

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.671/2007/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Izsóné dr. Jakab Judit ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Brogli Erika ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., valamint a dr. Székely Péter ügyvéd által képviselt IV.r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Miskolci Városi Bíróságnál 10.P.23.919/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.20.997/2007/2. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat 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.

A felmerült felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A M-i, B. u-i ingatlanak 8/48-ad része az I.r. alperes, 11/48-ad része a felperes tulajdona. Az I.r. alperes 2003. július 14-én létrejött adásvételi szerződéssel tulajdoni illetőségét a II.-III.r. alpereseknek eladta 1 900 000 forint vételárért. A II.-III.r. alperesek a vételárból 1 190 000 forintot az önkormányzat által biztosított kamatmentes támogatásból egyenlítették ki. Az adásvételi szerződés alapján a II.-III.r. alperesek tulajdonjogát bejegyezték, a IV.r. alperes javára pedig 1 190 000 forint és járuléka erejéig jelzálogjogot jegyeztek be elidegenítési és terhelési tilalommal.

A szerződés megkötése előtt az I.r. alperes a perben nem álló **T. S-**ral 1 300 000 forintos vételi ajánlatot közölt, amelyet hiányos tartalomra történt hivatkozással **T. S.** nem fogadott el. 2003. június 26-án a felperes képviselőjében eljáró dr. **F. L-**né, dr. N. Sz. L-nak - az I.r. alperes képviselőjének - írt levelében elismerte, hogy kézhez vette az I.r. alperes tájékoztatását, amely

szerint kívülállótól tulajdoni részének megvásárlására 1 900 000 forint összegű vételi ajánlatot kapott. Ebben a levélben a jogi képviselő kifogásolta, hogy az ajánlatból nem tűnik ki a vevő neve és a vételár, ezért nem tudják elővásárlási jogukat gyakorolni. Arra kérte az alperesek jogi képviselőjét, hogy a vételi ajánlatot teljes terjedelemben közölje. A felperes jogi képviselője ebben a levélben arra is utalt, hogy ügyfelei felértékeltek az I.r. alperes tulajdoni illetőségét és azt 900 000 forintban állapították meg. Ezen az áron azt hajlandó megvenni, az I.r. alperes azonban irreális összeget kért tulajdoni részéért, amellyel hátrányos helyzetbe hozza az ingatlanban lakó nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársakat.

Dr. **F. L**-né 2003. június 9-én az I.r. alperesnek írt levelében vételi ajánlatot tett akként, hogy megvásárolja az I.r. alperes tulajdoni illetőségét reális forgalmi értéken, amelynek érdekében szakértőt bízna meg, aki meghatározza a valós forgalmi értéket. Közölte, hogy amennyiben az I.r. alperes ebben nem hajlandó részt venni, úgy a közös tulajdon megszüntetése iránt kezdeményez pert. A felperes utólag megkapta az alperesek között létrejött adásvételi szerződést, amellyel kapcsolatban közölte, hogy élni kíván elővásárlási jogával, a tényleges tulajdoni hányaduk és annak megfelelő valós forgalmi érték alapján. Kifogásolta, hogy az I.r. alperes tulajdoni hányadát meghaladó részt adott birtokba a II.-III.r. alpereseknek.

A felperes az 1 190 000 forintos vételárat, majd az 1 900 000 forintos vételárat elfogadva keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I.-II.-III.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az közte és az I.r. alperes között jött létre. Kérte az ingatlan kiürítésére és a jelzálogjog törlésére való kötelezést.

Az I.-II.-III.r. alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint a felperessel megfelelő módon közölték a szerződést. A IV.r. alperes a kereset teljesítését azzal a feltétellel nem ellenezte, hogy a II.-III.r. alperesek felé fennálló követelése kiegyenlítésre kerül.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között a perbeli ingatlanilletőségre létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, a szerződés a felperes és az I.r. alperes között jött létre. A felperest 1 900 000 forint vételár megfizetésére kötelezte és az ezt meghaladó keresetet elutasította. Indokolása szerint a felperes írásban az I.r. alperestől eladási ajánlatot, de a megkötendő szerződéstervezetet sem kapta meg. Hivatkozott a Ptk. 145. § (1) és (2) bekezdésére, valamint a Legfelsőbb Bíróság 9. sz. Polgári Kollégiumi

állásfoglalásának I. és IX. pontjára, amelyből az következik, hogy a vételi ajánlatot teljes terjedelmében kell az elővásárlásra jogosultnak megküldeni. Az adott esetben ez nem történt meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében, a felperes és az I.-II.-III.r. alperesek fellebbeztek. A fellebbezések folytán a másodfokon eljáró bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Megváltoztatta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és annak alapján a jogi indokolást is módosította. Kifejtette, hogy a felperes jogi képviselője által írt levélből 2003. június 26-án aggálytalanul megállapítható, hogy az I.r. alperes a felperessel és tulajdonostársaival közölte, hogy 1 900 000 forint vételáron kívülállótól vételi ajánlatot kapott. A felperesi képviselő először azt kérte, hogy az ajánlat tartalmát teljes egészében megismerje, majd arra hivatkozott, hogy a birtokba adni kívánt ingatlanrész nem felel meg az eladott ingatlan tulajdoni részének, továbbá azt is kifogásolta, hogy a vételár nem felel meg a valós forgalmi értéknek. Kijelentette, hogy elővásárlási jogával a tényleges tulajdoni hányada és annak megfelelő valós forgalmi érték alapján kíván élni. Az indokolás szerint ebből következően a felperes tehát sem a pert megelőzően, sem a keresetlevelében nem tett elfogadó nyilatkozatot. Hangsúlyozta, hogy nem minősül a vételi ajánlat elfogadásának, ha az elővásárlásra jogosult a vételárba a követelést be kívánja számítani és érték-aránytalanságra is hivatkozik. A felek levelezéséből és a felperes perbeli nyilatkozatából is aggálytalanul állapítható meg az, hogy a felperes az alperesek közötti adásvételi szerződésben kikötött vételárat túlzottnak tartotta és vitatta, hogy az adásvételi szerződés alapján a II.-III.r. alperesek a megvásárolt tulajdoni résszel arányban álló részt vettek birtokba. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elővásárlásra jogosult jogának gyakorlása során a vételi ajánlatot teljes terjedelmében kell elfogadni. Miután a felperes az ajánlat megismerését követően ésszerű határidőn belül ennek megfelelő elfogadó nyilatkozatot nem tett, a keresetlevelében tett elfogadó nyilatkozat nem minősül vételi ajánlatot teljes terjedelmében elfogadó nyilatkozatnak, ezért az I.r. alperes a kötelezettsége alól szabadult.

A jogerős ítélet ellen - annak az elsőfokú ítélet kereseti kérelmét elutasító részére is kiterjedő hatályon kívül helyezése és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatala érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletben megállapított tényálláshoz képest, a bizonyítás anyagával ellentétben és jogszabálysértő módon állapította meg, hogy a szerződés tartalmát megismerte, a módosítás a szerződés lényeges

elemeire nem hatott ki és nem tett elfogadó nyilatkozatot. A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben az alperesek sem az adásvételi szerződést, sem annak módosítását nem közölték és nem kapott olyan felhívást, amelyre jognyilatkozatot tehetett volna. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőző, de az azt követő levelezésből sem tűnnek ki a konkrét jogügylet lényeges elemei, amelyek következtében határozott tartalmú elfogadó nyilatkozatot sem lehetett tenni. A jogerős ítéletben megváltoztatott tényállás iratellenes és a jogi indokolása téves és jogszabálysértő. Ezt igazolja dr. **F. L**-né ügyvéd által írt levél, amely szerint a tulajdonostársi felhívás a szerződés lényeges elemeit tekintve hiányos. Állította, hogy az adásvételi szerződés módosításával kapcsolatban nem lehetett fel okirat, amiből az következik, hogy a vevők az eladónak a vételár lakáscélú támogatással fedezett részét fizették meg a támogatást folyósító szerv útján. Hangsúlyozta, hogy a perben a vételárra vonatkozóan elfogadó nyilatkozatot tett, teljesítőképességét nevére szóló betétkönyv felmutatásával igazolta, illetve az elsőfokú bíróság felhívására a vételárat letétbe helyezte. Sérelmezte, hogy mindezek ellenére a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy magatartása nem felel meg a jóhiszemű joggyakorlat és a tisztesség követelményének, illetőleg a körülmények által indokolt határidő elteltét terhére róta. Sérelmezte a bizonyítékok felülmérlegelését, mert a bizonyítékok okszerű mérlegelése köti a másodfokú bíróságot is. Az indokolatlan felülmérlegelés következtében eltérő tényállás megállapítása pedig más jogkövetkezmény levonását eredményezte. Sérelmezte továbbá, hogy az ügyben eljáró bíróság a szerződés hatálytalanságát és a szerződés létrejöttét megállapította, ugyanakkor a jogvitából eredő egyéb kereseti kérelmeit elutasította. Kifogásolta a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezést, mert az nem felel meg a Pp. 78. § (1) és 81. § (1) bekezdésben foglaltaknak.

Az I.r. alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helyesen hivatkozik a felperes felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a jogszerű mérlegelésen alapuló tényállás a másodfokú bíróságot is köti. Az elsőfokú bíróság mérlegelése azonban nem felelt meg a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak, amely szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékok egybevetésével állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A bíróság mérlegelése tehát kiterjed az egyes bizonyítékok bizonyítóerejének megállapítására, másrészt a bizonyítékoknak és a felek, valamint a per egyéb résztvevői

magatartásának egybevetésére és a maguk összességében való értékelésére. Az elsőfokú bíróság téves, a Pp. idézett rendelkezésének meg nem felelő mérlegeléssel állapította meg, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan részilletőségével rendelkező felperessel az I.r. alperes a II.-III.r. alperesektől kapott vételi ajánlatot egész terjedelmében nem közölte.

A 2003. június 26-ai keltezésű levelében a felperes jogi képviselője az I.r. alperes levelére válaszolva azt közölte, hogy a vételi ajánlat hiányos, mert csak a vevők nevét, címét és a kialkudott vételárat tartalmazza, emiatt nincs lehetősége elővásárlási joga gyakorlására. Az adásvételi szerződés megküldésére kérte az I.r. alperest. A 2003. július 9-én kelt levelében a jogi képviselő értesítette az I.r. alperest, hogy a perbeli ingatlanilletőséget szakértő által megállapított forgalmi értéken megvásárolja. Ugyancsak a felperes képviselő ügyvéd a 2003. július 30-ai levelében azt kifogásolta, hogy az I.r. alperes az adásvételi szerződést késedelmesen küldte meg és az abban megjelölt ingatlanrész csak részben képezi az I.r. alperes tulajdonát.

A felsorolt és idézett levelekben foglaltak alapján helyesen állapította meg a bíróság jogerős ítéletében, hogy a vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosult felperessel megfelelő módon megtörtént. A felperes azonban a körülmények által indokolt határidőben (PK. 9. számú állásfoglalás X.) nem tett olyan, a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, amely az adásvételi szerződés létrehozására alkalmas lett volna. A felperes ugyan két levelében is közölte, hogy élni kíván elővásárlási jogával, de nem a vételi ajánlatnak megfelelően, hanem a szakértő által megállapított forgalmi érték szerinti vételáron és az általa helyesnek vélt rész birtokbaadásával. Ebből az a következtetés vonható le, hogy a felperes nem fogadta el a vételi ajánlatot teljes terjedelmében, tehát nem tett olyan elfogadó nyilatkozatot, amely alkalmas lett volna arra, hogy közte és az I.r. alperes között a bíróság az adásvételi szerződést létrehozza. A szerződés hatálytalansága iránti kereset eredménytelensége következtében az ahhoz szorosan kapcsolódó kereseti kérelmeket (ingatlan kiürítése, jelzálogjog törlése) is el kellett utasítani.

A bíróság jogerős ítéletében a jogszabályoknak megfelelően kötelezte a felperest az I.r. alperes részére első-, illetve másodfokú eljárási költség megfizetésére; annak mértéke nem túlzott. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ pontja szerint, ha a polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felek terhelő összege a 10 000 000 forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén a

pertárgyérték 5 %-a, de legalább 10 000 forint. A másodfokú eljárásban pedig az ügyvédi munkadíj a (2) bekezdésben meghatározott összeg 50 %-a (5) bek.

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

Az I.r. alperes részéről a felülvizsgálati eljárásban felszámítható költség nem merült fel, ezért a felülvizsgálati eljárási költség viseléséről rendelkezni nem kellett.

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

Budapest, 2008. február 26.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
dr. Harter Mária sk. bíró.