

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Egyed István pártfogó ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a Sólymos Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Sólymos Vilmos ügyvéd által képviselt I.r. és a személyesen eljáró II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Baranya Megyei Bíróságnál 15.P.20 707/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Pécsi Ítéltábla Pf.III.20 245/2007/6. számú jogerős ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által előterjesztett 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 felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. alperesnek 100 000 (egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A Legfelsőbb Bíróság a felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díját 9000 (kilencezer) forintban állapítja meg.

A pártfogó ügyvéd díját, valamint a felperesek által le nem rótt 540 000 (ötszáznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperesek 1996. május 16-án életjáradéki szerződést kötöttek a II.r. alperessel, amellyel egymás között egyenlő arányban megszerezték a II.r. alperes tulajdonában álló **h-i** 3205. tulajdoni lapon feltüntetett lakóház és udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogát a II.r. alperes holtig tartó hasznélvezeti jogával és a javára történő elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése mellett. Az életjáradék havi összegét 15 000 forintban állapították meg. Egy idő után a felperesek az ingatlanba beköltöztek és azt a II.r. alperessel együtt használták. A II.r. alperes tolókocsihoz kötött, mozgáskorlátozott személy.

A felperesek 2005. év elején kezdeményezték az I.r. alperesnél, hogy a perbeli ingatlant tőlük vásárolja meg. 2005. március 25. napján a felperesek és az I.-II.r. alperesek adásvételi szerződést kötöttek, amelyben az ingatlan vételárát 9 000 000 forintban jelölték meg azzal, hogy ebből 6 000 000 forint az eladókat illeti. Az eladók vállalták 2012. április 30. napjáig, hogy változatlanul fizetik az életjáradék összegét a II.r. alperesnek, ennek teljesítéséhez ingatlanbiztosítékot nyújtanak a vevő részére és ha ez megtörténik, a szerződés szerint a felpereseket további 1 000 000 forint illeti meg készpénzben. A fennmaradó 2 000 000 forint vételár megfizetése helyett a vevő átvállalta a felperesektől az életjáradék fizetési kötelezettséget 2012. május 1. napjától a II.r. alperes elhaláláig azzal, hogy az életjáradéki jogosult korábbi elhalálása esetén sem tartozik az eladók részére további vételárát fizetni. A szerződés szerint a felperesek összesen 7 000 000 forintot kaptak volna, ténylegesen azonban 8 000 000 forint kifizetésére került sor részletekben. A felperesek a felvett összeget a tulajdonukban álló ingatlanra költötték, az már nem áll rendelkezésre.

A felperesek között az ingatlan értékesítése körében vita alakult ki, a szerződés érvénytelenségének a megállapítása érdekében emiatt 2005. június 8-án pert indítottak. A peres eljárás során a felek között tárgyalások folytak, ennek keretében az I.r. felperes olyan ajánlatot tett az I.r. alperesnek, hogy a szerződésben meghatározott 7 000 000 forintnál több készpénzt szeretne kapni vételárként, cserébe azonban hosszabb ideig fizetné a II.r. alperesnek járó életjáradékot. Erre tekintettel a felek 2005. október 18-án módosították a korábban megkötött adásvételi szerződést. A módosított szerződés szerint a felpereseket megilleti 6 000 000 forint, és további 2 000 000 forint egyösszegben azzal a feltétellel, hogy az életjáradék fizetési kötelezettségük időtartama 2019. június 19. napjáig áll fenn. Ha a felperesek nem tennének eleget az életjáradék fizetési kötelezettségüknek, a hátralékos összeget kölcsöntartozásként tartoznak a vevőnek visszafizetni. A kötelezettség teljesítésére a felpereseknek ingatlanbiztosítékot kell adniuk, amelyre az I.r. alperes javára jelzálogjog bejegyzése történik.

A korábbi szerződésben megjelölt 7 000 000 forinttal szemben tehát e szerződés alapján a felpereseket 8 000 000 forint illetve meg egyösszegben azzal, hogy az életjáradék fizetési kötelezettségük havi 15 000 forint összegben 2019. július 19. napjáig áll fenn. Emellett a módosító megállapodás lehetővé tette, hogy az I.r. alperes az ingatlan felső szintjét birtokba vehesse és hasznosíthassa. A szerződésmódosításra tekintettel a felperesek által indított per megszűnt.

E peres eljárás során azonban fény derült arra, hogy a II.r. felperes írástudatlan, ezért a 2005. október 18-ai megállapodást a felek oly módon készítették el, hogy a II.r. felperes közjegyzői okiratban meghatalmazta az I.r. felperest arra, hogy az I.-II.r. alperessel megkötendő adásvételi szerződést módosító megállapodást helyette aláírja.

A felperesek a 2006. május 26-án benyújtott keresetlevelükben a 2005. március 25-i adásvételi szerződést 2005. október 18-án módosító megállapodással kapcsolatban annak megállapítását kérték, hogy az a Ptk. 221. § (1) bekezdésére figyelemmel nem jött létre, mivel azt a II.r. felperes nem írta alá. A közjegyző előtt tett nyilatkozata későbbi időpontban készült, mint a szerződés aláírása. Másodlagosan, ugyancsak a II.r. felperes aláírásának hiányára figyelemmel a Ptk. 217. § (1) bekezdése alapján kérték megállapítani a módosító szerződés érvénytelenségét. Hivatkoztak a szerződéssel kapcsolatban a Ptk. 210. §-a alapján tévedésre is azzal, hogy tévedésük abban állt, hogy a piaci árakkal nem voltak tisztában. Végül a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján kérték a szerződés érvénytelenségének megállapítását feltűnő értékaránytalanságra alapítottan is. Emellett az eredetileg megkötött, 2005. március 25. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását is kérték elsődlegesen arra hivatkozással, hogy azt a II.r. felperes írástudatlanként írta alá, és a Ptk. 201. § (2) bekezdésére hivatkozással is. Valamennyi jogcím alapján kérték a szerződéskötés előtt fennállott helyzet helyreállítását és e tekintetben a II.r. alperesnek a kereseti kérelemben foglaltak tűrésére kötelezését.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint a 2005. október 18-án kelt szerződésmódosító megállapodás érvényesen létrejött. A II.r. felperes közjegyzői okiratba foglaltan meghatalmazta az I.r. felperest a szerződést módosító megállapodás aláírására, a felek a szerződés tartalmával tisztában voltak és a kikötött vételár reális.

A szerződéskötéskor az ingatlan leromlott állapotú volt, beköltözhetően 13 400 000 forintra értékelte a perben kirendelt igazságügyi szakértő. A haszonélvezeti jog értékének levonásával az ingatlan felpereseket megillető forgalmi értékét 9 380 000 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az eljáró bíróságok azt állapították meg, hogy az I.r. felperes a 2005. október 18-i szerződés aláírásakor képviseleti joggal rendelkezett a II.r. felperestől. A peradatokból ugyanis megállapítható, hogy a II.r. felperes közjegyzői nyilatkozatot tett és e meghatalmazás birtokában került sor az I.r. felperes részéről a szerződés

aláírására. Erre tekintettel tehát a Ptk. 221. § (1) bekezdésére alapítottnak a felperesi kereset alaptalan.

Az alakiságok megsértésére alapított kereseti kérelemmel kapcsolatban a bíróságok utaltak arra, hogy a közjegyzői okiratban adott meghatalmazás alapján az I.r. felperes jogszerűen írta alá a szerződést, tehát a Ptk. 217. § (1) bekezdésében foglaltak alapján sem semmis a szerződés. Az eljáró bíróságok a tévedésre való felperesi hivatkozást is alaptalannak tartották. Álláspontjuk szerint a felperesek a vételárat illetően nem voltak tévedésbe, hiszen a vételárra maguk tettek ajánlatot.

A Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatban a bíróság megállapította, hogy a Ptk. 236. § (2) bekezdése értelmében a megtámadási határidő a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor kezdődik, tehát akkor kezdődött, amikor 2005 októberében a felperesek a perbeli ingatlant elhagyták. A felperesek a 2006. május 26-án előterjesztett kereseti kérelmüket az egy éves megtámadási határidőn belül terjesztették elő. Ugyanakkor a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi értékviszonyokat és az ügyletből fakadó sajátosságokat is. Jelen esetben megállapítható, hogy, ha a II.r. alperessel szemben fennálló felperesi kötelezettség megszűnne, akkor a felpereseknek nem kell az életjáradék fizetése jogcímén megkapott összeget a vevőnek visszafizetniük. A perbeli szerződés esetében tehát nemcsak a vételárként meghatározott 6 000 000 forint összegre kell figyelemmel lenni, hanem a teljes szolgáltatás és ellenszolgáltatás összességét kell értékelni. A felperesek részére ténylegesen 8 000 000 forint került kifizetésre. A perben eljáró szakértő által megállapított, a haszonélvezeti jog értékét figyelmen kívül hagyva meghatározott 9 625 000 forint (helyesen 9 380 000 forint) összegű forgalmi érték és a kapott vételár között feltűnő értékaránytalanság nem állapítható meg.

A 2005. március 25-i adásvételi szerződés semmisségével kapcsolatban a jogerős ítélet szerint a Pp. 196. § (3) bekezdése alapján az okiratnak akkor van teljes bizonyítóereje, ha az okiratból kitűnik, hogy az okirat tartalmát a tanúk egyike, vagy a hitelesítő személy megmagyarázta annak, aki az okirat kiállítója és olvasni nem tud, vagy nem érti azt a nyelvet, amelyen az okirat készült. A kialakult bírói gyakorlat alapján alapvetően azt kell vizsgálnia a bíróságnak, hogy az a személy, aki olvasni nem tud vagy erre nem képes, ismerte-e az okirat tartalmát. A jogügyletnek nem érvényességi kelléke, hogy mindez magából az okiratból kitűnjék. A peradatokból megállapítható, hogy a II.r. felperes az okirat tartalmát ismerte, így az erre alapított érvénytelenségi kereset nem alapos. A kifejtettek szerint a feltűnő értékaránytalanság nem állott fenn, a 2005. március 25-én kelt

adásvételi szerződés esetében sem, mivel a két szerződéskötési időpont között a szakértő szerint az ingatlan forgalmi értéke nem változott.

A felperesek felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be, amelyben elsődlegesen az álláspontjuk szerint jogszabálysértő határozatok hatályon kívül helyezését és a keresetnek helytadó határozat meghozatalát, másodlagosan pedig az említett határozatok hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. A felülvizsgálati kérelmükben a keresetük minden egyes részelemét fenntartották.

A felperesek álláspontja szerint a 2005. október 18-i szerződésből kitűnik, hogy a meghatalmazásra az okirat aláírását követően került csak sor, mivel a szerződés 5. pontja szerint a FELEPRES eladó vállalja ezen közokirat beszerzését".

A felperesek javára a tévedés is megállapítható a 2005. október 18-i szerződéssel kapcsolatban, hiszen a módosító megállapodás alapján, ha az életjáradék fizetési kötelezettséget is figyelembe veszik, kevesebb összeghez jutottak, mint az eredeti szerződés szerint. Az I.r. alperes ezt a tévedést felismerhette, sőt ő maga okozta. A felperesek álláspontja szerint a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között fennálló feltűnően nagy értékkülönbség is megállapítható a jelen ügyben, hiszen a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő haszonélvezeti joggal terhelten, lakottan jelölte meg 9 625 000 forintban az ingatlan értékét, ugyanakkor a módosító szerződés szerint a felperesek 6 000 000 forint vételárat kaptak, a további összeget pedig életjáradék fizetési kötelezettség terheli.

A 2005. március 25-i szerződéssel kapcsolatban a felperesek a felülvizsgálati kérelemben előadták, hogy álláspontjuk szerint a peradatokból nem vonható le az a következtetés, hogy a II.r. felperes részére az adásvételi szerződés tartalma ténylegesen világos volt, azt kellő módon megmagyarázták neki. Ha pedig ez nem történt meg, akkor a szerződés semmisségét kell megállapítani. Ebben a körben a bizonyítási teher az I.r. alperest terhelte, de az I.r. alperes csak elfogulatlannak nem tekinthető személyek tanúvallomásával kívánta a felperesi állítást cáfolni.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperesek a felülvizsgálati kérelemben változatlanul állították, hogy az I.r. felperes a II.r. felperes közokiratba foglalt meghatalmazásának hiányában írta alá a 2005. október 18-án kelt

szerződést. Ebben a körben utaltak arra, hogy a bíróság által elfogadott tanúvallomásokat tevő személyek nem minősülnek érdektelennek. A kérelemben foglaltakat a peradatok nem támasztják alá. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság utal a II.r. felperesnek az elsőfokú eljárásban a 9. sorszámú jegyzőkönyvben felvett nyilatkozatára, amely szerint az elkészült adásvételi szerződést részére az I.r. alperes átadta mielőtt a közjegyzőhöz mentek, és azt vissza is vitték a közjegyzői okirattal együtt. Abban az esetben, ha a felperesi állításnak megfelelően az I.r. felperes a 2005. október 18-i megállapodást már korábban aláírta volna, nem lett volna szükség arra, hogy a közjegyzői okirat aláírásához az I.r. alperes az adásvételi szerződést is átadja a felpereseknek.

A felperesek a felülvizsgálati kérelemben hivatkoztak arra is, hogy a módosított szerződés megkötésekor a vételárát illetően tévedésben voltak, amelyet az I.r. alperes okozott vagy felismerhette azt.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért az eljáró bíróságok azon álláspontjával, hogy a szerződést az összes kötelezettség, szolgáltatás és ellenszolgáltatás figyelembevételével kell értékelni. A felperesek a 2005. március 25-én kelt szerződés alapján készpénzben összesen 7 000 000 forinthez jutottak volna, más kérdés, hogy ettől függetlenül valójában 8 000 000 forint került kifizetésre. A szerződésben meghatározott 6 000 000 forint mellett 1 000 000 forint volt az az összeg, amely az életjáradék fizetési kötelezettség fedezete volt 2012. április 30-áig. Ezt követően a fennmaradó 2 000 000 forint vételár fejében az I.r. alperes fizette volna a II.r. alperes haláláig az életjáradéki szerződésben foglalt összeget.

A 2005. október 18-án kelt módosító okirat értelmében ugyanakkor a felpereseket 6 000 000 forint összegű vételár illette meg és ehhez képest nem 1 000 000 forint, hanem 2 000 000 forint volt az az összeg, amit az I.r. alperes a felpereseknek kifizetett, és amelyből az életjáradék fizetési kötelezettségüket teljesíteni kell 2019. július 19. napjáig. A felperesek tehát - ahogy azt az eljáró bíróságok is megállapították, - e szerződéssel 8 000 000 forint összeghez jutottak hozzá. Az iratok közt elfekszik a szerződés módosítására irányuló, a felperesek által tett ajánlat, amely a szerződésmódosítás létrejöttének alapjául szolgált. Ebben azt vállalták, hogy egy azonnali, magasabb összegű kifizetés ellenében tovább fizetik a II.r. alperes részére az életjáradékot. A felperesek a vételár tekintetében nem voltak tévedésben. A felperesek mérlegelték a II.r. alperes egészségi állapotát és arra a következtetésre jutottak, hogy kedvezőbb számukra, ha az életjáradéki kötelezettség fedezetét készpénzben felveszik, mert abban az esetben, ha a II.r. alperes a szerződésben megjelölt időpontot megelőzően elhalálozik, az I.r. alperes által kifizetett

összeg már kötelezettség nélkül őket illeti meg. Az I.r. alperes ugyanis a II.r. alperesnek járó kötelezettség megszűnéséhez vételár visszafizetési kötelezettséget nem kötött ki, kizárólag arra kért biztosítékot, hogy a felperesek teljesítsék az életjáradék fizetési kötelezettségüket. A felperesek a 2005. október 18-án megkötött szerződésben foglaltak tekintetében semmiféle tévedésben nem voltak, az érdeküknek előreláthatóan jobban megfelelő szerződési kikötést választották. A felperesek ezzel magukra vállalták annak kockázatát, hogy a II.r. alperes részére ténylegesen milyen időtartamra kötelesek még az életjáradék megfizetésére.

Végül a felperesek a felülvizsgálati kérelemben hivatkoztak a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményre, amely szerint a megállapított 9 625 000 (helyesen 9 380 000) forint összegű forgalmi értékhez képest az általuk tehermentesen megkapott 6 000 000 forint jelentős különbséget mutat.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felperesek tévesen értékelik az igazságügyi szakértő véleményét. A szakértői vélemény szerint az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 13 400 000 forint. Az ingatlant terhelő haszonélvezeti jog értékét a szakértő 4 020 000 forintban határozta meg figyelemmel a II.r. alperes életkorára. A fentiekből nem az következik, hogy a lakott forgalmi érték 9 380 000 forint lenne, hanem csak annyi, hogy abban az esetben, ha az ingatlant beköltözhetően értékesítették volna, akkor a 13 400 000 forintból, a haszonélvezőt 4 020 000 forint, a felpereseket pedig 9 380 000 forint illette volna meg. Az ingatlan azonban nem volt beköltözhető, abban jelenleg is benne lakik a II.r. alperes. A szakértői vélemény szerint a két szint külön-külön történő használata megoldhatatlan. A leromlott állapotú ingatlant a II.r. alperes bentlakása mellett a szabadforgalomban rendkívül nehezen lehetett volna értékesíteni. A felperesek feltehetőleg éppen ezért fordultak az I.r. alpereshez, hogy az ingatlant a II.r. alperes bentlakásával vásárolja meg. Ilyen körülmények között az I.r. alperes által fizetett vételár és az ingatlan értéke között a szerződéskötéskor feltűnő értékaránytalanság nem állt fenn.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperesek kötelesek megfizetni az I.r. alperesnek a jogi képviselétével járó felülvizsgálati eljárási költséget. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd munkadíját a Legfelsőbb Bíróság a 7/2002. (III.30.) IM rendelet 1. § (4) bekezdése és 5. §-

a (1) bekezdésének a/ pontja és (2) bekezdése alapján állapította meg.

A felperesek személyes költségmentessége folytán a pártfogó ügyvéd munkadíját, valamint a felperesek által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján.

A Legfelsőbb Bíróság felhívja a Pénzügyi és Költségvetési Főosztályt, hogy a pártfogó ügyvéd munkadíját számla ellenében fizesse ki.

, 2008. november 18.

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

Kovácsné

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok