hangsúlyozta azt is, hogy a hivatkozott érvénytelenségi ok nem érinti a vételár részletekben való megfizetésének választását, ezért ezt nem is lehet a szerződésben foglaltakhoz képest módosítani. Másodlagosan az I. rendű alperes indítványozta az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését további szakértői bizonyítás lefolytatása céljából. Álláspontja szerint a

szakértőnek kellene nyilatkoznia arról, hogy a forgalmi értékek közti különbségnek mi a feltűnően aránytalannak tekinthető része.

A felperes a megismételt eljárással érintett körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az I. rendű alperesi értékbecslés folyamata jogellenes volt, így ellentétes a Lakástörvény 52. §-ával már csak amiatt is, hogy a helyben szokásos forgalmi értékre 1,6-es korrekciós szorzót alkalmazott minden jogszabályi alap nélkül. Hangsúlyozta, hogy a PK 267. állásfoglalásra tekintettel a szerződés egész tartalmát és körülményeit figyelembe kell venni, így elsősorban azt, hogy semmiképpen nem szabadforgalmi, nem szokásos adásvétel a szerződés tárgya. A PK 267. számú állásfoglalás indokaiból kiderül, hogy az ott leírtakat elsősorban akkor kell alkalmazni, ha a vételár a felek szabadon állapítják meg. A perbeli esetben erről nem lehet beszélni, hiszen jogszabály állapítja meg a szempontokat.

A felperes egyebekben az I. rendű alperesi bizonyítási indítvány elutasítását kérte.

A Fővárosi Ítéltáblának - a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.20.933/2007/5. számú végzésére figyelemmel - kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli adásvételi szerződés a vételár tekintetében érvénytelen-e. E kérdés megítéléséhez a Legfelsőbb Bíróság végzésében kötelező jellegű iránymutatást adott: leszögezte, hogy jelen esetben a szerződés nem ütközött jogszabályba, ezért lényegében a másodlagos kereseti kérelemben foglaltakat kell vizsgálni; vagyis azt, hogy a felek közt létrejött adásvételi szerződésben kikötött vételár és az I. rendű alperesi szolgáltatás között van-e feltűnően nagy értékkülönbség (Ptk. 201. § (2) bekezdés), s ha van, mi ennek a jogkövetkezménye.

A fentiek szerint megjelölt körben az I. rendű alperesi fellebbezés alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes fellebbezésbeli indítványára figyelemmel először azt vizsgálta, hogy szükség van-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján.

Az ítéltábla a periratokból megállapította, hogy az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során a forgalmi értékkel kapcsolatban sem kiegészítő, sem ellenőrző szakvélemény beszerzésére indítványt nem tett, ezért a másodfokú eljárásban ezt a Pp. 235. § (1) bekezdés második fordulata folytán alappal már nem kérheti. Egyebekben pedig annak eldöntése, hogy a kimutatható értékkülönbség feltűnően nagy-e, jogkérdés és nem szakértői kérdés.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettek miatt az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben vizsgálta.

A csatolt adásvételi szerződés szerint az I. rendű alperes által a vételár kialakításakor figyelembe vett ingatlanforgalmi érték 83.920.000 forint volt, míg a B. K. igazságügyi szakértő által a perben készített szakvélemény szerint 2001. évre 60.831.000 forintos forgalmi értékkel lehetett reálisan számolni. E tényadatok alapján azt kellett a továbbiakban vizsgálni, hogy a felek közti szerződésnek mi a

tényleges tartalma, és ez alapján a két eltérő forgalmi értékre figyelemmel milyen következtetés vonható le.

A Ptk. 201. § (2) bekezdése értelmében ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

A fenti jogszabályhely szerint értékelendő I. rendű alperesi szolgáltatás a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházása, míg a felperesi ellenszolgáltatás a kifizetendő vételár. Általános esetben a vételár mértéke vizsgálendő a Ptk. 201. § (2) bekezdésének alkalmazása körében; ez jelen ügyben azt jelentené, hogy a felperes által lakott ingatlan vételárát, azaz 50.033.289 forintot kellene összevetni a szakvélemény szerinti 60.831.000 forintos forgalmi értékkel. E körben az lenne megállapítható, hogy a felperes javára mutatkozik eltérés annak ellenére, hogy a kiindulópontként szereplő forgalmi értékekben az I. rendű alperes javára szóló eltérés van.

Adott esetben azonban az általános szabályokat nem lehet alkalmazni a vételár speciális, jogszabályban előírt módon történő kialakítására figyelemmel.

A Ptk. 205. § (2) bekezdése szerint a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.

Az idézett jogszabály utolsó fordulatának megfelelően a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok a vételár megállapítása körében az adásvételi szerződés részévé váltak: ezt a 2001. augusztus 2-án kelt adásvételi szerződés 2. pontja rögzíti is, amikor jogszabály alapján megállapított vételárról rendelkezik.

Az Ltv. 52. § (1) bekezdése és az adott időszakban az önkormányzati lakások elidegenítésére irányadó I. rendű alperesi önkormányzati rendelet is a vételár alapjaként a forgalmi értéket jelölte meg. A vételár kalkulálásának módját rögzítő, a Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzatának 17/1994. (VI. 7.) számú rendelete 20. § (1) bekezdés b) pontjának harmadik fordulata továbbá kimondta, hogy ha a lakást a vételi jog jogosultja vagy a vásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a 18. § (6) bekezdése szerint megállapított összeg: szabadon álló beépítési móddal létesített, 2-6 lakást magában foglaló házingatlannál a 60 %-a. Ez egyben azt is jelenti, hogy a felperest 40 % kedvezmény illette meg mint törvényen alapuló vételi joggal rendelkező bérlőt.

Mindebből az a következtetés vonható le, hogy a szerződés egészének tartalma és a szerződéskötés körülményei, jogszabályi háttere folytán a perbeli ingatlan szakértő által meghatározott forgalmi értékét nem lehet a szerződéses vételárral összevetni, mert ez esetben irreális eredményre jutnánk. Az ítéltábla ezért a két forgalmi értéket vetette egybe: a 2001 januárjában készült és a szerződéses vételár alapjául szolgáló ingatlanbecslés szerinti 83.920.000 forintos, valamint a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében meghatározott 60.831.000

forintos forgalmi értéket. Ezek alapján 38,5 %-os értékkülönbség mutatható ki a felperes terhére.

A felek mindegyike által hivatkozott PK 267. számú állásfoglalás szerint a szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadása esetében annak megállapításához, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját. A feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében érvénytelenné vált szerződés esetében a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbözlet már nem feltűnően nagy.

Az ítélet tábla álláspontja szerint olyan esetben, amikor a Ptk. 200. § (1) bekezdése nem érvényesül, vagyis amikor a felek a szerződés tartalmát nem szabadon állapítják meg (mert például jogszabály a vételár kialakítási módját előírja), a forgalmi értéktől való szabad, önkéntes eltérés lehetősége sem áll fenn. Ennek ellenkezője oda vezetne, hogy a törvényes vételi joggal járó - jelen esetben 40 %-os - kedvezménytől a vevő elesne. Eerre tekintettel minden eltérés nagy, ez esetben ugyanis az eladó jut feltűnően aránytalan előnyhöz.

A perbeli esetben a 38,5 %-os eltérés a 40 %-os kedvezményt lényegében annullálja, ilyen jellegű tolerancia pedig nem engedhető meg. Hiszen ha az I. rendű alperes a kedvezményt egyéb módon tagadná meg, jogszabályba ütköző magatartást tanúsítana, ez joggal való visszaélésnek minősülne. Ugyanez az előny az I. rendű alperes részéről más úton sem érhető el, ezért a forgalmi értékekben mutatkozó különbség teljes kiküszöbölésére szükség van ahhoz, hogy olyan vételár kerüljön megállapításra, ami a felek ügyleti érdekeihez legközelebb áll. Ez a szerződési érdek ugyanis nem lehet más, minthogy a felek a jogszabályoknak megfelelő vételár meghatározásával kössenek a tulajdon átruházására megállapodást.

Az elsőfokú bíróság álláspontja lényegében a fentiekkel egyező volt, az elsőfokú ítélet is arra utalt, hogy a szerződéskötés körülményei nem teszik lehetővé az eltérést, így a felperes alappal igényelte az önkormányzati rendelet szerint számított vételár megállapítását. Az ítélet tábla ezen állásponttal egyetért: egy nem reális forgalmi érték elfogadása vagy részbeni elfogadása mellett ugyanis a szerződés részévé vált jogszabályi előírások nem érvényesülnének. Mindezekre tekintettel az ítélet tábla a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében meghatározott forgalmi értékből kiindulva határozta meg a vételárat, és ennek megfelelően nyilvánította érvényessé a szerződést.

Az ítélet tábla fenntartja azt a korábbi álláspontját - ezt ugyanis a Legfelsőbb Bíróság végzése nem érintette -, miszerint a szerződés 2. pontjának érvénytelensége szükségképpen érinti a teljesítés módját is. A vételár összege ugyanis befolyásolta azt, hogy a felperes annak teljesítésére egyösszegben képes-e vagy sem. A

szerződés a megtámadása következtében a megkötése idejére visszamenően eredményez érvénytelenséget (Ptk. 235. § (1) bekezdés), ezért a szerződéskötés idején a felperesnek alanyi jogon járó kedvezmények közüli választási lehetősége feléled. Az ítéltábla ezért a vételárral összefüggő szerződési rendelkezések érvénytelenségét is megállapította, ezt egyebekben a kereset is - tartalma szerint - magában foglalta, az 50 %-os kedvezmény figyelembevételét a felperes a perben végig kérte. Az ítéltábla a fentiekben kifejtett álláspontja folytán az érvénytelenség kiküszöbölése során az Ltv. 53. § (2) bekezdését, valamint az irányadó I. rendű alperesi önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdését is figyelembe vette, és ezek alapján a vételárat és a felperes fizetési kötelezettségét alternatív módon határozta meg.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - az alternatív módon megfogalmazott rendelkező részre figyelemmel - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta.

Az elsőfokú perköltség viseléséről az ítéltábla a Pp. 79. § (1) bekezdésének megfelelően határozott. Jelen per ugyanis 2002-ben indult, ezért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletet annak 5. § (1) bekezdése folytán alkalmazni nem lehet, míg ugyanezen IM rendelet 5. § (2) bekezdése értelmében az ügyvédi költségekről szóló korábbi, 8/2002. (III. 30.) IM rendelet sem lehetett irányadó. Adott esetben az ítéltáblának az elsőfokú perköltség megállapítása során a jelen megismételt eljárással már nem érintett kártérítési kereset tárgyában hozott jogerős döntést is figyelembe kellett vennie a pernyertesség-pervesztesség arányának meghatározásakor. Ez a másodfokú döntés folytán közel azonos, ezért az I. rendű alperest a terhére első fokon megítélt elsőfokú perköltség viselése alól mentesíteni kellett, míg az ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdés utolsó fordulata alapján rendelkezett az elsőfokú perköltség viseléséről. Ezen arány figyelembevételével osztotta meg továbbá a felperes és az I. rendű alperes között a kereseti illeték maximált összegét is figyelembe véve az I. rendű alperest illető személyes illetékmentességet (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §).

A másodfokú eljárásban az I. rendű alperes 80 %-ban pervesztéses lett, az ítéltábla ezért őt ennek figyelembevételével, valamint a felperesi képviselő által kifejtett munkával is arányosan kötelezte a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az áfa-t is magában foglaló, a Pp. 79. § (1) bekezdésnek megfelelően mérlegeléssel meghatározott másodfokú perköltség viselésére. Ehhez hozzászámította még a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében megállapított 100.000 forint + áfa összeget is.

A le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről ugyancsak a pervesztességhez-pernyertességhez arányosítva, a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint kellett rendelkezni figyelemmel az I. rendű alperes illetékmentességére (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §).

A II-III-IV. rendű alperesek vonatkozásában perköltség nem merült fel, ezért az ítéltábla az ezzel kapcsolatos döntéshozatalt mellőzte.

Budapest , 2008. március 6.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyéné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: