

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Réti Kornélia ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Vukov Antal ügyvéd által képviselt I- III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2008. október 22. napján meghozott, 15.P.25.304/2006/22. számú ítélete ellen, a felperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy térítsen meg az államnak felhívásra 450.000 (négy százötvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A B. . kerületi ...helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 104/224 hányadban a felperes, míg 22/224 hányadban a III. rendű alperes tulajdonában áll. A III. rendű alperes a tulajdoni hányadát a 2002. május 24-én kelt adásvételi szerződéssel 3.500.000 Ft-ért átruházta az I. rendű alperesre, akinek az ingatlan további hányadára tulajdonjog bejegyzési kérelme volt széljegyezve egy perben nem álló tulajdonostárssal kötött adásvételi szerződés alapján. Utóbb a ... .. Földhivatala az I. rendű alperes említett bejegyzési kérelmét elutasította. Ezt követően a 2004. április 2-án kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes a III. rendű alperestől megvásárolt tulajdoni hányadot 4.000.000 Ft vételár ellenében átruházta a II. rendű alperesre. A felperes ez utóbbi szerződés alapján kapott felhívásra akként nyilatkozott, hogy a szerződésben meghatározott vételár mellett elővásárlási jogával nem kíván élni, egyben közölte, hogy az adásvételi szerződést feltűnő értékaránytalanság miatt meg fogja támadni, és a reális vételár megjelölése esetén elővásárlási jogával kíván élni. Kérte továbbá a szerződésben a reális vételár megjelölését.

A felperes pontosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a III. és I. rendű alperesek, továbbá az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződések elsődlegesen érvénytelenek színleltség miatt, másodlagosan pedig vele szemben hatálytalanok. Kérte továbbá annak megállapítását is, hogy az adásvételi szerződés a III. rendű alperes és közötté jött létre, azonban nem a szerződésben írt, aránytalan, hanem 843.000 Ft-os vételár mellett. Kijelentette, hogy másodlagos kereseti kérelme egyben a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak is minősül, és kérte, hogy a bíróság keresetének a feltűnő aránytalanság miatti megtámadást elbírálvá adjon helyt.

Az alperesek ellenkérelmükben egyrészt a szerződés színleltségét tagadva, másrészt arra hivatkozva kérték a kereset elutasítását, hogy a felperes nem tette magáévá teljes terjedelemben a vételi ajánlatot és feltételhez kötve gyakorolta elővételi jogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest perköltség megfizetésére, továbbá a kereseti illeték megtérítésére kötelezte. Az érvénytelenség körében kifejtette, hogy a szerződés színlelt volta csak akkor állapítható meg, ha a felek egyáltalán nem kívántak szerződést kötni vagy kölcsönös szándékuk más tartalmú szerződés megkötésére irányult. A XXV. PED V. pontjára utalással rámutatott, hogy a leplezett szerződést önmagában az ellenszolgáltatás színlelése nem teszi érvénytelenné, a szerződést a leplezett tartalom szerint kell megítélni. Ebből következően az elővásárlási jog jogosultját a tulajdonostárs és a vevő tényleges ügyleti akaratának megfelelő összegű vételár mellett illeti az elővásárlási jog. Ennek sérelme esetén a jogosult nem a szerződés semmisségének, hanem vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérheti. Rámutatott, hogy a semmisség megállapítása nem is szolgálná a felperes jogainak megóvását, mivel semmis szerződés esetén az elővételi jog sem volna gyakorolható. Az elsőfokú bíróság a színlelést azért nem találta bizonyítottnak, mert az alperesek beismerő nyilatkozatot nem tettek, az I-II. rendű alperesek kifejezetten vitatták a vételár összegének színlelését, és a felperes házastársának tanúvallomása sem volt alkalmas kereseti állítások alátámasztására. Rámutatott még, hogy az adásvételi szerződés létrejöttéhez a szerződő feleknek nem a forgalmi értékben, hanem a vételárban kell megállapodniuk, amely az előbbtől az alku eredményéhez képest eltérhet. Mivel a felperes saját nyilatkozata szerint sem fogadta el az ajánlatban szereplő vételárat, továbbá az eltérő vételárra vonatkozó ajánlatának elfogadását nem bizonyította, közte és az eladó között nem jöhetett létre szerződés. Utalt még arra is az elsőfokú bíróság, hogy a megállapítási kereset jogszabályi feltételei sem állnak fenn, mivel a felperes teljesítést követelhetne.

Az ítélet megváltoztatása, módosított keresete teljesítése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Azért támadta az elsőfokú bíróság döntését, mert nem a módosított keresetét bírálta el. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadást nem vizsgálta, holott az elővételi jog gyakorlása útján létrejött szerződés alapján valamennyi, a szerződésből fakadó jog, így a megtámadás joga is fennáll. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt figyelmen kívül hagyta a tulajdoni hányad tényleges vételárának

megállapítását szolgáló bizonyítékait. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság azon megállapítását, mely szerint neki a vételárat feltétel nélkül el kellett volna fogadnia, azt megfizetnie, és csak ezt követően élhetett volna a megtámadás jogával, mivel ez méltánytalan helyzetbe hozta volna. Hangsúlyozta, hogy nem arra alapította a szerződés színleltségét, hogy az alperesek más szerződést kötöttek, hanem arra, hogy az elővételi jog gyakorlásának ellehetetlenítése érdekében a valódi vételárnál lényegesen magasabb összeget jelöltek meg a szerződésükben. Előadta továbbá, hogy a III. rendű alperes előtte és házastársa előtt elismerte, hogy a vételárat az I. rendű alperestől nem kapta meg. Külön kifogásolta az első fokú perköltség összegét.

Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult, míg a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával hozta meg érdemi döntését is.

Az elsőfokú bíróság tartalma alapján helyesen értelmezte a szerződés színleltségére alapozott felperesi keresetet. Ezt támasztják alá a felperes által a fellebbezésében előadottak is. A fellebbezésében ugyanis kiemelte, nem azt állította, miszerint a III. és I. rendű alperesek más szerződést kötöttek, hanem azt, hogy a szerződésről kiállított okirat a vételárat a tényleges szerződési akaratuktól eltérően tartalmazza. Az elsőfokú bíróság is ennek megfelelően vizsgálta a szerződés tartalmának színleltségre vonatkozó nyilatkozatot, és ebben a körben érdemben is helyesen foglalt állást. A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a III. és I. rendű alperesek a tényleges vételárat többszörösen meghaladó összeget jelöltek meg a szerződésükben az elővásárlási jog gyakorlásának ellehetetlenítése érdekében. Az ítéltábla az elsőfokú bírósággal egyezően azt hangsúlyozza, hogy a felperesnek a III., valamint I. rendű alperes által kölcsönösen meghatározott tényleges vételárat és nem az ingatlanhányad reális forgalmi értékét kellett bizonyítania, továbbá azt, hogy elővásárlási joga gyakorlása során ezt elfogadó nyilatkozatot tett. A felperes e kötelezettségének nem tudott eleget tenni, az általa felajánlott bizonyítás nem a III. és I. rendű alperesek vételárra vonatkozó tényleges megállapodásának tartalmára, hanem az ingatlan reális forgalmi értékének megállapítására irányult. Ez utóbbi körülménynek azonban nincs ügydöntő jelentősége. Emellett a felperes még előadást sem tett arra vonatkozóan, hogy a III. és I. rendű alperesek ténylegesen milyen összegű vételárban állapodtak meg. Mindezekre figyelemmel az elővásárlási jog a felperest az adásvételi szerződésben feltüntetett vételár mellett illette meg.

Nem vitásan nem tett a felperes olyan nyilatkozatot, miszerint az okiratban foglalt tartalommal magáévá tenné az I. rendű alperestől származó vételi ajánlatot. A Ptk. 373. § (2) bekezdése értelmében csak akkor jön létre az elővásárlásra jogosult és az eladó között az adásvételi szerződés, amennyiben az ajánlat tartalmát magáévá teszi. Nem minősül az elővételi jog szabályszerű gyakorlásának az, ha a jogosult az

ajánlatban szereplő vételárat eltúlzottnak minősítve, az adásvételi szerződést a vételi ajánlat megtételével egyidejűleg megtámadja feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással.

A fellebbezésben felhívott eseti döntésben a Fővárosi Ítéltábla eltérő tényállás mellett látott lehetőséget a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jog gyakorlására. Abban a jogesetben ugyanis az elővásárlási jog jogosultja teljes terjedelemben magáévá tette az ajánlatot, ezzel létrehozva az adásvételi szerződést maga és az eladó között, majd ezt követően gyakorolta a megtámadás jogát. A perbeli esetben azonban a felperes nem tett elfogadó nyilatkozatot, ellenkezőleg, kifejezetten akként nyilatkozott, hogy a szerződésben meghatározott vételárat eltúlzottnak tartja, és eltérő, 843.000 Ft-os vételár mellett kívánta elővásárlási jogát gyakorolni. Ezzel azonban nem elfogadó nyilatkozatot, hanem eltérő vételi ajánlatot tett, amely nem volt alkalmas a közte és a III. rendű alperes közötti szerződés létrehozására.

Bár a tárgyaláson való részvétel az I. és II. rendű alperesek képviselőjétől az átlagosnál kevesebb időráfordítást igényelt, azonban a perbeli védekezés kidolgozása - a keresethalmazatra is figyelemmel - az átlagosnál munkaigényesebb volt. Ezért nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság, amikor a 32/2003. IM. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján állapította meg a perköltség összegét.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezáltal teljes egészében pervesztes lett, ezért felmerült kiadásait maga viseli. Az I. II. rendű alperesek jogi képviselője a fellebbezési eljárásban nem fejtett ki olyan terjedelmű tevékenységet, amely másodfokú perköltség megállapítását indokolta volna, míg a III. rendű alperesnek a fellebbezési eljárásban költsége nem merült fel. Így erről az ítéltáblának nem kellett rendelkeznie.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a folytán alkalmazandó 6/1986. IM rendelet 13. §. (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2009. június 17.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke Dr. Németh László s. k. előadó bíró Dr. Szücs József s. k. bíró