Győri Ítélőtábla
Pf.III.20.193/2009/10.

.

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

Az ítélőtábla dr. Takáts Ádám ügyvéd által képviselt **II.r** és **III.r felperesnek I.r.** és **II.r alperesek** ellen **adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében, a Zala Megyei Bíróság 2009. február 9. napján kelt P.20.638/2008/46. számú ítéletével szemben, a felperes által 49. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

**Í t é l e t e t :**

Az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.
A 360.000,- (Háromszázhatvanezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

**I n d o k o l á s:**

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek keresetét elutasította, rendelkezett a perfeljegyzés törléséről, kimondta, hogy a 360.000,- Ft feljegyzett kereseti illetéket az állam viseli, megállapította, hogy a III.r felperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.
Határozata indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a **Város** ... hrsz-ú, természetben Város , **...** szám alatt található lakás-ingatlan az I.r és II.r felperes egyenlő arányú tulajdonát képezte, a III.r felperest, illetve a II.r alperest pedig holtig tartó haszonélvezeti jog illette meg. Az ingatlant az önkormányzat jelzálogjoga és elidegenítési és terhelési tilalma, valamint a Zala Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát illető végrehajtási jog terhelte.
A felperesek megkísérelték lakásuk értékesítését, ennek során a III.r felperes és a II.r alperes 2005. november 7-én lemondott a holtig tartó haszonélvezeti jogáról, II.r felperes pedig opciós jogot engedett **"A"** 1.500.000,- Ft ellenében, melynek keretében a III.r felperes részére **"A"** 500.000,- Ft-ot adott át. 2005. november 15-én az I.r felperes egy önkormányzati bérlakás bérleti jogára cserélte az ingatlanon fennálló ½ illetőségét. A felperesek az önkormányzati lakásba beköltöztek, az önkormányzat azonban a cseréhez nem járult hozzá.

2007. április 23-án az I.r és II.r felperesek adásvételi szerződést kötöttek az I.r alperessel, a lakás vételárát 6.000.000,- Ft-ban jelölték meg, a szerződés szerint 1.000.000,-1.000.000,- Ft-ot a felperesek átvettek, a fennmaradó 4.000.000,- Ft az ingatlanon fennálló tartozások fejében beszámításra került, mert a tartozásokat I.r alperes fizette ki.
Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az okirat tartalmával szemben II.r felperes nem vett át vételárat, az I.r felperesnek pedig az I.r alperes nagybátyja, **"B"** adta át az 1.000.000,- Ft-ot. A szerződés folytán az I-II.r felperesek tulajdonjogát, valamint - a korábban tett ilyen tartalmú lemondó nyilatkozatra tekintettel - a III.r felperes és a II.r alperes holtig tartó haszonélvezeti jogát a földhivatal törölte.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában mindenekelőtt kiemelte, hogy a felperesek keresete a 2007. április 23-án kötött szerződést támadta, így a korábbi opciós- és csereszerződés érvényességét nem vizsgálhatta. Utalt arra is, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereset tekintetében jogi érdek hiányában a III.r felperesnek kereshetőségi joga nem volt, a haszonélvezeti joga a 2005. novemberében tett lemondó nyilatkozata folytán szűnt meg.
A bíróság elsődlegesen a felperesek semmisségre alapított kérelmét bírálta el, megállapítva, hogy az a szerződés minősül jóerkölcsbe ütközőnek, aminek a tartalma, célja, vagy joghatása nyilvánvalóan sérti a társadalom kialakult erkölcsi ítéletét. Ezt alátámasztó hivatkozásokat a felperesek sem tettek, az ingatlan értéke és a vételár összege között fennálló nagy értékkülönbségre, illetőleg a tartozás mértékével, annak beszámításával kapcsolatos tévedésbe ejtésre irányuló állításuk a szerződés megtámadása iránti kérelmük körében vizsgálandó, azonban a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző jellegét - többlettényállás hiányában - alátámasztani nem képes. Az ezirányú kereseti kérelem tehát megalapozatlan.
A megtámadásra irányuló kereseti kérelem tekintetében kiemelte a bíróság, hogy bár a szerződésben a felek rögzítették a megtámadás jogáról való lemondást, ilyen joghatállyal azonban csak a megtámadási határidő megnyílta után tett nyilatkozat rendelkezik, emiatt a megtámadási kereset érdemben bírálandó el.
A feltűnő értékaránytalanság kapcsán a felpereseknek - arra is figyelemmel, hogy részükről az ajándékozás szándéka nem merült fel - azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy a szerződés megkötésekor a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás, vagyis az ingatlannak a szerződés megkötésekori forgalmi értéke és a vételár között feltűnően nagy volt az értékkülönbség. Ezen tény tekintetében azonban a felperesek semmiféle bizonyítást nem ajánlottak fel, az a hivatkozás, hogy a vevő a kikötött vételárat sem fizette meg, ebben a körben nem bírhat relevanciával. Utalt arra is, hogy az ingatlan-átruházási szerződés írásban érvényesen létrejött azzal, hogy a szerződési nyilatkozatukat a szerződő felek aláírták. (XXV. polgári elvi döntés III. pontja) A szerződés érvényes létrejöttéhez nem volt szükség a felek együttes jelenlétére.
A bíróság megállapítása szerint a szerződő felek a megállapodásukban nem nevesítették és nem pontosították az ingatlannal kapcsolatos és a vevő által megfizetett tartozásokat. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoggal és végrehajtási joggal érintett tartozások összegének vizsgálata önmagában nem teszi lehetővé annak megállapítását, hogy a szerződésben foglaltakkal szemben mekkora tartozás terhelte az ingatlant. A lefolytatott bizonyítási eljárásból ugyanis az volt megállapítható, hogy a végrehajtó és a **"C"** Kft. felé is

fennállt tartozás, a felek a bútorok értékét is elszámolták és tekintettel voltak a korábbi opciós jogot alapító szerződésre, valamint a csereszerződésre is. A felperesek a tévedés fennálltának igazolására alkalmas egyéb körülményt maguk sem jelöltek meg, így ezen kereseti kérelmüket is elutasította az elsőfokú bíróság.

A felperesek fellebbezésükben kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a szerződés érvénytelenségének megállapítására és az eredeti állapot - megfelelő elszámolás melletti - visszállítására irányuló keresetük teljesítését. A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti jogcímüket nem tartották fenn.
A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság a tényállását helytállóan állapította meg, az ítéletben levont jogi végkövetkeztetései azonban tévesek. Az eladók a szerződésben foglaltakkal ellentétben még a személyenként 1.000.000,- Ft-os vételár-részlethez sem jutottak hozzá, az ingatlant pedig a szerződésben meghatározottakkal szemben nem 4.000.000,- Ft, hanem csupán 667.051,- Ft tartozás terhelte. Ezen körülmények folytán a szerződés a jóerkölcsbe ütközik, hisz az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan sérti, a kikötéseket az általános társadalmi megítélés tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. Megállapítható, hogy a jogügyletek **"B"** megbízásából és érdekében kerültek megkötésre, mely szintén a jóerkölcsbe ütköző jellegét bizonyítják. Alapos a tévedésre hivatkozással előterjesztett kereset is, hisz az eladók az ingatlant terhelő tartozások, mint lényeges körülmények tekintetében tévedésben voltak, tévedésüket pedig az I.r alperes, illetve annak megbízottja okozta. Az okirat szerkesztésekor a felperesek nem voltak jelen, az ingatlan tulajdoni lapját, a rajta feltüntetett terheket nem látták.

A fellebbezés benyújtását követően III.r felperes bejelentette és okirattal igazolta, hogy I.r alperes elhunyt, jogutódai pedig szülei, a III.r felperes és a II.r alperes. Az ítélőtábla a másodfokú eljárás során a fentiekre figyelemmel döntött a jogutódlás és a perbelépés kérdésében.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást. A beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, döntésével, annak indokaival az ítélőtábla egyetért, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

Az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (3) bekezdésére figyelemmel csak a fellebbezési kérelem korlátai között vizsgálta felül, így a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között fennálló feltűnően nagy értékkülönbségre alapított felperesi kereseti kérelmet, továbbá az elsőfokú eljárásba a III.r felperes - még nem az I.r alperes jogutódi minőségében érvényesített - szerződés érvénytelensége iránti keresetét elutasító ítéleti rendelkezés felülbírálata nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

Az elsőfokú bíróság - figyelemmel a Pp. 215.§-ában írtakra - helyesen mutatott rá arra, hogy döntésének tárgyát a 2007. április 23-án kötött szerződés érvénytelensége tekintetében való állásfoglalás képezte, melynek során elsődlegesen a semmiségre - a szerződés jóerkölcsbe ütközésére - alapított kereseti kérelmet kellett elbírálnia. A felperesek ebben a körben a szerződés tárgyát képező ingatlan értéke és a vételár összege között fennálló nagy értékkülönbségre, a vételárba beszámított tartozás összegét érintő tévedésükre, valamint arra hivatkoztak, hogy a szerződésben foglaltakkal szemben az eladók részére csak részben került teljesítésre a személyenként 1 millió Ft-ban meghatározott vételár-részlet.
A két előbbi hivatkozás megalapozottsága esetén ugyan helye lehetne a szerződés érvénytelenségének más jogcímen történő (Ptk.201.§ (2) bekezdés, illetve Pkt. 210.§ (1), (3) vagy (4) bekezdés) megállapításának, a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző jellegének megállapításához azonban olyan többlettényállás szükséges, mely alapján az állapítható meg, hogy a szerződést ugyan a jogszabály nem tiltja, de tartalma, célja vagy a célzott joghatása nyilvánvalóan sérti a társadalom kialakult erkölcsi ítéletét. Ennek megállapítására alkalmas tényeket azonban a felperesek maguk sem állítottak. Megalapozására nem szolgálhat az az egyébként bizonyítást nyert körülmény sem, hogy az eladók a szerződésben foglaltakhoz képest nem kapták meg maradéktalanul a személyenkénti 1 millió Ft vételár-részt, ez ugyanis a megállapodás teljesítése körében bírhat relevanciával, a teljesítés iránt azonban a felperesek kereseti kérelmet nem terjesztettek elő. A szerződés kötelezett általi nemteljesítése nem a szerződés jóerkölcsbe ütközését, hanem egyéb jogkövetkezményeket von maga után.
A fellebbezésben foglalt hivatkozással szemben ugyancsak nem alkalmas a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző jelleg megállapítására az a felperesi állítás, hogy a szerződés valójában nem az alperes, hanem nagybátyja, **"B"** érdekében került megkötésre.
A felperes által hivatkozottak - megalapozottságuk esetén - nem a szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítására, hanem egyéb - a jogalkotó által a Ptk-ban pontosan meghatározott - jogkövetkezmények kiváltására teremthetnének alapot.

Az elsőfokú bíróság az alábbiakra figyelemmel a felperesek tévedésre alapított megtámadási keresetét is megalapozottan utasította el. E tekintetben a felperesek arra hivatkoztak, hogy a vevő, illetőleg hozzátartozója, **"B"** tévedésbe ejtette őket az ingatlant terhelő tartozások összege tekintetében. Álláspontjuk szerint az e körben őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek eleget tettek, hisz a becsatolt tulajdoni lapon feltüntetett terhek a szerződés megkötésekor mindösszesen 776.051,- Ft-ot tettek ki. Ezen jogi álláspontjuk azonban téves. Egyrészt a tulajdoni lap az ingatlanra terhelt követeléseknek csak a tőkeösszegét tartalmazza, a járulékait azonban nem, így a tulajdoni lap még a bejegyzések alapjául szolgáló követelések szerződés időpontjában fennálló összegének igazolására sem alkalmas. Mindemellett - mint ahogyan az elsőfokú bíróság arra helyesen rámutatott - a szerződésben a felek a beszámításra kerülő követeléseket nem részletezték. Azokat nem a tulajdoni lapon feltüntetett követelésekben nevesítették, hanem a vevőnek, illetőleg **"B"**nek az eladókkal szemben fennálló egyéb követeléseire (az önkormányzati lakásban hagyott bútorok értékére, az elvégzett javítások költségére, illetőleg a II.r felperes által korábban kötött opciós szerződés keretében a III.r alperes által elismerten átvett 500.000,- Ft-ra) is figyelemmel voltak.

A felperesek a fentieken túl egyéb, a tévedésük fennálltának alátámasztására alkalmas körülményt nem jelöltek meg.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperesek személyes költségmentességére és a 6/1986. (VI.26.) IM.rendelet 13.§ (1) bekezdésében, valamint 14.§-ában írtakra figyelemmel a fellebbezési illetéket az állam viseli.

Győr, 2010. április 1. napján

Dr. Világi Erzsébet sk. . Maurer Ádám sk. Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke előadó bíró bíró

A kiadmány hiteléül:
kiadó