

## **A Magyar Köztársaság nevében!**

A Pécsi Ítéltábla dr. Korchmáros Somogyi Gábor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, - dr. Fejér Áron ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. r., II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. r., III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. r., IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. r., V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. r., VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. r., VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. r., VIII.rendű alperes neve (VIII. rendű alperes címe) VIII. r., IX.rendű alperes neve (IX.rendű alperes címe) IX. r., X.rendű alperes neve (X.rendű alperes címe) X. r., XI.rendű alperes neve (XI.rendű alperes címe) XI. r., XII.rendű alperes neve (XII.rendű alperes címe) XII. r., XIII.rendű alperes neve (XIII. rendű alperes címe) XIII. r., XIV.rendű alperes neve (XIV.rendű alperes címe) XIV. r., XV. rendű alperes neve (XV. rendű alperes címe) XV. r., XVI. rendű alperes neve (XVI. rendű alperes címe) XVI. r., XVII.rendű alperes neve (XVII.rendű alperes címe) XVII. r., XVIII.rendű alperes neve (XVIII.rendű alperes címe) XVIII. r., XIX.rendű alperes neve (XIX.rendű alperes címe) XIX. r., XX.rendű alperes neve (XX. rendű alperes címe) XX. r., XXI.rendű alperes neve (XXI. rendű alperes címe) XXI. r., XXII.rendű alperes neve (XXII.rendű alperes címe) XXII. r., XXIII. rendű alperes neve (XXIII.rendű alperes címe) XXIII. r., XXIV.rendű alperes neve (XXIV. rendű alperes címe) XXIV. r., dr. Balogh Krisztina ügyvéd (ügyvéd címe), mint ügygondnok által képviselt XXV.rendű alperes neve (XXV.rendű alperes címe) XXV. r., XXVII.rendű alperes neve (XXVII.rendű alperes címe) XXVII. r., XXVIII.rendű alperes neve (XXVIII.rendű alperes címe) XXVIII. r., dr. Halász Ferenc ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt XXIX. rendű alperes neve (XXIX. rendű alperes címe) XXIX. r., XXX.rendű alperes neve (XXX.rendű alperes címe) XXX. r., XXXI.rendű alperes neve (XXXI.rendű alperes címe) XXXI. r., XXXII.rendű alperes neve (XXXII.rendű alperes címe) XXXII. r., XXXIII.rendű alperes neve (XXXIII. rendű alperes címe) XXXIII. r., XXXIV.rendű alperes neve (XXXIV.rendű alperes címe) XXXIV. r., XXXV.rendű alperes neve (XXXV.rendű alperes címe) XXXV. r., XXXVI.rendű alperes neve (XXXVI.rendű alperes címe) XXXVI. r., XXXVII.rendű alperes neve (XXXVII. rendű alperes címe) XXXVII. r., XXXVIII.rendű alperes neve (XXXVIII.rendű alperes címe) XXXVIII. r., XXXIX. rendű alperes neve (XXXIX. rendű alperes címe) XXXIX. r., Meghatalmazott neve (Meghatalmazott címe) meghatalmazott által képviselt XL. rendű alperes neve (XL. rendű alperes címe) XL. r., XLI.rendű alperes neve (XLI. rendű alperes címe) XLI. r., XLII.rendű alperes neve (XLII.rendű alperes címe) XLII. r., XLIII.rendű alperes neve (XLIII.rendű alperes címe) XLIII. r., XLIV.rendű alperes neve (XLIV. rendű alperes címe) XLIV. r.,

XLV.rendű alperes neve (XLV.rendű alperes címe) XLV. r., XLVI.rendű alperes neve (XLVI.rendű alperes címe) XLVI. r., XLVII.rendű alperes neve (XLVII. rendű alperes címe) XLVII. r., XLVIII.rendű alperes neve (XLVIII.rendű alperes címe) XLVIII. r., XLIX.rendű alperes neve (XLIX.rendű alperes címe) XLIX. r., LI.rendű alperes neve (LI. rendű alperes címe) LI. r., LII.rendű alperes neve (LII.rendű alperes címe) LII. r., LIII.rendű alperes neve (LIII. rendű alperes címe) LIII. r., LIV.rendű alperes neve (LIV.rendű alperes címe) LIV. r., LV.rendű alperes neve (LV.rendű alperes címe) LV. r. és LVI.rendű alperes neve (LVI. rendű alperes címe) LVI. r. alperesek ellen szerződés felbontása és egyéb iránt indult perben a Somogy Megyei Bíróság 2007. május 18. napján kelt 21.P.21.508/2006/44. számú ítélete ellen a felperes 51. illetve 64. sorszám alatt benyújtott fellebbezése kapcsán a mai napon tartott fellebbezési tárgyaláson meghozta az alábbi

### **Ítéletet:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja azzal, hogy mellőzi az elsőfokú ítélet rendelkező részéből az I. r. alperes beszámítási kifogására vonatkozó rendelkezést.

Kötelezi a felperest arra, hogy az állam javára az APEH D.-d. Igazgatósága Illetékjogi Főosztálya felhívásában írt módon és időben fizessen meg 476.580 (Négyszázhetvenhatezer-ötszáznyolcvan) forint másodfokú feljegyzett eljárási illetéket, továbbá

az I. r. alperes számára 15 nap alatt 159.000 (Százötvenkilencezer) Ft + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincsen helye.

### **Indokolás**

A felperes és az alperesek jelentős részének osztatlan közös tulajdonában állt a kaposvári vásártérnek helyet adó 9065. és 9067. hrsz.-ú ingatlan. A felperes és három tagja 2000. március 30-án adásvételi szerződéseket kötöttek, amelyek révén a tagok a 9065. hrsz.-ú ingatlanból 2000-2000-2000/901100 tulajdoni hányadot, illetve meghatározott, egyenként 2000 m<sup>2</sup> területet, míg a másik esetben a felperesi tulajdoni hányad egészét megvásárolták. Az ügyleteket illetően az I. r. alperes kivételével a tulajdonostársak az elővásárlási jogukról lemondtak. A felperes az I. r. alperest a nyilatkozattételre azért nem hívta fel, mert álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlása az I. r. alperest már nem illette meg, ugyanis tulajdoni illetőségét értékesítette, csak a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetése maradt el. Az I. r. alperes keresetindítása folytán az eljáró bíróságok a per fő tárgya vonatkozásában jogerősen megállapították, hogy a szóban forgó adásvételi

szerződések az I. r. alperessel szemben hatálytalanok és azok a felperes és az I. r. alperes között jöttek létre. Az I. r. alperes a számára kedvező ítéleti döntést követően 2002. május 1-jén csereszerződést kötött a II. r. alperessel, akinek a tulajdonjogát a perbeli ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes a jelen eljárásban előterjesztett és számtalanszor módosított, kiterjesztett keresetében az I. r. alperes elővásárlási joga gyakorlásával létrejött adásvételi szerződéseket illetően hivatkozott arra, hogy az I. r. alperes fizetési késedelme miatt jogosult volt a perbeli szerződéstől elállni, továbbá arra, hogy az alperes a teljesítést megtagadta, a szerződés lehetetlenné vált. Támadta a szerződést tévedéssel kapcsolatosan több jogcímen is (tévedés a vevő személyében, illetve a jogi képviselő által adott téves jogi tájékoztatás), valamint a szolgáltatások feltűnő értékaránytalansága okából. Nem terjedt ki azonban a kereset az I. r. alperes elővásárlási joga gyakorlása folytán létrejött két szerződés, valamint az I. és II. r. alperes közötti csereszerződés jogszabályba ütköző volta miatti érvénytelenségének megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására.

Az I. r. alperes vitatva a felperesi ténybeli előadásokat a keresetek elutasítását kérte, egyben meghatározott időszakra megjelölt összegben elmaradt használati díj címén a tőke és járulékok erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság az I. r. alperes elővásárlási jogát érvényesítő nyilatkozata folytán létrejött szerződéseket a szolgáltatás-ellenszolgáltatás egybevetése alapján feltűnően értékaránytalannak és ennek következtében érvénytelennek minősítette. Ennek jogkövetkezményeként a szerződéseket érvényessé nyilvánította, egyben az értékkülönbözet 70%-nak, - ami az értékaránytalanságban már feltűnő mértéknek minősül - a megfizetésére kötelezte az I. r. alperest. A megyei bíróság az I. r. alperes használati díj címén támasztott beszámítási kifogását részben alaposnak találva az e címen megillető követelését levonásba helyezte az I. r. alperes részéről felperes javára fizetendő marasztalás összegéből és az így nyert különbözet, vagyis 7.070.857 Ft és járulékai megfizetésére kötelezte az I. r. alperest. Rendelkezett az elsőfokú bíróság a kereset és beszámítási kifogás meghaladó elutasításáról is.

A II-LVI. r. alperéseket a fentebb ismertetett rendelkezések túrására kötelezte, míg ezt meghaladóan a felperes keresetét és az I. r. alperes beszámítási kifogását elutasítani rendelte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen csak a felperes élt fellebbezéssel, amelyben a támadott határozat megváltoztatását kérte olyképpen, hogy a másodfokú bíróság valamennyi jogcímen előterjesztett kereseti kérelmének teljes egészében adjon helyt, egyben az I. r. alperes beszámítási kifogását egészében utasítsa el.

Ezen túlmenően „a kereseti kérelemben meghatározott jogcímeket meghaladóan” kérte annak megállapítását, hogy a per tárgyát képező adásvételi szerződések, mint jogszabályba ütköző megállapodások érvénytelennek minősülnek és valamennyi kereseti kérelméhez kapcsolódóan kérte az eredeti állapot helyreállítását, a per

tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban történő visszaállítását.

A felperesi jogorvoslatban új elemként jelent meg az I. és II. r. alperesek közötti csereszerződés jogszabályba ütköző volta miatti érvénytelenségének megállapítása iránti igény is. Fellebbezésében előadta, hogy az utóbbi hivatkozása nem ütközik a Pp. 247.§-ban szabályozott keresetváltogatás tilalmába.

A perbeli adásvételi szerződések feltűnő értékaránytalansága miatti megtámadáshoz kapcsolódóan másodlagosan a fellebbezési kérelem arra irányult, hogy az I. r. alperes marasztalását 144.118.000 Ft-ra emelje fel a másodfokú bíróság.

Az I. r. alperes a fellebbezési tárgyaláson előadott ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

A további alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperesi fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-ra figyelemmel a kereseti kérelem és ellenkérelem, beszámítási kifogás keretei között eljárva folytatta le a bizonyítási eljárást, a bizonyítékok helyes értékelésével alakította ki az ítéleti tényállást, amelyből helyes jogi következtetések levonásával hozta meg az ítéletét, amit a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján nagyobb részében a Pp. 254. § (3) bekezdésére figyelemmel helyes indokai alapján hagyott helyben.

Az ítélet tábla a felperesi fellebbezés kapcsán a következőkre kíván rámutatni:

A másodfokú bíróság felhívására a felperes a fellebbezési kérelmét pontosította, előadva, hogy a szerződést támadó kereseti kérelmei valóságos tárgyi keresethalmazatot alkotnak. Ez a hivatkozás azonban téves. A felperes valamennyi jogcímen előterjesztett kereseti kérelmének egyidejűleg teljes egészében helyt adni semmiképpen nem lehetséges, hiszen azok - az I-II. r. alperesek közötti csereszerződésre irányuló kérelem kivételével - egymást kölcsönösen kizáró olyan igények, amelyek közül kielégítést csupán egy nyerhet, ezért a felperes kereseti kérelmei látszólagos, eventuais keresethalmazatnak tekintendők. (Ennek a ténynek nem csak a kereseti kérelem elbírálása, hanem a pertárgy értéke meghatározása szempontjából is jelentősége van.)

A felperes a fellebbezésében a keresetét kiterjesztette, további jogcímet jelölt meg. Az ítélet tábla ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy ez a keresetváltogatás ütközik-e a Pp. 247.§ tilalmába. A felperes a perbeli adásvételi szerződéseknek a Ptk. 97. § (1) és 113. §-ba való ütközése miatti Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenség megállapítása iránti igényét - amint erre a fellebbezésében maga is utal - az elsőfokú eljárásban nem érvényesítette. A bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdés szerint a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, tehát kizárt, hogy a felek alanyi jogaival rendelkezzen. Más törvényi előírás sem

tartalmaz a bíróság hivatalból történő eljárására irányuló kötelezettséget és ezt a Ptk. 237. §-ból sem lehet levezetni. Mindebből következően tehát a bíróságnak a szerződés semmisségének észlelése esetén sem kell és lehet hivatalból eljárnia. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a semmisség hivatalból történő észlelése kapcsán fejtette ki azt az álláspontját, hogy ilyen esetben a bíróságnak lehetőséget kell biztosítani a feleknek, hogy az érvénytelenségre vonatkozó érdemi nyilatkozatukat megtegyék, a bíróság a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátai között dönt a kereseti kérelem elutasításáról vagy a Ptk. 237.§-ban meghatározott jogkövetkezmények alkalmazásáról. (BH. 2005. évi 9. szám)

A Pécsi Ítéltábla 4/2004. (VI. 04.) kollégiumi ajánlásában kimondta, hogy a semmisség észlelése hivatalból kötelező, ilyen esetben a szerződéssel célzott joghatás nem érhető el. Az érvénytelenség más jogkövetkezményéről, így az eredeti állapot helyreállításáról a bíróság hivatalból nem határozhat. (BDT. 2004/7-8. szám.) A jelen ügyben további gondot jelent az, hogy az I. r. alperes az elővásárlási joga gyakorlása útján megszerzett ingatlan hányadok tulajdonjogát elcserélte a II. r. alperessel. Ebből következően az érvénytelenség megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása körében vizsgálni kellene a II. r. alperes jóhiszeműségét és amennyiben az megállapítható, akkor a törlési pereknek az Inyvtv. 62. § szerinti körülményeit. A Legfelsőbb Bíróság kollégiumi véleményében kimondta, hogy ha érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy az ingatlan tulajdonjogát jóhiszemű szerzőre ruházza át, az eredeti állapot helyreállítására csak akkor kerülhet sor, ha fennállnak a törlési per feltételei. (BH. 2005/9.szám) A felek két ingatlan tekintetében kötöttek szerződést. A 9067. hrsz-ú ingatlan nem beépített ingatlan, ezen ingatlannál a keresetkiterjesztésben megjelölt okok nem hozhatók fel. A 9065. hrsz-ú ingatlan esetében a felek meghatározták a területnagyságot és az illetőséget is, a megjelölt területek elkülöníthető részei az ingatlan nem beépített részének, ezért a bíróságnak hivatalból nem kellett az esetleges érvénytelenséget észlelnie, mivel a felek a használat megosztásával is rendezhették volna a jogvitájukat. Ezek tehát olyan további kérdések, amelyekre nézve az elsőfokú bíróság bizonyítást nem folytatott le, de nem is kellett, hogy lefolytasson, hiszen felperes az ehhez szükséges kereseti kérelmet nem terjesztette elő. Az igénynek viszont a fellebbezésben a másodfokú eljárás során történő előterjesztése az ítéltábla álláspontja szerint már a Pp. 247. § (1) bekezdésében foglalt a keresetváltoztatás másodfokú eljárásban való tilalmába ütközik. Ezért a másodfokú bíróság a szerződés érvénytelenségének a fellebbezésben meghatározott okával nem foglalkozhatott.

A felperesi fellebbezés sérelmezi azt is, hogy az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanság következményeként miért a szerződés érvényessé nyilvánítását választotta az első helyen alkalmazandó eredeti állapot helyreállítása helyett. Az ítéltábla ide vonatkozóan megjegyzi, hogy nem osztja az elsőfokú bíróságnak az ítélete 24. oldalának utolsó és 25. oldalának első bekezdésében kifejtett álláspontját. Való igaz, hogy a korábbi bírói gyakorlatban a szerződés érvénytelenségének alapvető következménye az eredeti állapot helyreállítása volt. Ehhez képest változást hozott az, hogy a Ptk. korábbi módosítása általános

jelleggel fogalmazta meg a bíróságnak azt a lehetőségét, amellyel a szerződést érvényessé teheti. Így, amikor az érvénytelenség megállapítása után a következményekről kell döntenie, először arra a kérdésre kell választ adni, hogy van-e mód a szerződés érvényessé tételére. Ha ez nem lehetséges, akkor vizsgálható az eredeti állapot helyreállításának az elrendelése. Ezt a szellemiséget tükrözi a BH. 1991. évi 63. számú jogesete alatt közzétett döntés, mely szerint az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával.

Mindezek előrebocsátása után a másodfokú bíróság ismételten arra hivatkozik, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében szükséges vizsgálódások, erre irányuló kereseti kérelem hiányában lefolytathatók nem voltak és azok pótlására a már ugyancsak hivatkozott másodfokú eljárási keresetváltoztatási tilalom folytán a fellebbezési eljárásban lehetőség nincsen.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság azon számítási módjával, amellyel az értékkiegyenlítés és az alperesi beszámítás összegét meghatározta. Helyesek a megállapított összegek is, annál is inkább, mert az alkalmazott szakértő megállapításai széleskörű, kellően megalapozott vizsgálódáson és abból helyesen levont következtetéseken alapulnak, minek következtében a szakvélemény világos, ellentmondásoktól mentes összecszerűségében is helyes megállapításokat és következtetéseket tartalmaz, amelyre a tényállás megállapításánál ezért indokoltan támaszkodhatott az elsőfokú bíróság.

A szakértő az eljárás során a felperesi észrevételek alapján a szakvéleményét többször megfelelő módon kiegészítette, az észrevételekre, ellenvetésekre meggyőző válaszokat adott, így a másodfokú bíróság megítélése szerint más szakértő kirendelésének a Pp. 182. § (3) bekezdésében írt feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bírósággal azonos indokok alapján nem látta szükségét a másodfokú bíróság az indítványozott büntető iratok beszerzésének. Ugyancsak szükségtelennek ítélte az S. Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalánál folytatott vizsgálat anyagának bekérését, ugyanis a vizsgálat az ügy szempontjából nem releváns körülményekre vonatkozott.

A másodfokú bíróság - a fentebb említett kivételtől eltekintve - maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság azon jogi indokaival, amelyekkel az elsőfokú eljárásban előterjesztett felperesi igényeket elutasította, így ezeket indokolatlannak tarja megismételni.

Egyetért az elsőfokú bíróság pertárgyérték meghatározásával is, amelynek alapján az elsőfokú marasztalás összegének figyelembevételével határozta meg a fellebbezési pertárgyértéket. (15.013.899 Ft - 7.070.857 Ft = 7.943.042 Ft)

A védekezésként előterjesztett beszámítási kifogás teljesítésére (avagy elutasítására) az ítélet rendelkező részében nem kell utalni. Az indokolásból kell kitűnnie annak, hogy az alaposnak bizonyult beszámítási kifogás folytán a bíróság

csökkentette, esetleg mellőzte az alperes marasztalását. Ugyanígy az indokolási résznek kell tartalmaznia azt is, ha a bíróság a beszámítási kifogást alaptalannak találta.

A jelen ügyben a részben alapos alperesi beszámítási kifogás csökkentette az I. r. alperes marasztalását. A fentiekből következően a másodfokú bíróság mellőzte a rendelkező részből a beszámításra vonatkozó szövegrészt.

A felperesi fellebbezés teljes mértékben sikertelennek bizonyult, ezért a másodfokú bíróság a felperest marasztalta az I. r. alperes javára másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét a módosított 32/2003. (VIII. 22.) IM. számú rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont, illetve (5) bekezdés alapján határozta meg.

A felperest illetékfeljegyzési joga folytán a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére kötelezte a módosított 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 13. § (2) bekezdés alapján.

Pécs, 2008. május 13.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Bálint s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró