

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szabó Andrásné ügyvéd által képviselt felperesnek a Karácsonyné dr. Zeleznik Ágnes ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróságnál 2.P.20 707/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.20 990/2007/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20 000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá külön felhívásra az államnak 90 000 (kilencvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperesnek az M. É. Kft.-vel szemben 2 300 000 forint tartozása állt fenn, melynek megfizetésére 2003 decemberében, majd 2004 májusában is felszólították. A felperes tartozását megfizetni nem tudta, ezért **M. Cs-t**, a M. Kft. ügyvezetőjét arra kérte, hogy ajánljon olyan személyt, aki kölcsön adna, vagy megvásárolná a Sz., N. L- u. szám alatti ingatlanát.

A felperes **M. Cs-n** keresztül került kapcsolatba az alperes testvérével, **L. M-sal**, majd az alperessel, akik nem nyújtottak kölcsönt a felperesnek, elhatározták azonban, hogy az ingatlant megvásárolják.

A 2004. június 8. napján létrejött szerződéssel az alperes 3 360 000 forint vételárért megvette az alperes tulajdonában álló sz-i 816. hrsz.-ú 979 m² alapterületű lakóház, udvar megjelölésű ingatlant. A szerződésben a felek a felperes javára 2004. december 8-áig visszavásárlási jogot kötöttek ki a vételárral azonos visszavásárlási áron. Rögzítették, hogy az ingatlan birtokbaadására 2004. december 8. napján kerül sor.

A felperes visszavásárlási jogát a szerződés szerinti határidőben nem gyakorolta és az ingatlant sem adta az alperes birtokába. Ezt a tényt a felek a 2005. április 10. napján létrejött megállapodásban rögzítették és a felperes vállalta, hogy az ingatlant 2005. április 1. napjáig az alperes birtokába adja. Amennyiben erre nem kerül sor, az alperes 2004. december 8. napjától jogosult használati díj iránti igényt érvényesíteni a felperessel szemben.

A felperes az ingatlant 2005. április 1. napjáig sem adta az alperes birtokába. Az alperes ezért az ingatlan birtokbaadása és használati díj megfizetése iránt a felperessel szemben pert indított, melynek tárgyalását a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperessel 2004. június 8. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, az színlelt és uzsorás. Ennek következményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte. Másodlagosan a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság miatt a 2005. november 8. napján előterjesztett keresetében a szerződést megtámadta és az alperes kötelezését kérte 2 000 000 forint és ennek 2004. június 1. napjától a kifizetés napjáig járó kamatának a megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy nem sokkal a perindítást megelőzően egyik ismerősétől szerzett tudomást arról, hogy az ingatlan többet ér, mint a szerződésben kikötött vételár.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Tagadta, hogy a szerződés színlelt lenne és állította, hogy az nem uzsorás jellegű. A szerződés megtámadásával kapcsolatban pedig álláspontja az volt, hogy a felperes 2005. február 10-én a szerződést írásban megerősítette, ezért a megtámadás jogát elveszítette. Hivatkozott arra is, hogy a felperesnek a szerződéskötéskor, valamint annak megerősítésekor is tisztában kellett lennie az ingatlan reális forgalmi értékével. Kérte figyelembe venni azt is, hogy a felek a szerződésben visszavásárlási jogot kötöttek ki és a visszavásárlási ár azonos volt a vételárral.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az adásvételi szerződés nem színlelt és nem uzsorás. A felperes azonban

eredményesen támadta meg a szerződést feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozással, hiszen az ingatlan forgalmi értéke a szerződéskötéskor középarányosan 5 665 000 forint volt. Ehhez képest a feltűnően nagy értékkülönbség fennáll.

Álláspontja szerint a felperes a szerződést 2005. február 5-ei megerősítésével a megtámadás jogát nem veszítette el, hiszen kétséget kizáróan akkor még nem volt tudatában a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságnak. Erről ugyanis 2005 október végén, november elején **Sz. J**-fel folytatott beszélgetés során szerzett tudomást, aki közölte vele, hogy az ingatlan 5-6 millió forintot ér. Az elévülési jellegű megtámadási határidőn belül a felperes menthető okból nem tudta igényét érvényesíteni, az **Sz. J**-fel történt beszélgetést követően pedig azt három hónapon belül előterjesztette. A felperes tehát időben támadta meg a szerződést, melynek értékaránytalanságát a bíróság úgy küszöbölte ki, hogy az alperest 1 500 000 forint és ezen összegnek a szerződéskötés napjától járó kamatának a megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét teljes egészében elutasította.

Indokolása szerint a megtámadási határidő a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor kezdődik. A felperes a szerződést 2004. június 15. napján teljesítette, amikor az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A felperes a megtámadási határidő megnyíltát követően a szerződést 2005. február 10-én írásban megerősítette, ezért megtámadási joga megszűnt.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyása érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a másodfokú bíróság nem vette figyelembe a Ptk. 326. § (2) bekezdésében foglaltakat, mely szerint, ha a jogosult követelését menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított három hónapon belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő eltelt vagy abból három hónapnál kevesebb van hátra. A másodfokú bíróság nem vette figyelembe a Ptk. 236. § (3) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a megtámadási határidőre az elévülés megszakadásának és nyugvásának a szabályai megfelelően irányadók.

Az eljárás során bizonyította, hogy a feltűnően nagy értékkülönbségről 2005 október végén, november elején szerezhette tudomást **Sz. J**-től, majd pedig a per során beszerzett szakértői

véleményből. Ehhez képest 2005. november 8-án határidőben indította meg a pert. A szerződést 2005. február 5-ei megerősítésével megtámadási jogát nem vesztette el, mert akkor még nem volt tudomása a feltűnő aránytalanságról. Az elévülési idő kezdetét nem a teljesítéstől, hanem a menthető ok megszűnésétől kell számítani.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság helyesen hivatkozott a Ptk. 236. § (2) bekezdésének c/ pontjában foglaltakra, mely szerint a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén a megtámadási határidő a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor kezdődik. Azt azonban helytelenül állapította meg, hogy a felperes az adásvételi szerződést 2004. június 15-én teljesítette akkor, amikor az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az adásvételi szerződést ugyanis az eladó akkor teljesíti, amikor megtett minden jognyilatkozatot és elhárított minden akadályt, amely a vevő tulajdonszerzéséhez szükséges. Ez pedig a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges bejegyzést engedő nyilatkozat megadása (Inyvtv. 29. § és 32. § (1) bekezdés f/ pont).

A perbeli esetben a felperes az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárult az alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A szerződés feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadásának joga tehát a szerződés megkötésével, 2004. június 8-án megnyílt.

A Ptk. 236. § (3) bekezdése szerint a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók. Ebből következően a per során a felperes a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint bizonyíthatta volna, hogy követelését a szerződés megkötését követően menthető okból nem tudta érvényesíteni.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a felperes a per során alaptalanul hivatkozott arra, hogy az ingatlan forgalmi értékéről 2005 október végén vagy november elején az **Sz. J**-fel lefolytatott beszélgetésből szerzett tudomást, ezért igényét menthető okból nem tudta érvényesíteni. Az eladótól ugyanis elvárható, hogy ingatlanának eladása előtt az ingatlan forgalmi értékéről tájékozódjon, az eladási ár kialakításához szükséges információkat beszeresse. A felperes sem a szerződéskötést megelőzően, sem a szerződés megkötését követően nem volt olyan helyzetben, mely

akadályozta volna abban, hogy érdeklődjön ingatlanának forgalmi értéke felől és annak megállapítása érdekében akár szakember segítségét is igénybe vegye. A per során a felperes semmilyen menthető okra nem hivatkozott, mely akadályozta volna őt igényének érvényesítésében. Önmagában az a körülmény, hogy a felperes a kellő tájékozódást elmulasztotta, nem járt el megfelelő körültekintéssel, nem minősíthető a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerinti menthető oknak. A Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint ugyanis a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A felperes nem tanúsította az általában elvárható magatartást és nem bizonyította, de nem is hivatkozott olyan körülményre, mely őt az általánosan elvárható magatartás tanúsításában, az ingatlan forgalmi értékéről való tudakozódásban megakadályozta volna.

A jogerős ítélet helytállóan állapította meg, hogy a felperes megtámadási joga a szerződés 2005. február 10-ei megerősítésével a Ptk. 236. § (4) bekezdésében foglaltak alapján megszűnt, mert azt a megtámadási határidő megnyíltá után írásban megerősítette. Ezért a jogerős ítélet helytállóan utasította el a felperes feltűnően nagy értékkülönbségre alapított keresetét is.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles az alperes felülvizsgálati eljárás során felmerült költségét megfizetni és illetékfeljegyzési joga folytán az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2008. február 19.

Dr. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk.
előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelél:

bíróági írnok