

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Kalmárné dr. Lukács Mária pártfogó ügyvéd (7400 Kaposvár, Fő utca 31.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) felperesnek - a Lantainé dr. Palotás Ildikó ügyvéd (1016 Budapest, Zsolt utca 6/C.) által képviselt **I.rendű alperes neve** címe) I. rendű és a dr. Bödő Adrienn ügyvéd (II.rendű alperes címe) által képviselt **II.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. február 4. napján kelt 24.P.22.152/2007/35. számú ítélete ellen a felperes által 38. és 40., míg az I. rendű alperes által 37. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes és az I. rendű alperes között 2007. március 27-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapító, azt az I. rendű alperesnek 3.000.000 forint és kamatai megfizetésére kötelezése mellett érvényessé nyilvánító fellebbezett részében helybenhagyja.

Az ezen felüli fellebbezett részében - a költségek viselésére is kiterjedően - az ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban az I. rendű alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint, a II. rendű alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint költsége merült fel, míg a felperest képviselő pártfogó ügyvéd részéről felmerült költség összege, amennyiben azt nem az állam viseli, 300.000 (háromszázezer) forint, amennyiben az állam viseli 7.500 (hétezer-ötszáz) forint.

A felperes fellebbezésével kapcsolatban 558.000 (ötszázötvennyolcezer) forint, az I. rendű alperes fellebbezésével kapcsolatban pedig 180.000 (egyszáznyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási illeték merült fel.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes az I. rendű alperes élettársának, B.A-nak a gyermeke.

A felperes a b-i 000/5. helyrajzi számú, B, R utca 16.) szám alatti ingatlan tulajdonjogát adásvétel útján szerezte meg 1999-ben. Az ingatlanban 2003. februárjáig a felperes édesapja lakott, ezt követően az I. rendű alperes is, majd 2005-től a felperes is ott lakott. 2003. évben a perbeli ingatlanban az I. rendű alperes és B.A. beruházásokat végeztek, amelyek 500.000 forinttal növelték a forgalmi értéket.

Édesanyja, mint törvényes képviselője útján, a felperes 2003-ban keresetet terjesztett elő B.A. alperessel szemben a B, R utca 16. szám alatti ingatlan kiürítése iránt.

2007-re a felperesben kialakult a szándék, hogy az ingatlanból elköltözzön, ezért a felperes és az I. rendű alperes megállapodtak abban, hogy az ingatlant az I. rendű alperes megveszi. Vételárként az I. rendű alperes 7.000.000 forintot ajánlott fel, amelyet az akkor 18 éves felperes elfogadott. 2007. március 27. napján kötött a felperes és az I. rendű alperes adásvételi szerződést a perbeli ingatlan vonatkozásában. A szerződés aláírásával a felperes elismerte és nyugtázta, hogy az I. rendű alperes a kölcsönösen meghatározott és elfogadott 7.000.000 forint vételárat hiánytalanul átadta, azt a felperes átvette.

Az I. rendű alperes kezdeményezésére 2007. április 4. napján a felek ügyvéd előtt nyilatkozatot írtak alá, amelyben az I. rendű alperes kijelentette, hogy a perbeli ingatlant hárman lakják, a felperesnek és B.A-nak megengedi, hogy tulajdonjoga fennállásáig az ingatlant ellenérték nélkül használják. A felek a nyilatkozat aláírásával kijelentették, hogy az adásvételi szerződést módosítani nem kívánják, az a tényeknek és akaratuknak mindenben megfelel.

2007. augusztusában a felperes az ingatlanból elköltözött.

A felperes 2007. szeptember 16-án értesült édesanyjától arról, hogy a korábban, kiskorúsága alatt a felperes és apja, B.A. között a perbeli ingatlan kiürítése iránt folyamatban volt perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a perbeli ingatlan 2004. évi forgalmi értéke 16.000.000 forint volt.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság elsődlegesen azt állapítsa meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2007. március 27. napján létrejött adásvételi szerződés a jó erkölcsbe ütköző volta miatt semmis. Érvénytelen továbbá a szerződés azért is, mert a felperes lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, illetőleg, mert a felperest az I. rendű alperes és B.A. megtévesztette az ingatlan forgalmi értéke tekintetében. Kérte az eredeti állapot helyreállítását is.

Másodlagosan kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen és kérte az aránytalanság

kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítását, ennek keretében az I. rendű alperesnek 9.000.000 forint megfizetésére kötelezését, ezen túlmenően az adásvételi szerződésben megjelölt 7.000.000 forint vételár teljesítésére kötelezését is, állítva, hogy az adásvételi szerződésben foglaltak ellenére a vételárat nem kapta meg. Amennyiben a bíróság az érvénytelenséget nem küszöbölné ki, úgy az eredeti állapot helyreállítását kérte.

Harmadlagosan az adásvételi szerződés teljesítéseként 7.000.000 forint vételár megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest, azzal, hogy ellenkező esetben elállási jogának gyakorlása folytán az eredeti állapot helyreállítását is kérte. Kérte ezen túlmenően az I. rendű alperest 2007. március 27-től kezdődően havi 25.000 forint használati díj megfizetésére kötelezni.

Kérte továbbá a 2007. április 4-én ügyvéd által szerkesztett jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozat érvénytelenségének megállapítását is, jó erkölcsbe ütközés, tévedés és megtévesztés címén.

Állította a felperes, hogy az adásvételi szerződés megkötése során az ingatlan valós forgalmi értékéről nem volt tudomása, azt csak 2007. őszén édesanyjától tudta meg. Állította továbbá, hogy az adásvételi szerződés megkötése során vagy azt megelőzően, a vételárat az I. rendű alperes nem fizette meg.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között B-n, 2007. március 27. napján létrejött adásvételi szerződés a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség miatti megtámadás következtében érvénytelen, azt érvényessé nyilvánította akként, hogy kötelezte az I. rendű alperest a felperes javára 3.000.000 forint és annak 2007. március 27-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest a felperes pártfogó ügyvédjének részére 150.000 forint pártfogó ügyvédi munkadíj, valamint 180.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték és 33.000 forint állam által előlegezett szakértői költség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 308.000 forint, a II. rendű alperesnek 50.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A felperes fellebbezésében 13.300.000 forintra kérte felemelni az I. rendű alperes marasztalását az elsőfokú ítélet szerinti 3.000.000 forintról. Teljesíteni kérte ugyanis a szerződés szerinti 7.000.000 forint vételár megfizetése iránti keresetét, annak állításával, hogy az I. rendű alperes a vételárat nem fizette meg. Ennek bizonyítására a másodfokú eljárásban további tanúkat jelentett be. A szerződő felek szolgáltatásainak értéke közötti feltűnő aránytalanságot a vételárnak a szakértő által megállapított forgalmi értékre, 12.300.000 forintra történő felemelésével kérte kiküszöbölni. Kérte az általa fizetendő elsőfokú perköltség összegének leszállítását is.

Az I. rendű alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet teljes elutasítását, mert álláspontja szerint a felperes és a felperes apja által lakott ingatlan volt a vétel

tárgya és a lakottság melletti forgalmi értékhez (6.400.000 forinthez) viszonyítva a szerződés szerinti 7.000.000 forint összegű vételár nem lehetett feltűnően alacsony. Támadta a perköltség viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezést, a javára fizetendő összeg felemelését kérte.

A fellebbezések részben alaposak, részben alaptalanok az alábbiak szerint:

A perbeli ingatlanban a felperes lakhatási joga a tulajdonjogán alapult, annak eladásaig, illetőleg a vételár tényleges kifizetéséig. A peradatok szerint (az I. rendű alperes előadása szerint is) az motiválta a szerződéskötést, hogy a felperes el akart költözni, máshol akart lakást vásárolni magának. Az ő javára az adásvételt követő időre az adásvételi szerződésben lakhatási jogot nem kötöttek ki, az I. rendű alperes bármikor megvonható szívessége alapján lakhatott továbbra az ingatlanban. A felperes apjának nem volt és jelenleg sincs saját jogú jogcíme a lakás használatára, az ő lakáshasználatát - jogszabályi vagy szerződési kötelezettség nélkül - a mindenkori tulajdonos szívessége biztosította, illetve biztosítja. Az adásvételi szerződésben az I. rendű alperes az ő lakhatásának biztosítását sem vállalta. Önmagában az a körülmény, hogy a szerződéskötéskor a felperes az ingatlanban lakott és ott lakott az apja is, aki az I. rendű alperesnek a Ptk.685.§-ának b) pontja szerinti hozzátartozója, nem csökkentette az ingatlan fogalmi értékét. Az elsőfokú bíróság ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének összevetésekor helyesen indult ki az ingatlan beköltözhető állapota szerinti forgalmi értékből. Az I. rendű alperes ezzel ellentétes érveken alapuló fellebbezése ezért alaptalan.

Az ingatlan forgalmi értéke - beköltözhető állapot mellett - a helyesen értékelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint 12.300.000 forint volt a szerződéskötéskor. Ehhez az értékhez viszonyítottan a szerződés szerinti vételár kirívóan alacsony, ezért az adásvételi szerződést a felperes megalapozottan támadta meg a Ptk.201.§-ának (2) bekezdése alapján, és a sikeres megtámadás következtében a szerződés a Ptk.235.§-ának (1) bekezdése alapján a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné vált. Ennek megállapítása mellett az elsőfokú bíróság helyesen szüntette meg az érvénytelenség okát az aránytalan előny kiküszöbölésével és nyilvánította érvényessé a szerződést.

Az elsőfokú bíróság által helyesen alkalmazott PK 267. számú állásfoglalás által tükrözött ítélkezési gyakorlat szerint a feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében érvénytelenné vált szerződés esetében a szerződés érvénytelenné nyilvánításakor a bíróságnak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. A feltűnően aránytalan előny kiküszöbölése tehát nem jelenti azt, hogy az ellenszolgáltatás a szolgáltatás értékével azonos legyen. A szolgáltatás értékét olyan összegben kell megállapítani, amely nem azonos ugyan a forgalmi értékkel, de olyan helyzetet teremt, amely mellett a feltűnő értékkülönbség többé már nem áll fenn. Kiküszöbölni tehát csak az előnyt feltűnően aránytalanná tevő részt kell. Az

elsőfokú bíróság ennek megfelelően emelte fel a vételárat 10.000.000 forintra, amely mellett már nem feltűnően nagy a forgalmi érték és a vételár közötti különbség. Az ezen felüli vételárat követelő felperesi fellebbezés ezért alaptalan.

A szerződés szerinti vételár (7.000.000 forint) megfizetésére irányuló keresetet elutasító ítéleti rendelkezés ellen a felperes által benyújtott fellebbezés érdemben nem bírálható el. Tévedett ugyanis az elsőfokú bíróság abban, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy ezt az összeget részére az I. rendű alperes nem fizette meg. Ezt az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy a felperes a vételár átvételét a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés aláírásával elismerte, így az okirati bizonyítottság vélelmét neki kellett volna a Pp.164.§-ának (1) bekezdése folytán megdönteni. Ez az álláspont azért téves, mert maga az I. rendű alperes állította azt, hogy a szerződési okirat aláírásakor, illetőleg azt megelőzően, nem adta át a vételárat a felperesnek, erre - állítása szerint - csak később, a szerződéskötés és az ügyvédi irodából történt távozás után került sor. Egyező tehát a felek előadása annyiban, hogy a szerződési okirat aláírásakor még vételárfizetés nem történt, tehát abban, hogy az ezzel ellentétes szerződési nyilatkozat valótlán tényként állít, illetőleg ismer el. Azt tehát, hogy a vételár kifizetése megtörtént, a Pp.3.§-ának (3) bekezdése, illetve a 164.§-ának (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperesnek kellett bizonyítani és őt terheli a bizonyítás sikertelensége. Lényeges eljárási szabálysértés az, hogy az elsőfokú bíróság nem adott ennek megfelelő tájékoztatást a Pp.3.§-ának (3) bekezdése szerint, ezért e keresetre és a perköltség viselésére vonatkozóan a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.213.§-ának (2) bekezdése szerint meghozott részítélettel a Pp.252.§-ának (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, míg az egyéb fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A megismételt eljárásban ismét lehetőséget kell adni az I. rendű alperesnek, hogy a vételár kifizetését bizonyítsa. Le kell folytatni a felperes által a másodfokú eljárásban indítványozott bizonyítást is, amellyel a felperes azt az állítását kívánja bizonyítani, hogy az elsőfokú ítélet meghozatala után az apja, B.A. tanúk előtt kijelentette, hogy a vételárat a felperes részére az I. rendű alperes nem fizette meg.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni hatályon kívül helyezésére tekintettel a másodfokú eljárásban felmerült költségeket a Pp.252.§-ának (4) bekezdése alapján csak megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

P é c s , 2009. október 8.

dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. bíró