

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Czikray Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek Reisz Gyula ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása és egyéb iránt a Miskolci Városi Bíróságnál 18.P.25 411/2001. szám alatt megindított és másodfokon a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.23 019/2006/2. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. évi szeptember hó 25. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 14 000 (tizennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A m-i 1966. hrsz. alatt nyilvántartott, házas ingatlanra vonatkozóan a felperes jogelődje és az alperes között 2000. november 28. napján adásvételi szerződés jött létre 2 000 000 forint vételár ellenében. Megállapodásuk szerint az alperes a vételárból 1 000 000 forintot a szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg, míg a további 1 000 000 forintot havi 25 000 forintos részletekben tartozik megfizetni, minden hónap utolsó napjáig esedékesen. A szerződésben rögzítettek szerint az alperes a vételár utolsó részletének megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlant birtokba venni.

A jogelőd 2001. június 1. napján végintézkedés hátrahagyása nélkül elhalálozott; örököse a közjegyző által kiállított öröklési bizonyítvány szerint a felperes.

Az alperes az örökhagyó halálát követően további részleteket a felperes részére nem teljesített, az örökhagyó haláláig pedig összesen 120 400 forintot fizetett meg. A perbeli 250 m² nagyságú ingatlanon egy 51 m² alapterületű egy szobából, előszobából, mosdó, WC, konyha és éléskamra helyiségekből álló főépület van, a lakóház végében nyári konyha került kialakításra, amely az éléskamrából nyíló ajtóval kapcsolódott a lakáshoz. Az építmény műszaki állapota az építés során elkövetett szakszerűtlenségek, az építési mód és a karbantartás hiánya miatt is javításra, felújításra szorult.

A felperes keresetében a szerződés semmisségének megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy az örökhagyó belátási képessége a szerződés megkötésének időpontjában hiányzott. Kérte az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy aránytalanságára alapítottan is. Előadta, hogy az illetékhivatal az ingatlan forgalmi értékét 4 000 000 forintban állapította meg és az illetéket ezután fizette ki. Kérte továbbá az alperest a hátralékos 879 600 forint vételár megfizetésére kötelezni, valamint 2001. június 1. napjától kezdődően havi 17 500 forint használati díjban marasztalni azzal az indokkal, hogy az alperes az ingatlan kulcsait jogcím nélkül magánál tartotta és ezzel megakadályozta az ingatlan használatában.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen. Az érvénytelen szerződést az ítélethozatal követően érvényesnek nyilvánította és kötelezte az alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 480 000 forintot. Kötelezte az alperest arra is, hogy fizessen meg a felperesnek ugyancsak tizenöt nap alatt 879 000 forintot és ennek 2001. június 1. napjától járó különböző mértékű kamatát. A felperesnek ezt meghaladó keresetét elutasította.

Indokolása szerint a beszerzett orvosszakértői véleményekben foglaltakra tekintettel az örökhagyó belátási képessége az ügyletkötés idején nagy valószínűséggel „megtartott” volt. Az ingatlan forgalmi értékét a beszerzett felülvélemény alapján 3 250 000 forintban állapította meg, amely az adásvételi szerződésben foglalt összeghez képest feltűnően nagy aránytalanságot mutat. Ezt az aránytalanságot a szerződéskötés körülményeire is figyelemmel 480 000 forintban látta kiküszöbölhetőnek. A hátralékos vételár számszakilag igazoltan fennállt, így az alperes köteles annak megfizetésére. A használati díj fizetésére irányul kereseti kérelmet nem találta megalapozottnak, mert az alperest, mint

tulajdonost a Ptk. 99. §-a alapján megillette az ingatlan használatának joga.

Az elsőfokú ítélet ellen - annak részbeni megváltoztatása és az alperesnek további 720 000 forint vételár megfizetésére kötelezése, valamint kereseti kérelmével egyezően havi 17 500 forint használati díj alapulvételével 947 500 forint megfizetése iránt - a felperes terjesztett elő fellebbezést, míg az alperes fellebbezésében a kereset teljes elutasítását kérte.

A peres felek fellebbezése folytán másodfokon eljáró bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezését a per főtárgya tekintetében azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy a felperes jogelőde és az alperes között létrejött adásvételi szerződést 2 480 000 forint vételár mellett érvényessé nyilvánította.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a maguk összességében okszerűen mérlegelte és helyesen alkalmazta a Pp. 206. §-ának (1) bekezdését. Nem fogadta el ezért a felperesnek azt az érvelését, hogy az illetékhivatal által megállapított értébecslés irányadó az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál. Hivatkozott arra, hogy a forgalmi értéket a felülvélemény részletesen vizsgálta és meghatározásánál azt vette figyelembe, hogy mennyi volt az adásvételi szerződés idején a piaci viszonyok között az ingatlan valószínűleg érvényesülő értéke. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a szerződéskötés körülményeit, a szerződés tartalmát, a forgalom értékviszonyokat és az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat is figyelembevéve lehet meghatározni a feltűnően nagy értékkülönbséget a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között. Ezeknek a szempontoknak megfelel az elsőfokú bíróság által megállapított érték, ezért nem fogadható el a felperesnek az a fellebbezési támadása, hogy az értékaránytalanság kiküszöbölésénél a teljes vételárkülönbség megítélése indokolt. A vételárhátralék megfizetésére való kötelezésben, valamint azután járó kamatban való marasztalással is egyetértett a másodfokú bíróság, mert az alperes a vételárrészlet megfizetésével késedelembe esett. Az alperes ugyanis tudta, hogy az eladó elhalálozott és jogutóda a felperes, ennek ellenére a teljesítést nem ajánlotta fel és meg sem kísérelte, hogy azt a felperes részére kézbesítse.

A másodfokú bíróság érdemben helyesnek fogadta el a használati díj fizetésével kapcsolatos elsőfokú döntést is. Kifejtette, hogy a felperesnek a jogelőd halálát követően arra lett volna joga, hogy az ingatlant birtokba vegye. A felperes azonban nem állította, hogy megkísérelte volna az ingatlant birtokba venni és abban az alperes megakadályozta. A peradatok szerint nem vitás, hogy az alperes

rendelkezett az ingatlanhoz kulccsal, azt azonban ténylegesen nem használta, hanem csupán a tulajdonosi jogainak megóvása érdekében szükséges intézkedéseket tette meg. Ezért a felperes jogszerűen nem követelhet használati díjat az alperestől.

A jogerős ítélet ellen - annak részben való hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és a marasztalási összeg 360 000 forinttal való felemelése, valamint az alperesnek 947 500 forint használati díj megfizetésére kötelezése érdekében a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy az eljáró bíróságok tévesen értékelték a jogviszonyt és a feltűnő értékaránytalanság megállapításánál helytelen következtetésre jutottak. Hivatkozott a szakértői véleményekre, amelyek között ellentmondás volt, nem értékelték kellő súllyal, hogy az illetékhivatal az ingatlan forgalmi értékét 4 000 000 forintban határozta meg, amelynek elfogadása esetén a feltűnő aránytalanság 840 000 forint lenne. Állította, hogy a használati díj fizetésére az alperes köteles, mert nem volt hajlandó beengedni őt az ingatlanba, amit maga sem tett vitássá.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati kérelem alaptalanul támadja a bizonyítékok értékelését mind a forgalmi érték, mind pedig a használati díj tekintetében. Az elsőfokú bíróság az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében szakértői bizonyítást rendelt el. Szakvéleményt L. Gy. és K. A. terjesztett elő, akik a felek észrevételei kapcsán kiegészítő véleményt is benyújtottak, majd együttes meghallgatásuk során úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlan forgalmi értéke 3 400 000 forint, illetőleg 3 250 000 forintban állapítható meg (45. sorsz. tárgy. jkv.). A bíróság a szakvélemények helyességének vizsgálata érdekében felülvéleményt is beszerzett. Az igazságügyi felülvéleményben foglaltak szerint az ingatlan szerződéskötés idején fennálló forgalmi értéke 3 250 000 forint (80. sorsz.). A felülvélemény összhangban áll a perben eljáró két szakértő megállapításával, így ezek együttes mérlegelésének eredményeként a bíróság jogerős ítéletében a forgalmi értéket aggálytalan szakértői véleményre alapítottan állapította meg. A másodfokú bíróság kellően megindokolta, hogy az illetékhivatal érték megállapítása miért nem fogadható el, az ugyanis becsült érték, amelyet alátámaszt a megyei illetékhivatal 75. sorszámú átíratja, amely szerint az ingatlan forgalmi értékét csak külső megtekintés alapján az ingatlan környezetében lévő hasonló ingatlanok forgalmi értékét figyelembevéve állapította meg. Jogerős ítéletében a bíróság a PK. 267. sz. állásfoglalásban írt

szempontok gondos mérlegelésével jogszabálysértés nélkül küszöbölte ki a feltűnő értékaránytalanságot.

A felperes a lakáshasználati díj iránti keresetét arra alapította, hogy az alperes nem a szerződésben meghatározott módon jutott az ingatlan birtokába. Az alperes ezt az állítást vitatta, a felperes pedig az őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére (Pp. 164. § (1) bekezdés) nem bizonyította, hogy az alperes az ingatlant ténylegesen használata volna. A perben nem volt vitás, hogy az alperes a felperes jogelődjétől kapott kulcsot, az ingatlant azonban nem vette birtokba, csak állagmegóvást végzett tulajdonosi jogai megóvása érdekében.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek a megfizetésére.

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 szerint az állam viseli.

Budapest, 2007. szeptember 25.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró, dr. Kollár Márta sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelével:

bíróági írnok