

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. László Jenő ügyvéd által képviselt felperesnek a Tóth Péter Bence Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Tóth Péter Bence ügyvéd által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, III. rendű, a dr. Horváth Z. Péter ügyvéd által képviselt V. rendű, a személyesen eljáró VI. rendű, VII. rendű és VIII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. szeptember 29. napján meghozott 64.P.24.530/2016/19. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. és 22. 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, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes által fizetendő vételár összegét 60.000.000 (hatvanmillió) forintra, ennek megfelelően az I. rendű alperes marasztalását 7.500.000 (hétmillió-ötszázezer) forintra felemeli, a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.524.000 (egymillió-ötszázhuszonnégyezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 2.200.000 (kétmillió-kétszázezer) forint, az I. rendű alperest, hogy 300.000 (háromszázezer) forint fellebbezési illetéket térítsen meg az államnak külön felhívásra.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest és az I. rendű alperest, hogy a feljegyzett 640.000 (hatszáznegyvenezer) forint fellebbezési illetékből 320.000 – 320.000 (háromszázhuszezer – háromszázhuszezer) forintot fizessenek meg az állam külön felhívására.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban ezt meghaladóan felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresete szerint a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján az I. rendű alperest 64.900.000 forint megfizetésére, a II-III. és V-VIII. rendű alpereseket pedig tűrésre kérte kötelezni.

Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy **Cs. J.** és házastársa a 2008. január 30-án kötött szerződéssel a ..., ... helyrajzi számú, természetben az szám alatt fekvő ingatlant 52.500.000 forint vételáron eladták az I. rendű alperesnek. **Cs. J.-né** 2008. február 2-án elhunyt. **Cs. J.** 2008. szeptember 12-én feltűnő értékaránytalanság címén az adásvételi szerződést megtámadta, majd

2009. január 27-én indított pert az I. rendű alperessel szemben. A felperes előadta, hogy a **Cs. házaspárt** 2003-tól halálukig segítette és gondozta. **Cs. J.** 2008. december 12-én írásban az I. rendű alperessel szembeni feltűnő értékaránytalanság kiküszöböléséhez szükséges követelését reá engedményezte azzal, hogy a szerződés a halála esetén lép hatályba. A per folyamán **Cs. J.** 2009. augusztus 17-én elhunyt. A perbe jogutódként belépett, majd perbe vonta **Cs. J.** örököseit, a II-V. rendű alpereseket, illetve – a IV. rendű alperes halálára tekintettel annak jogutódait – a VI-VIII. rendű alpereseket. Állította, hogy az ingatlan forgalmi értéke 117.400.000 forint volt és a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésére ennek az összegnek, valamint a vételárnak a különbözete alkalmas.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, azt jogalapjában ésösszecszerűségében egyaránt vitatta. Álláspontja szerint a felperes legfeljebb a követelés 50%-ának érvényesítésére jogosult, mert öröklési bizonyítvánnyal, vagy hagyatékátadó végzéssel nem igazolta, hogy **Cs. J.-nek Cs. J.** volt az örököse. Arra hivatkozott továbbá, hogy a felperes igényérvényesítésével elkésett, mert a jogelődje a szerződés megtámadását követően csak négy hónap elteltével fordult bírósághoz. Vitatta, hogy az engedményezési szerződést **Cs. J.** írta alá. Álláspontja szerint az ellenérték nélküli engedményezés valójában halál esetére szóló ajándékozás volt, és arra az öröklési szerződésre vonatkozó alaki követelmények irányadóak. Ezeknek pedig a szerződés nem felelt meg, mivel azt a felperes gyermeke írta alá tanúként, ennek következtében az a Ptk. 659. § (1) bekezdése és 632. § (1) bekezdése alapján érvénytelen. Hivatkozott arra is, hogy a szerződés a Ptk. 659. § (2) bekezdése alapján is érvénytelen, mivel a néhai a hagyomány értékét meghaladó követelést ajándékozott a felperesnek. Állította továbbá, hogy az ingatlan valós forgalmi értéke 88.500.000 forint volt és a lakottságára figyelemmel kifizetett vételár reális.

A II-III., illetve VI-VIII. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Álláspontja szerint az engedményezés halál esetére szóló rendelkezést tartalmazott, ezért az írásbeli végrendelet alaki szabályai voltak irányadók, amely miatt az engedményezés a Ptk. 632. §-a alapján érvénytelen.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Végzésének indokolásában megállapította, hogy **Cs. J.-né** törvényes örököse **Cs. J.** volt, aki a szerződés érvénytelenségéből eredő követelését a felperesre engedményezte. A felperes és **Cs. J.** között létrejött szerződés élők közötti jogügyletnek minősül, annak ellenére, hogy a szerződés hatályának beálltát az örökhagyó halálához kötötték, ezért az öröklési szerződés alakiságára vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók. Az előterjesztett szakvéleménynek az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó megállapítását a felperes, a használati joggal terhelt értékére vonatkozó megállapításait az I. rendű alperes vitatta, ami akadályát jelentette annak, hogy az Ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján érdemi döntést hozzon. Előírta ezért az elsőfokú bíróságnak, tegye lehetővé a felek számára, hogy a szakértőhöz kérdéseket intézhessenek, és az indítványaik alapján rendelje el a szakvélemény kiegészítését.

A megismételt eljárásban a felperes végleges keresete szerint a szerződés érvénytelenségének megállapítását és annak érvényessé nyilvánítását kérte a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésével oly módon, hogy az I. rendű alperest a bíróság a valós lakott piaci ár (93.376.000 forint) és a vételár (52.500.000 forint) különbözetének, 40.876.000 forintnak a megfizetésére, a további alpereseket pedig ennek türéseire kötelezze.

Az I. rendű alperes továbbra is a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a feltűnő értékaránytalanság nem állapítható meg az eladók használati jogára figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a néhai Cs. J. és Cs. J.né, valamint az I. rendű alperes között 2008. január 30-án a ..., ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatti ingatlan tárgyában létrejött adásvételi és használati jogot alapító szerződés feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen. A szerződést a létrejöttére visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánította azzal, hogy az I. rendű alperes által fizetendő vételárat 56.000.000 forintban állapította meg. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3.500.000 forintot, a II-III., V-VIII. rendű alpereseket pedig a fentiek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és a felperest az alperes javára 2.318.024 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Ítéletének indoklásában megállapította, hogy a felperesi jogelődöt az igényérvényesítésben felróható mulasztás nem terhelte. A kirendelt írásszakértő véleménye alapján álláspontja szerint kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az engedményezési megállapodáson található aláírás a néhaitól származik. Utalt arra, hogy az Ítéletábra hatályon kívül helyező végzése szerint az engedményezés alaki okból nem érvénytelen, így a felperes a Ptk. 329. § (1) bekezdése alapján jogosult a követelés érvényesítésére.

Álláspontja szerint a megismételt eljárás során kiegészített ingatlanforgalmi szakvélemény helyességéhez nem fért kétség. A szakértő részletesen kifejtette, hogy az értékelés során miért családi házas ingatlanokra vonatkozó adatokat szerzett be és ehhez képest miért volt szükség korrekciós tényező alkalmazására. A szakértő módosította a lakott állapotra vonatkozó értékmeghatározást az eladók életkorára tekintettel akként, hogy az eladók életkora alapján öt éves használatot vetített előre, amelynek megfelelően a vevő várhatóan erre az időre eső bérleti díjtól esne el. Álláspontja szerint a szakértői bizonyítás megerősítette az I. rendű alperesnek azt a védekezését, hogy az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke az akkori piaci viszonyoknak megfelelően került megállapításra. Az eladás azonban eladói használati jog alapítással történt, melynek értékcsökkentő hatását a valóságoshoz képest az I. rendű alperesi ajánlat eltúlzottan értékelte. A 80.000.000 forinthez képest 52.500.000 forintban megállapított vételár 30%-ot meghaladó mértékben kedvezőbb az I. rendű alperesre nézve. Utalt arra, hogy a bírói gyakorlat 20%-os eltérésig soha, 40%-os eltérés fölött rendre megállapította a feltűnő értékaránytalanságot. A két érték között pedig a szerződéskötés körülményei alapján kell az értékaránytalanságot minősíteni. E körben értékelte, hogy az ügyletkötésre az I. rendű alperes kezdeményezésére került sor, az eladók az alperessel szemben a forgalmi viszonyokat nyilvánvalóan kevésbé ismerték. A tárgyalások során az eladók végig a hátralévő életükre anyagi biztonságot jelentő életjáradékban gondolkodtak, és az egyösszegű kifizetést alacsonynak találták. Az eladók használati jogával az I. rendű alperesnek reálisan nem kellett egy-két évnél hosszabb ideig számolnia. Mindezek alapján arra következtetett, hogy feltűnő értékaránytalansága miatt a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelen. A Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján azonban az aránytalan előny kiküszöbölésével az érvénytelenség oka megszüntethető, és a szerződés érvényessé nyilvánítható.

Kifejtette: a PK 267. állásfoglalás értelmében csak az előny feltűnően aránytalanává tevő részét kellett kiküszöbölnie, ami nem jelentette azt, hogy az ellenszolgáltatás a szolgáltatás forgalmi értékével lesz azonos. Álláspontja szerint a felek ügyleti érdekeinek 56.000.000 forint összegű vételár felett meg, ennek megfelelően az aránytalan előny kiküszöbölése érdekében az I. rendű alperest 3.500.000 forint megfizetésére kötelezte. Utalt arra, hogy a további alperesek perbe vonására az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset miatt került sor. A felperes azonban a velük

szemben előterjesztett tőrésre irányuló kereseti kérelmétől később sem állt el, az alperesek pedig a kereset teljesítését nem ellenezték. A tőrésükre irányuló kereseti kérelemnek ezért helyt adott.

A perköltség viselése felől a felperes 5,4%-os pernyertességére figyelemmel határozott. Az alperesnek járó ügyvédi munkadíj összegét 1.702.800 forint + áfa összegben állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a)-b) pontja és (6) bekezdése alapján. Megállapította, hogy a felperes jogelődje által lerótt illetékből az I. rendű alperes 48.600 forintot köteles a felperesnek megfizetni, az összesen 258.000 forint szakértői díjból I. rendű alperest 13.932 forint terheli, ezzel szemben a felperes 204.068 forint előlegezett szakértői költséget köteles az I. rendű alperesnek megtéríteni.

Az elsőfokú ítélettel szemben, elsődlegesen annak részbeni megváltoztatása, az I. rendű alperes marasztalásának 11.500.000 forintra való felemelése és az I. rendű alperes javára megítélt perköltség összegének 150.000 forintra való leszállítása, másodlagosan a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Kérte, hogy hatályon kívül helyezés esetén az Ítéltábla rendelje el, hogy a pert a továbbiakban az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja.

Fellebbezése szerint a Fővárosi Ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében keresetének jogalapját megállapította. Ennek megfelelően az alapeljárásra az I. rendű alperes részére ügyvédi munkadíj és az alperes indítványára elrendelt írásszakértői bizonyítás költsége nem téríthető meg, mert alperes eljárása megalapozatlan volt. A megismételt eljárásban pedig három érdemi tárgyalás volt és az I. rendű alperes két érdemi írásbeli nyilatkozatot tett, ennek költsége piaci áron számolva is legfeljebb 150.000 forint. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában számára megállapított 635.000 forint másodfokú perköltségről az ítélet rendelkező részében elmulasztott rendelkezni. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen rögzítette keresetét 64.900.000 forintban, ugyanis a 2017. június 19-én kelt beadványa szerint azt 40.876.000 forintra leszállította. Álláspontja szerint a 20% fölötti rész, azaz 11.500.000 forint tekintetében indokolt az értékaránytalanság megállapítása. Az ítélet pedig azért is hiányos, mert a bíróság nem adta indokát annak, miért nem a 20% fölötti eltérést tekintette aránytalannak. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes 90 éves eladótól 52.500.000 forintért szerzett meg egy 80.000.000 forint értékű ingatlant. Ilyen idős kor ritka, az ingatlan várható használatának időtartama a legoptimálisabb esetben is rövid volt, és Cs. J.-né a szerződéskötést követően két nappal, Cs. J. pedig 2009. augusztus 17-én ténylegesen el is hunyt. Hivatkozott arra, hogy a Kúria már több döntésében (pl. BH.1990. 57.) kifejtette: a feltűnő értékaránytalanság szempontjából a forgalmi érték és vételár egymáshoz való viszonya nem kizárólagos jelentőségű. Rámutatott arra is, hogy a szerződéskötés előtt öt nappal az I. rendű alperes adásvétel helyett még életjáradéki szerződést ajánlott az idős embereknek.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Hivatkozott arra, hogy a bírói gyakorlat egyes esetekben még 50%-os értékeltérés esetén sem állapít meg feltűnő értékaránytalanságot. A szerződéskötéskor nyilvánvalóan nem lehetett tudni a másik szerződő fél várható élettartamát, ezért az erre való hivatkozás hibás felperesi elmélet. Rámutatott, hogy a társaság portfóliójában több száz szerződés alapulvételével a 90 év feletti szerződéskötő feleknek a tényleges élettartama átlagosan 3,9 év volt, amelyhez képest a másfél év nem tekinthető kirívóan kevésnek. Hangsúlyozta, hogy a felperesi jogelőd igen jól értett a pénzhez, ezért is tartott a szerződéskötést megelőző tárgyalási folyamat másfél évig, amely alatt legalább hat konkrét ajánlatot tettek részükre. Piaci viszonyok között a lakott ingatlan ritkán ér többet a beköltözhető forgalmi érték 50%-ánál. Az ítéletben elfogadott kb. 10% lakottsági levonás nagyban eltér a piaci gyakorlattól. Álláspontja szerint a fellebbezésben megjelölt 11.500.000 forint is téves számítás

eredménye, az ugyanis nem 20%, hanem 15% értékkülönbség esetén lenne irányadó. Hangsúlyozta, hogy a lakott érték meghatározása során a szakértő már figyelembe vette a felperesi jogelőd és felesége életkorát, ezt a körülményt nem lehet még egyszer értékelni akkor, amikor a 20-40% közötti sávon belül dönt a bíróság.

A perköltség vonatkozásában rámutatott arra, hogy nincs külön jogalap és összezszerűség, így téves az a felperesi érvelés, hogy a korábbi első- és másodfokú eljárásban az I. rendű alperes teljes egészében pervesztes lett. Hangsúlyozta, hogy a felperes a pert 64.900.000 forintba indította, amelyhez képest 95%-ban pervesztes lett, a kereset leszállítása ugyanis a perköltség számításánál nem vehető figyelembe. Az elsőfokú bíróság mérsékelt összegű perköltséget állapított meg a javára, a felperes által sérelmezett szakértői díjak összege csak az ingatlanszakértő díját tartalmazza, az írásszakértői költség az alperes terhén maradt. A kereseti illetékre vonatkozó rendelkezést pedig az ítéletnek azért nem kellett tartalmaznia, hiszen az elsőfokú bíróság azt beszámítással vette figyelembe a perköltség megállapítása során és a beszámítás eredményeként a fennmaradó összeg megfizetésére a felperest kötelezte. Hangsúlyozta, hogy az eljárás hét éve alatt 15 tárgyalásra került sor és tucatnyi beadványt készített, ezért a megjelölt 150.000 forintos ügyvédi munkadíj méltánytalan lenne.

Fellebbezéssel nem támadták, ezért első fokon jogerőre emelkedett az elsőfokú ítéletnek a szerződés érvénytelenségének megállapítására, érvényesség nyilvánítására vonatkozó, a II-III., valamint V-VIII. rendű alpereseket tűrésre kötelező, továbbá az I. rendű alperest marasztaló, valamint a felperes 11.500.000 forintot meghaladó keresetét elutasító rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdése].

A fellebbezés részben megalapozott.

A jogerő-hatás folytán az Ítélet tábla nem vizsgálhatta az elsőfokú ítélet szerződés érvénytelenségének megállapításáról, az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazásáról és tűrésre kötelezésről szóló rendelkezéseinek megalapozottságát. A felülbírálat Pp. 253. § (3) bekezdése szerinti korlátai között a fellebbezés folytán érdemben kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy milyen összegű vételár alkalmas a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésére.

A felperes az indokolás hiányossága miatt alaptalanul támadta az ítéletet, az elsőfokú bíróság ugyanis ítéletének 8. oldalán részletezte, hogy milyen körülményeket értékel a feltűnő értékkülönbség kiküszöbölésére alkalmas ellenérték meghatározása során. Helyesen utalt arra, hogy a bíróságnak olyan ellenszolgáltatás megállapítására kell törekednie, amely a felek ügyleti érdekeihez a legközelebb áll. Az értékkülönbségnek pedig csak az előnyt feltűnően aránytalanná tevő részét kell kiküszöbölnie.

Az elsőfokú bíróság alapvetően helyesen vette figyelembe azokat a szempontokat, amelyek az ellenszolgáltatás megállapítása során irányadók voltak. Az Ítélet tábla kiemeli, hogy a felek között folyt tárgyalások ideje alatt az ingatlan forgalmi értéke nőtt, míg az eladók várható élettartama csökkent. Az alperes első ajánlatai az egyösszegű kifizetés mellett havi járadék folyósítását is tartalmazták, a megkötött szerződés viszont havi járadékot már nem tartalmazott, helyette csupán az ingatlan használatát biztosította az eladók haláláig. Mindezek a körülmények indokolták az értékaránytalanság kiküszöbölése érdekében az elsőfokú bíróság által megállapítottnál magasabb, 60.000.000 forint összegű vételár meghatározását. A forgalmi érték 25%-nál alacsonyabb eltérése viszont sem az ítélezési gyakorlat szerint általában, de az eset egyedi körülményei alapján sem volt feltűnőnek minősíthető.

Az I. rendű alperes marasztalásának 7.500.000 forintra való felemelése folytán az eredeti keresetéhez képest a felperes pernyertességének aránya 12 %-ra változott, ami indokolta a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes javára megállapított perköltség leszállítását.

A Pp. 81. § (1) bekezdése a pernyertesség arányának, valamint a felek által előlegezett költségeknek a figyelembe vételét írja elő a perköltségről való rendelkezés során. A pernyertesség mértéke a kereset és az ítéleti marasztalás egymáshoz viszonyított aránya alapján adható meg. Meghatározása során annak külön nem kellett jelentőséget tulajdonítani, hogy a keresettel érvényesített jog az alperessel szemben a felperest megillette. A felperes az általa lerótt kereseti illeték és előlegezett szakértői költség megtérítését 12%-ban követelhetette, ezzel szemben az I. rendű alperes – az eredménytelen írásszakértői bizonyítás költségének kivételével – előlegezett költségei 88%-ának megtérítésére tarthatott igényt. Az első fokú ügyvédi munkadíj, továbbá az Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében megállapított másodfokú perköltség egymással szemben alapvetően ugyanilyen arányban illette meg a feleket. Az I. rendű alperes javára megállapítható ügyvédi munkadíj leszállítását a jogalap körében előterjesztett, az eljárás elhúzódását okozó alaptalan védekezése indokolta.

Az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni a korábbi másodfokú eljárásban felmerült feljegyzett fellebbezési illeték viselése felől, ezért ezt az Ítéltábla ítéletében pótolta. Az Ítéltábla utal arra, hogy 6.Pf.20.544/2016/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján helyezte hatályon kívül, ezért az Itv. 51. § (1) bekezdésének szabálya nem volt alkalmazható.

A kifejtetteknek megfelelően az Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A fellebbezési eljárásban a felperes és az I. rendű alperes azonos arányban lettek pernyertesek, ezért az Ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdés alapján úgy rendelkezett, hogy a képviselőjük ellátásával összefüggésben a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik, a feljegyzett fellebbezési illetéket pedig az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint kötelesek megfizetni.

Budapest, 2018. május 15.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Csóka István s. k.
s. k.
előadó bíró

dr. Lente Sándor

bíró