

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tepper Ágnes ügyvéd által képviselt I.r., II.r. felpereseknek a dr. Szabó Tamás ügyvéd által képviselt alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás és egyéb követelés iránt a Szegedi Városi Bíróságnál 12.P.21 376/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.21 941/2007/2. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 40 000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felmerült felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A peres felek 2002. január 28. napján kölcsönszerződést kötöttek, amelynek értelmében az alperes 3 500 000 forint kölcsönt adott a felperesek részére egy évi időtartamra, évi 10 %-os kamat mellett. A szerződés 3. pontja azt is tartalmazza, hogy a kölcsönszerződés további egy évvel meghosszabbítható. A felperesek a kölcsön biztosítékeként vételi jogot engedtek a közös tulajdonukban álló sz-i lakásingatlanra. A szerződő felek az ingatlan forgalmi értékét „a lakás állapotára tekintettel” 3 500 000 forintban állapították meg. A felperesek a kölcsön biztosítékeként az említett ingatlanra 3 500 000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot engedtek az alperes javára. A felperesek 2003 januárjában kérték az alperestől a kölcsön visszafizetésének határidejét egy évvel meghosszabbítani.

Az alperes ehhez nem járult hozzá, majd 2003. január 31. napján kelt levelében közölte, hogy vételi jogával él. Ezt követően a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest 3 600 000 forint és járulékai megfizetésére. Hivatkoztak arra, hogy a vételi joggal biztosított kölcsönszerződést úgy kötötték, hogy a futamidő egy évvel meghosszabbítható, ettől azonban az alperes elzárkózott. Hivatkoztak arra is, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke 7 200 000 forint. Másodlagos jogcímként a jogalap nélküli gazdagodásra alapítottan kérték az alperest a fenti összeg visszafizetésére kötelezni.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. A felperesek fellebbezése folytán másodfokon eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet helyes indokaira utalással helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperesek a megtámadási határidőt elmulasztották, mert az alperes tulajdonjoga 2003 tavaszán az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, s ehhez képest a felperesek a pert 2006. május 31-én indították meg. A másodlagos jogcímként megjelölt kereseti kérelemmel kapcsolatban az volt az álláspontja, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazására csak abban az esetben kerülhet sor, ha más jogcímen az igény nem érvényesíthető. A perbeli esetben a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazása azt jelentené, hogy a felperesek a megtámadási határidő elmulasztása után ugyanazt az igényt, amelyet a szerződés megtámadása útján érvényesíthettek volna, a Ptk. 361. §-ában szabályozottak szerint érvényesítik.

A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezésével kapcsolatban rámutatott, hogy a peres felek között létrejött kölcsönszerződésben az ingatlan értékét - annak állapotára tekintettel - állapították meg 3 500 000 forintban. Amennyiben ez az érték az ingatlan lakott értéke lenne, ezt a kikötést a szerződés nyilvánvalóan tartalmazta volna. Utalt arra, hogy a forgalmi érték meghatározását támasztja alá a keresetlevél mellékletét képező levél, amelyben a felperesek az opciós szerződés tárgyát képező lakás forgalmi értékeként meghatározott 3 500 000 forintot vitatták, mert álláspontjuk szerint az 6 500 000 forint. A továbbiakban megállapította, hogy a felpereseknek az alpereshez intézett levele az elévülést megszakítja, de ehhez képest is keresetüket elkésztetten terjesztették elő.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és a jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatala érdekében - a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben arra hivatkoztak, hogy a bíróságok a kereseti kérelmen túlterjeszkedtek, mert kereseti kérelmük a szerződésből eredő elszámolásra irányult. Hivatkoztak arra, hogy az elszámolás elmaradása miatt jutott az alperes mintegy 3 600 000 forinthez jogosulatlanul. Állították, hogy a bíróságok olyan követelést „állítottak be”, ami sem keresetként, sem viszontkeresetként, de még ellenkérelem gyanánt sem merült fel az eljárásban. Hivatkoztak arra is, hogy a bíróságok tévedtek a vételárat illetően. Az opciós ár ugyanis csak a kölcsön ügyleti értéke, de nem a piaci ár. Álláspontjuk szerint az ügylet szereplőit a tényleges forgalmi érték és nem a biztosított ügylet alapján fennálló pénztartozás, illetve kikötött kölcsön értéke köti. Emiatt a kölcsönszerződésben foglalt vételár csak akkor lenne valósnak tekinthető, ha a felek közötti viszonyban időközben változás nem következett volna be. Sérelmezték, hogy a bíróságok nem vizsgálták a változás bekövetkezését, nem folytattak le bizonyítási eljárást, figyelmen kívül hagyták, hogy az ingatlant bentlakásuk alatt felújították, amely egy adott helyzethez képest jelentős változás. Az elszámolási kötelezettség elmaradása jogtalan előnyt jelent az alperesnél, amit a kérelemtől való törvénytelen eltérés hozott létre.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Jelen perben nem sérült a Pp. 3. § (2) bekezdése szerinti kérelemhez kötöttség elve, mert a felperesek keresetükben azt kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest 3 600 000 forint és kamatai megfizetésére tartozásból eredő követelés jogcímén. A másodlagos kereseti kérelem jogcímeként a jogalap nélküli gazdagodást jelölték meg.

A keresetben foglalt joghatást a felperesek a vételi jogot engedő szerződés eredményes megtámadásával érhatték volna el.

Az ügyben eljáró bíróságok ezért helytállóan, az anyagi és eljárási szabályok betartásával vizsgálták: van-e helye a felperesek számára sérelmesnek tartott szerződés érvénytelenségének a megállapítására. Ezt a kérdést ugyancsak helytállóan nemlegesén döntötték el, mert a felperesek akár a tévedés, akár a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadással elkéstek. Keresetüket ugyanis elkésve terjesztették elő.

A vételárral kapcsolatos kifogás is alaptalan. A felperesek jelölték meg az ingatlanuk értékét, hangsúlyozva, hogy az a jelenlegi állapotban ennyi. Tudniuk kellett arról, hogy a kölcsöntartozás biztosítékaul engedett vételi jog mit jelent, mert a szerződést készítő dr. Koczka Ákos György ügyvéd a 15. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomásában állította, hogy erről tájékoztatta a felpereseket és állítását a felperesek által aláírt, a tárgyaláson felmutatott tényvázlattal igazolta.

A szerződés szerinti vételár értékarányosságát támogató adat, hogy az alperes az eljárás során igazolt 1 000 000 forint összegű felújítást követően 4 800 000 forintért tudta értékesíteni a lakásingatlant.

Helytállónan mellőzte a bíróság a tanúk, illetve a szakértői bizonyítást, mert a tanúvallomásokból a lakás értékére nézve valós megállapítást tenni nem lehet, az ingatlanforgalmi szakértő kirendelését pedig az eljárás egyéb adatai nem indokolták. Csak a szerződés eredményes megtámadása vezethetett volna az ingatlan valós forgalmi értékének a megállapításához.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.

A felperesek személyes költségmentessége folytán az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2008. október 28.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelével:

bírósági írnok