

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.081/2009/11.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bobvos Pál ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Pusztai Judith pártfogó ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r. és a dr. Fekete Zsolt ügyvéd által képviselt III.r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Szegedi Városi Bíróságnál 12.P.21.177/2007. szám alatt folyamatban volt és a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pf.21.756/2008/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I.r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem és a felperes által előterjesztett csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

A felek a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik, az I.r. alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A perbeli lakóház, udvar megnevezésű ingatlan korábban a II.r. alperes és feleségének a tulajdonában állt. Felesége halálát követően az ingatlan 1/4 - 1/4 arányban gyermekeik, a felperes és az I.r. alperes tulajdonába került öröklés jogcímén.

A felperes a 2005. március 16. napján létrejött adásvételi szerződéssel megvette a II.r. alperes 1/2 tulajdoni illetőségét. Ily módon a felperes az ingatlan 3/4 illetőségének a tulajdonosává vált.

A perbeli ingatlanban a II.r. alperes lakott, majd miután 2005-ben idősek otthonába került, az I.r. alperes az ingatlanba beköltözött és annak egy részét birtokba vette.

A felperes közös tulajdon megszüntetése iránt pert indított az I.-II.r. alperesekkel szemben. Keresetlevelében az I.r. alperes tulajdoni illetőségének forgalmi értékét 4 600 000 forintban jelölte meg. A haszonélvezeti jog értékének levonásával 3 680 000 forintban kérte az I.r. alperest megillető megváltási ár meghatározását.

Az I.r. alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, magánszakvélemény csatolásával azonban azt kívánta bizonyítani, hogy az ingatlan forgalmi értéke 36-38 millió forint.

A bíróság által beszerzett szakértői vélemények szerint az ingatlan forgalmi értéke 19 000 000 forint volt.

A közös tulajdon megszüntetése iránti per során, 2008. április 2-án az I.r. alperes az ingatlan 1/4 tulajdoni illetőségét 11 000 000 forint vételárért eladta a III.r. alperesnek. Erre tekintettel a felperes keresetét megváltoztatta és annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés elővásárlási jogának gyakorlása folytán közte és az I.r. alperes között jött létre a vételi ajánlat szerinti tartalommal. Az így létrejött szerződést a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség miatt megtámadta, és az ingatlan 1/4 tulajdoni illetőségének vételárát a perben kirendelt szakértői vélemény alapján kérte megállapítani. Az érvénytelenségi ok megszüntetésével a szerződés érvényessé nyilvánítását kérte.

Az I.r. alperes ellenkérelme a megváltoztatott kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes nem gyakorolta szabályszerűen elővásárlási jogát, mert a vételárelőleget nem fizette ki. A felperes és az I.r. alperes között nem jött létre szerződés, ezért azt a felperes nem támadhatja meg. A 2008. április 2-án megkötött érvényes szerződés alapján a perbeli 1/4 tulajdoni illetőség tulajdonosa a III.r. alperes. Abban az esetben, ha a bíróság érvényesnek tekintené a felperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződést, a felperest 11 000 000 forint megfizetésére kérte kötelezni. Hivatkozott arra is, hogy a szerződés feltűnően nagy értékkülönbség címén nem támadható, mert a szabadforgalomban mindenki annyiért adja el ingatlanát, amennyiért arra vevőt talál.

A II.r. alperes a megváltoztatott keresetre nem nyilatkozott, a III.r. alperes pedig a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I.r. alperes és a III.r. alperes között 2008. április 2. napján létrejött szerződés a felperessel szemben hatálytalan és az az I.r. alperes,

valamint a felperes között jött létre. Megállapította továbbá, hogy az adásvételi szerződés a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága miatt érvénytelen. Az értékkülönbséget akként szüntette meg, hogy a perbeli 1/4 tulajdoni illetőség vételárát 4 750 000 forintban állapította meg és ezzel a szerződést érvényessé nyilvánította. A felperest arra kötelezte, hogy az I.r. alperesnek tizenöt napon belül 4 700 000 forintot fizessen meg, mellyel egyidejűleg az I.r. alperes köteles az ingatlant kiürítve a felperes birtokába bocsátani.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes szabályszerűen gyakorolta a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésén alapuló elővásárlási jogát. A felperes határidőben tette meg elfogadó nyilatkozatát és teljesítőképességét is igazolta.

Álláspontja szerint nem volt akadálya annak, hogy a felperes az elővásárlási jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződést a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség címén megtámadja. Az adásvételi szerződésben kikötött 11 000 000 forint vételár majdnem két és félszerese a szakértő véleménye alapján megállapítható 19 000 000 forint vételárnak. Az érvénytelenség okát oly módon küszöbölte ki, hogy a felperes által az I.r. alperesnek fizetendő vételárat ezen összeg 1/4-ében, 4 750 000 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I.r. alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a javára megítélt összeg 8 500 000 forintra történő felemelését, valamint a kiköltözésre 6-8 hónap haladék megadását kérte. Vitatta továbbá a terhére megállapított perköltség összegét is.

A másodfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I.r. alperes az elsőfokú bíróság ítéletének azon rendelkezéseit, mely szerint az általa és a III.r. alperes által kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a szerződés a felperes elővásárlási jogának gyakorlása folytán a felperes és az I.r. alperes között jött létre, már nem vitatta. Kifejtette, hogy a feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében a bíróságnak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. Ezért a felperes által fizetendő vételár összegét 6 500 000 forintra felemelte.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és a marasztalás összegének 8 500 000 forintra történő felemelése, a kiürítésre vonatkozó határidő hat hónapban történő megállapítása és a perköltség viselése alóli mentesítés érdekében, másodlagosan az

elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezés és új eljárás elrendelése érdekében - az I.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kifejtette, hogy a felperes elővásárlási jogát nem gyakorolta jogszerűen, mert a társtulajdonos a vételi ajánlatnak megfelelő feltételek mellett vásárolhatja meg az ingatlanilletőséget. Teljesítőkéességét tehát a vételi ajánlatban foglalt vételár erejéig köteles bizonyítani, ez pedig 11 000 000 forint volt. A felperes nem igazolta ezen összeg vonatkozásában a teljesítőkéességét. A felperes megtámadási joga teljesítőkéességének igazolásával egyidejűleg nyílt volna meg. A bíróság nem vizsgálta, hogy a felperes 6 500 000 forintot meg tud-e fizetni a részére, értelemszerűen nem vizsgálta a 11 000 000 forintra vonatkozó teljesítőkéességét sem.

Tévesnek tartotta azt a megállapítást, hogy tulajdoni illetőségét haszonélvezeti jog terheli. Sérelmezte a perköltségben való marasztalását is, mert álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben a felperes pervesztes lett.

A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melyben a perbeli ingatlan 1/4 tulajdoni illetősége vételárát az elsőfokú ítélettel megegyezően 4 750 000 forintban kért megállapítani. Álláspontja szerint a bíróság nem vizsgálta az I. és III.r. alperes között létrejött szerződés tartalmát és létrejöttének körülményeit, kizárólag a szerződés egy elemét, a vételárát vizsgálta. Az I.r. alperes az adásvételi szerződés megkötésekor jogait a Ptk. 4. §-ába ütköző módon gyakorolta, ezért álláspontja szerint a szerződésben meghatározott vételár a bírói mérlegelés során javára nem vehető figyelembe.

A III.r. alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem is alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság nyomatékkaal utal arra, hogy a jogerős ítéletet a felülvizsgálati és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálhatta felül (Pp. 275. § (2) bekezdés). A felülvizsgálati eljárásban az I.r. alperes és a felperes is a jogerős ítéletben megállapított vételár összegét vitatta, az I.r. alperes azt felemelni, a felperes pedig azt leszállítani kérte. Ezért a Legfelsőbb Bíróság kizárólag ebben a kérdésben foglalhatott állást.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében nem vitatta, hogy a felperes az elővásárlási jog gyakorlása folytán létrejött

adásvételi szerződést megtámadhatta. Álláspontja szerint a megtámadás joga azonban csak akkor nyílt volna meg a felperes számára, ha az adásvételi szerződés szerinti vételárra vonatkozó teljesítőképességét igazolja. Ez az álláspont azonban nem helytálló, mert a teljesítőképesség igazolása nem a szerződés megtámadásának, hanem az elővásárlási jog gyakorlásának az előfeltétele. Miután az I.r. alperes már a fellebbezésében sem vitatta, hogy a III.r. alperessel kötött adásvételi szerződés hatálytalan és a szerződés közte és a felperes között jött létre, a felülvizsgálati eljárásban ennek vizsgálatára már nem volt mód.

A vételár összegének a megállapítása a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Az adott esetben ez nem állapítható meg. A másodfokú bíróság a szakértői vélemények és a szerződésben megállapított vételár helyes egybevetésével határozta meg a felperes által fizetendő összeget, mert az általa idézett PK. 267. számú állásfoglalás értelmében az ellenszolgáltatást oly módon kell megállapítani, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy.

A vételár összegének megállapításánál mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság az ingatlan tehermentes forgalmi értékéből indult ki, ezért az I.r. alperes erre hivatkozással alaptalanul kérte a vételár összegének a felemelését, a felperes pedig a leszállítását.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

Az I.r. alperes felülvizsgálati, valamint a felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme is eredménytelen volt, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése szerint úgy döntött, hogy a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viselik. A III.r. alperes költségében az I.r. alperes a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nem volt marasztalható.

Az I.r. alperes személyes költségmentességbe részesült, ezért az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket a 6/1986.

(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. § alapján az állam viseli.

Az I.r. alperest képviselő pártfogó ügyvéd díját a 2007. évi CLI. törvénnyel módosított 2003. évi LXXX. törvény 11/A. § (2) bekezdése alapján az állam viseli.

, 2009. június 23.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.