

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Turi Attila ügyvéd (7621 Pécs, Teréz utca 11-13.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Kaposvári 7. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Csernus Sándor ügyvéd 7400 Kaposvár, Szent Imre utca 13.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, **I.rendű alperes nevené** (ugyanottani lakos) II. rendű és a Dr. Sárkány Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sárkány György ügyvéd 7400 Kaposvár, Berzsenyi utca 6. I/1.) által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a Somogy Megyei Bíróságon indított perében a 2009. december 8. napján kelt 21.P.20.317/2009/15. számú ítélet ellen az I-II. rendű alperesek részéről 17. sorszám alatt benyújtott, 19. sorszám alatt indokolt, és a III. rendű alperes részéről 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 150.000 (százötvenezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak - az adóhatóság külön felhívására, ugyancsak egyetemleges kötelezettség terhével -324.000 (háromszázhuszonnégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A B belterület 000. helyrajzi szám alatt felvett K utca 00. szám alatti lakóház és udvar megjelölésű ingatlan 1/4-1/4-ed részben az I-II. rendű alperesek, míg 2/4-ed részben a felperes tulajdonában állt. Az I-II. rendű alperesek 2008. július 16. napján adásvétellel vegyes csereszerződést kötöttek a III. rendű alperessel, amellyel az ingatlanban fennálló 2/4 tulajdoni illetőségüket a III. rendű alperesre ruházták át. A szerződésben rögzítették, hogy az I-II. rendű alperesek tulajdoni illetőségének

értéke 5.400.000 forint, amelyből a III. rendű alperes 5.000.000 forintot készpénzben fizet meg, továbbá az I-II. rendű alperesek tulajdonába ad egy 60 x 50 cm-es Szász Endre festményt 400.000 forint értékben. A szerződés aláírásával egyidejűleg a III. rendű alperes az 5.000.000 forint készpénzt és a festményt az I-II. rendű alpereseknek átadta.

A szerződést szerkesztő dr. P.I. ügyvéd az ingatlanügyi hatóság felhívására a 2008. szeptember 7. napján kelt levelében felszólította a felperest, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát 15 napon belül csatolja. A felperes a szerződést szerkesztő ügyvédhez határidőben eljuttatott levelében úgy nyilatkozott, hogy a vételi ajánlatot elfogadja, és az 5.400.000 forint vételárát jogi képviselőjének ügyvédi letéti számláján elhelyezte. Dr. P.I. ügyvéd a felperesnek elküldött levél másolatát, és annak feladóvevényét a B-i Körzeti Földhivatalnak megküldte, amely az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát törölte, és az ingatlan 2/4-ed tulajdoni illetőségére a III. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által megkötött adásvétellel vegyes csereszerződés vele szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés közte és az I-II. rendű alperesek között jött létre 5.400.000 forint vételár mellett. Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy a szerződés színlelt okából érvénytelen, mert a csereelem feltüntetésére kizárólag elővásárlási jogának kijátszása miatt került sor.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy 2008. július 16. napján egymással csereszerződést kötöttek, így a felperest az elővásárlási jog nem illeti meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek által 2008. július 16. napján a b-i 000. helyrajzi számú ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségére megkötött adásvétellel vegyes csereszerződés elnevezésű szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Az adásvételi szerződés 5.400.000 forint vételár mellett az I-II. rendű alperesek, mint eladók, és a felperes, mint vevő között jött létre. Megállapította, hogy a felperes által bírósági letétbe helyezett 5.400.000 forint felvételére külön kiutaló végzés alapján az I-II. rendű alperesek jogosultak, egymás között egyenlő arányban. Megkereste a B-i Körzeti Földhivalt a jogváltozás bejegyzése végett, a III. rendű alperest az ingatlanrész birtokbaadására kötelezte, és az alpereseket egyetemlegesen marasztalta 661.500 forint elsőfokú perköltségben. Határozatának indokolása szerint a felek szerződésének legjellemzőbb szolgáltatása az I-II. rendű alperesek részéről az ingatlan eladása, míg a III. rendű alperes részéről a vételár megfizetése volt. Az I-II. rendű alperesek a szerződéssel elsősorban nem a festmény tulajdonjogát kívánták megszerezni, hanem a III. rendű alperes a vételár egy részét, 400.000 forintot nem készpénzben, hanem egy festmény átadásával kívánt teljesíteni. A csere szerepét betöltő egyedi festménynek a szerződésbe való bevonása - amely a vételárnak egyébként is csak csekély részét, 7,4%-át tette ki - az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs elővásárlási jogának meghiúsítását célozta. Az adásvételi szerződésnek ez a kikötése az elsőfokú bíróság megítélése szerint

joggal való visszaélést jelent, ezért úgy foglalt állást, hogy a felperest az elővásárlási jog megillette. Megállapította, hogy a felperes az elővásárlási jog érvényesítése során jóhiszeműen és tisztességesen járt el, vételi ajánlata komoly volt, teljesítőképességét pedig az 5.400.000 forint bírósági letétbe helyezésével igazolta.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében az alperesek fellebbeztek. Az I-II. rendű alperesek megismételték azt az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatukat, hogy szerződési akaratuk az adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére irányult. A III. rendű alperes fellebbezésében új tényként állította, hogy az ingatlan vételára valójában 9.400.000 forint volt, és ezen felül adta a festményt 400.000 forint értékben. Ennek bizonyítására tanúként kérte kihallgatni P.K-t és P.K-nét. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3.§-ának (3) bekezdésében foglaltakat megsértve nem tájékoztatta a kereset sikerének jogkövetkezményeiről és bizonyítási lehetőségéről. Emiatt hallgatta el az elsőfokú eljárásban, hogy az okirat szerinti vételáron felül még 4.400.000 forintot fizetett az I-II. rendű alpereseknek. A tájékoztatási kötelezettség megsértése miatt felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel és érdemi döntésével is egyetértett a másodfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a perbelihez hasonló, vegyes típusú szerződések vizsgálata körében a bíróságnak értékelnie kell, hogy a szerződésben az adásvételi vagy csereelem dominál-e, és ebből a szempontból jelentősége van annak, hogy az ellenértékből a készpénzszolgáltatás mekkora hányadot képvisel. A jelen ügyben az ingóság 400.000 forintos értékéhez képest a III. rendű alperes jelentős, 5.000.000 forint összegű vételár kifizetését vállalta.

Nem mellőzhető a felek szerződéskötési akaratának vizsgálata sem, és ennek során annak megállapítása, hogy a szerződő felek jogaitak rendeltetésszerűen gyakorolták-e. A Ptk. 2.§-ának (2) bekezdéséből és 4.§-ának (1) bekezdéséből következően a jogok csak rendeltetésszerűen, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően gyakorolhatók. Nyilvánvalóan nem állapítható meg a jóhiszemű joggyakorlás akkor, ha a felek azért kötnek az adásvételi szerződésben ingóság átruházására irányuló megállapodást, hogy ezzel részben csereszerződést hozzanak létre, és ezáltal az elővásárlási jog gyakorlását kizárják. Ilyen esetben a joggyakorlásuk más törvényes érdekének csorbítására irányul, amely a Ptk. 5.§-ának (2) bekezdése szerint joggal való visszaélésnek minősül.

Az I. rendű alperes nyilatkozatából kitűnik, hogy az eladók számára a készpénz ellenszolgáltatás volt lényeges, a képet csak mintegy ráadásnak tekintették. Az ingatlanukat pénzért kívánták értékesíteni, három éven keresztül így hirdették eladásra. Ilyen körülmények mellett nincs érdemi jelentősége annak, hogy a III.

rendű alperes - állítása szerint - ragaszkodott ahhoz, hogy a festményt is a szerződés tárgyává tegye. Az I-II. rendű alperesek döntően nem a festmény megszerzése érdekében mondtak le az ingatlan tulajdonjogáról, és a III. rendű alperes is elsősorban vételár megfizetése ellenében kívánta az ingatlan tulajdonjogát megszerezni.

Az adásvétellel vegyes csereszerződést szerkesztő ügyvéd tanúvallomása szerint a szerződő felek tudtak a felperest megillető elővásárlási jogról, és a perben arra is van adat, hogy a felperes és az I-II. rendű alperesek között több, mint egy évtizede rossz volt a viszony.

Ezen peradatok alapján helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy valójában az ingóság átadásának kikötésére azért került sor, hogy a felperes a jogszabályban biztosított elővásárlási jogát ne tudja gyakorolni. Ilyen esetben a bíróság a rendeltetésszerű joggyakorlás biztosítása érdekében az adásvételi szerződéssel vegyes csereszerződést tisztán adásvételi szerződésnek minősíti, és így az elővásárlási jog gyakorlásának teret biztosít. (Legfelsőbb bíróság Pfv.VI.21.413/2009/5. szám).

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése és 254.§-ának (3) bekezdése alapján helytálló indokaira utalással hagyta helyben.

A III. rendű alperes fellebbezésében foglalt új tényállítások és új bizonyítékok előadását a Pp. 235.§-ának (1) bekezdése értelmében nem lehetett figyelembe venni, mert e tényeket a III. rendű alperesnek az elsőfokú eljárásban kötelessége lett volna közölni és bizonyítékait is előadni (Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdése). Egyébként a fellebbezésben előadott új tény, mely szerint a vételár valójában 9.400.000 forint volt, és ezen felül ruházta át az eladókra a festmény tulajdonjogát, valósága esetén a fent kifejtett jogi indokokat erősítené.

A Pp. 3.§-ának (3) bekezdése pontosan meghatározza a bíróságot terhelő tájékoztatási kötelezettség terjedelmét. E szerint a bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. A bíróság tájékoztatási kötelezettsége nem terjed ki az anyagi jogszabályok tartalmára, illetve a kereset sikerének jogi következményeire, ezért ennek elmulasztásával az elsőfokú bíróság nem sértett olyan eljárási szabályt, amely az ítélet hatályon kívül helyezését indokolná.

Az alperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján - a Pp. 82.§-ának (1) bekezdése értelmében egyetemleges kötelezettség terhével - kötelesek a felperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján állapította meg. Az alperesek az illetékekről

szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján - az Itv. 38.§-ának (2) bekezdéséből következően egyetemleges kötelezettség terhével - kötelesek a személyes illeték-feljegyzési jogukra figyelemmel le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Pécs, 2010. május 28.

dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. bíró