

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla dr. Erdélyi Miklós ügyvéd által képviselt **(II. r. felperes neve, címe)** szám alatti lakos I. r. és **(II. r. felperes neve, címe)** szám alatti lakos II. r. felpereseknek - a dr. Hajdú István ügyvéd által képviselt **(alperes neve, címe)** szám alatti lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2010. szeptember hónap 29. napján kelt 11.P.22.479/2009/25. számú ítélete ellen a felperesek részéről 27., míg az alperes részéről 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben és akként változtatja meg**, hogy a keresetet teljes egészében elutasítja.

A felperesek, mint egyetemleges kötelezettek által az alperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 300.000,- (háromszázezer) Ft-ra felemeli.

Az alperes elsőfokú eljárási illeték és állam által előlegezett költség fizetésére kötelezését mellőzi, az állam terhén maradó eljárási illeték összegét 549.000,- (ötszáznegyvenkilencezer) Ft-ban, az állam terhén maradó előlegezett költség összegét 136.000,- (egyszázharminchatezer) Ft-ban állapítja meg.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 390.000,- (háromszázkilencvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 444.000,- (négy száznegyvennégyezer) fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperesek tulajdonát képezte a **(település neve, címe)** szám alatti ingatlan, amelyet a fiuk, ifj. **(I. r. felperes neve)**, mint adós és az **A. Zrt.**, mint hitelező között létrejött kölcsönszerződés, valamint az annak biztosítására a felperesek és a pénzügyintézet által kötött zálogszerződés alapján a bank javára bejegyzett jelzálogjog terhelt. Az adós teljesítésének hiányában a bank 2009. május 22. napján a szerződést felmondta, s egyidejűleg felszólította az adóst, valamint jelen per felpereseit, mint zálogkötelezetteket 3.486.242,- Ft 3 munkanapon belül történő megfizetésére azzal, hogy ellenkező esetben haladéktalanul megkezdi a végrehajtást a rendelkezésére álló biztosítékokra. A felperesek ingatlanuk elárverezésének elkerülése érdekében felajánlották azt a velük jóismerősi viszonyban álló alperesnek megvásárlásra. Ezt követően a felek szóban megegyeztek az adásvétel feltételeiben: a vételárát 7.000.000.-Ft-ban határozták meg, az alperes vállalta a kölcsönszerződés alapján fennálló 3.486.242.-Ft összegű banki tartozás kiegyenlítését és a fennmaradó vételárrész felperesek javára történő megfizetését. Ezen felül az ingatlan $\frac{1}{4}$ részére a felperesek javára holtig tartó haszonélvezeti jogot kívántak alapítani azzal, hogy a felperesek változatlanul használhatják az általuk birtokban tartott alsó lakrészt, emellett az alperes vállalta haláluk esetén a felperesek eltemettetését.

Az alperes a szóbeli megállapodás alapján 2009. augusztus 13. napján az I. r. felperest otthonában felkereste és részére 3.513.758.-Ft-ot az ingatlan vételárrészleteként átadott, de erről átvételi elismervényt nem készített. Ugyanaz nap a délelőtti órákban az alperes **(ügyvéd neve)** ügyvéddel együtt megjelent a felperesek ingatlanában a szerződés részleteinek tisztázása érdekében, majd az alperes átutalt 3.486.242,- Ft-ot az **A. Zrt.** számlájára, kiegyenlítve ezzel az ingatlant terhelő jelzálogjog alapjául szolgáló kölcsöntartozást, az ügyvéd pedig elkészítette az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot, amelyet a felek az ügyvéd jelenlétében még aznap a kora délutáni órákban a perbeli ingatlanban aláírtak. Ennek tartalma szerint a felperesek a fenti ingatlanuk tulajdonjogát 7.000.000.-Ft vételár ellenében az alperesre ruházták át, az ingatlan $\frac{1}{4}$ részére a javukra holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. Rögzítették, hogy az alperes már korábban átadott a részükre az ingatlan vételáraként 3.513.758.-Ft-ot, míg a vételár további részét képező 3.486.242,- Ft-ot az ingatlant terhelő banki tartozás pénzügyintézet részére történő átutalásával teljesítette. Kijelentették, hogy a készpénzben részükre teljesített összeg átvételét és az átutalás megtörténtét elismerik, az alperessel szemben további vételár-követelésük nincs. A szerződés 3. pontja szerint a felperesek továbbra is az általuk eddig birtokban tartott ingatlanrészeket használhatják (egy szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba), viselik annak fenntartási költségeit, míg az alperes vállalta, hogy az ingatlant a városi csatornahálózatba bekötteti.

Megerősítették szóbeli megállapodásukat a felperesek későbbi eltemettetését illetően, de ennek írásba foglalása elmaradt.

A szerződést a II. r. alperes hangosan felolvasta, ezt követően azt a peres felek aláírták, majd **(ügyvéd neve)** ügyvéd az okiratot ellenjegyezte.

A szerződés szerinti tulajdonosváltás a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzése mellett az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került a bank zálogjoga törlésével egyidejűleg.

Az ingatlan lakásfunkciót szolgáló helyiségeinek alapterülete 163 m², ebből a felperesek által jelenleg is használt alsó lakrész 64 m² alapterületű. Az alperes a szerződés szerint neki jutó ingatlanrészeket nem vette birtokba.

A szerződéskötéskor az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 13.000.000.-Ft volt.

A felperesek keresetükben az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással az eredeti állapot helyreállítását, az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlését és annak részükre történő visszajegyzését kérték egymás között egyenlő arányban. A szerződés érvénytelenségét egyfelől arra alapították, hogy a szerződéskötéskor tévedésben voltak, miután ők nem adásvételi, hanem tartási szerződést kívántak kötni, emellett az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy az általuk használt ingatlanrész rezsiköltségét fizeti, haláluk esetén pedig őket eltemetteti, amely vállalásai a szerződésben nem kerültek feltüntetésre. Másfelől a szerződést arra figyelemmel támadták, hogy az alperes megtévesztette őket, mivel a szerződésben rögzítettel ellentétben az ingatlan vételárának bankkölcsönön felül eső részét nem fizette meg részükre. További érvénytelenségi okként arra hivatkoztak, hogy kényszerhelyzetben voltak, mert az alperes csak akkor volt hajlandó a bank felé fennálló tartozás kiegyenlítésére, ha ők a szerződést aláírják. Állították, hogy az ingatlan valós forgalmi értéke 12.000.000-14.000.000.-Ft, így a szerződés szerinti szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékaránytalanság, s miután őket ajándékozási szándék nem vezette, így a szerződés ez okból is érvénytelen. Ez utóbbi esetben az érvénytelenség jogkövetkezményeként a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésével az alperest 8.800.000.-Ft megfizetésére kérték kötelezni azzal, hogy ez az összeg magában foglalja a vételár alperes által ki nem egyenlített részét is.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta bármelyik érvénytelenségi ok fennálltát. Kiemelte, a szándékuk adásvételi szerződés megkötésére irányult, tartási szerződésről nem volt szó, ilyen tartalmú szerződés létrehozását a felperesek nem kezdeményezték, a maga részéről - a közöttük fennálló jó viszonyra tekintettel - csupán szóbeli ígéretet tett a felperesek későbbi eltemettetésére. A felpereseknek járó vételárrészt a köztük fennálló régi ismeretségre és bizalmi viszonyra figyelemmel adta át az I. r. felperesnek elismervény nélkül. Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötést a felperesek kezdeményezték, alkufolyamat eredményeként, az általa vállalt mellékkötelezettségre is tekintettel alakították ki a

7.000.000.-Ft-os vételárat, ami reális forgalmi értéknek tekinthető. Viszontkeresettel kérte kötelezni a felpereseket az ingatlan általuk nem használt, az utcai fronton, valamint az udvaron található helyiségei birtokba adására.

A felperesek a viszontkereset elutasítását kérték a keresetben részletezett indokaikra figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a peres felek között 2009. augusztus 13. napján a **(település neve, címe)** szám alatti ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az érvénytelenségi okot a vételár 4.000.000.-Ft-tal történő felemelésével kiküszöbölte, kötelezve az alperest ezen összeg és ennek 2009. augusztus 13. napjától a kifizetés napjáig járó kamatai felperesek részére történő megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rendelkezése szerint a peres felek a keresethez kapcsolódó költségeiket maguk viselik, az alperes az állam javára 237.600.-Ft eljárási illeték és 63.450.-Ft megelőlegezett költség viselésére köteles, míg a fennmaradó eljárási illetéket és költséget az állam viseli.

Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül adják az alperes birtokába a **(település neve, címe)** szám alatti ingatlan alsó épületében levő egy szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba helyiségek kivételével az ingatlan utcai frontján elhelyezkedő lakóépületet, valamint az udvaron elhelyezkedő melléképületet. Kötelezte a felpereseket ennek kapcsán 42.000.-Ft perköltség megfizetésére.

Határozata indokolása szerint a szerződés érvénytelensége körében a felperesek tévedésre alapított érvelése tartalmát illetően a szerződés színlelt voltának megállapítására irányult, nevezetesen, hogy a szándékuk szerint tartási szerződést kívántak kötni. A bizonyítékokat értékelve rámutatott, hogy az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd tanúvallomása a felperesek előadását cáfolta, míg a felperesek által meghallgatni kért további tanúk információi a felperesektől származtak, az ügyletkötés során nem voltak jelen, fiuk vallomása a közeli hozzátartozói viszonyra tekintettel nem volt elfogulatlanak tekinthető, így e bizonyítékokat nem ítélte alkalmasnak a felperesi állítások alátámasztására. Kiemelte, amennyiben a felperesek szándéka tartási szerződés megkötésére irányult, úgy magatartásuk egyoldalú színlelésnek minősül, amelyhez joghatás nem fűződik, ezért a színleletsgre alapított hivatkozásukat megalapozatlannak ítélte.

Hangsúlyozta, a felperesek az ügyletkötő ügyvédet nem tájékoztatták arról, hogy tartási szerződést kívánnak kötni, a szerződés tartalmával egyetértettek, ezért jogi kérdésben való tévedésre sem hivatkozhatnak megalapozottan.

A szerződés megtévesztés címen történt megtámadását is alaptalannak minősítette, kiemelve, hogy a felperesek a szerződés aláírásával elismerték, miszerint az alperes a vételár készpénzben teljesítendő részét még a szerződéskötést megelőzően részükre megfizette, s az okirattal szemben sikerrel nem bizonyították, hogy a pénz átadása nem történt meg. Ugyanakkor a pénzátadást alátámasztó körülményként értékelte, hogy az alperes a periratokhoz csatolt bankszámlakivonatokkal, valamint üzlettársa és élettársa tanúvallomásával igazolta, hogy a szerződéskötés időpontjában rendelkezett a vételár teljesítéséhez szükséges megtakarítással.

A felpereseknek azt a hivatkozását, miszerint a szerződés megkötésekor kényszerhelyzetben voltak, a szerződés jogellenes fenyegetés címén történő megtámadásaként értékelte, s azt ugyancsak megalapozatlannak ítélte. Kiemelte, az alperes a kölcsönszerződésnek nem volt alanya, a szerződés felmondása, a végrehajtási eljárás megindítása az alperesi magatartással okozati összefüggésben nem állt, emellett a felperesek nem bizonyították, hogy az alperes a hitel kiegyenlítését a szerződés aláírásától tette függővé.

Az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítás útján tisztázta az ingatlan szerződéskötés kori forgalmi értékét, a szakvéleményt ítélezése alapjául, mint aggálytalan elfogadta. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét 13.000.000.-Ft-ban, az $\frac{1}{4}$ részre alapított haszonélvezeti jog értékét - az Itv. 72. §-a alapján - 650.000.-Ft-ban, s ennek alapján a haszonélvezeti jog, mint a tulajdonjogot korlátozó tényező figyelembe vételével az ingatlan szerződés időpontjában képviselt reális forgalmi értékét 12.350.000.-Ft-ban határozta meg. Az eset összes körülményének vizsgálata alapján megállapította, hogy a szerződésben kikötött vételár és a 12.350.000.-Ft-os forgalmi érték közötti különbséget feltűnően nagy - 30 %-ot meghaladó mértékű -, ezért megalapozottnak ítélte a szerződés erre alapított megtámadását. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a feltűnő értékaránytalanságot 4.000.000.-Ft felperesek javára történő megfizetésével ítélte kiküszöbölhetőnek. E jogkövetkezmény alkalmazására tekintettel - miután az alperes tulajdonába került ingatlanrészeket változatlanul a felperesek tartják birtokban - az alperesi viszontkeresetnek helyt adott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mind a felperesek, mind az alperes fellebbezéssel élt.

A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlését, és tulajdonjoguk visszajegyzését kérték. Vállalták, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül megfizetik az alperes részére az általa a bank javára teljesített 3.486.242.-Ft-ot és ennek 2009. augusztus 13. napjától járó kamatait. Egyidejűleg kérték a viszontkereset elutasítását. Másodlagos fellebbezésük szerint - az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítása esetére - az alperes által részükre fizetendő marasztalási összeget 7.500.000.-Ft-ra kérték felemelni. Ez utóbbi esetben az ingatlan általuk történő birtokba adása, és az alperest terhelő marasztalási összeg megfizetése tekintetében egyidejű teljesítés elrendelését kérték. Változatlanul fenntartották, hogy a perbeli adásvételi szerződés az általuk megjelölt okokra hivatkozással érvénytelen, az egyes érvénytelenségi okokat illetően megismételték az elsőfokú eljárásban kifejtett érveiket. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat tévesen mérlegelte, az ügyletkötő ügyvéd, **(ügyvéd neve)** tanúvallomása ugyanis érdekeltsége folytán nem vehető figyelembe, míg a felperesek által meghallgatni kért tanúk a felperesi állítások igazolására alkalmasak.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. Másodlagos fellebbezése - további bizonyítás lefolytatása érdekében - az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Fellebbezése indokai szerint a szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelensége nem állapítható meg, e körben az elsőfokú bíróság a szerződéses folyamatot, a szerződéskötés körülményeit tévesen mérlegelte, nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperesek maguk kezdeményezték az adásvételi szerződés megkötését, az alperesnek eredetileg nem állt szándékában az ingatlant megvásárolni. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, s erre a szakértő is csak utalást tett, hogy a felperesek javára alapított haszonélvezeti jog az egész ingatlan értékesíthetőségét, illetve annak forgalmi értékét milyen mértékben befolyásolja, ezért tévesen határozta meg az ingatlan reális piaci értékét a beköltözhető forgalmi érték és a felperesek javára alapított haszonélvezeti jog illetéktörvény szerinti értékének különbözeteként. Lényegesnek ítélte, hogy a felperesek az ingatlant a haszonélvezeti jogukkal érintett részt meghaladó mértékben használják, továbbá azt is, miszerint vállalta az ingatlanok műszaki elkülönítése, a városi csatornahálózatba való bekötése költségeinek viselését, gondoskodni kívánt a felperesek eltemettetéséről, ezek pedig olyan szerződéses mellékkötelmek, amelyek a vételár összegének meghatározását befolyásolták. Megítélése szerint a forgalmi érték és a vételár közötti különbség az eset összes körülményét mérlegelve feltűnően nagy, nem tekinthető.

A peres felek fellebbezési ellenkérelme az ellenérdekű fél fellebbezésével érintett elsőfokú ítéleti rendelkezések helybenhagyására irányult.

A felperesek fellebbezése alaptalan, az alperesi fellebbezés alapos.

A felperesek a közöttük és az alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét több jogcímre alapítottnan állították, így elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a szerződés tartalmát illetően tévedésben voltak, a szándékuk tartási szerződés megkötésére irányult, amelyhez képest a szerződés nem tartalmazta annak lényeges, az alperessel előzetesen szóban egyeztetett elemeit. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy e hivatkozásuk tartalmilag a szerződés színlelt voltára utalt (Ptk. 207. § (5) bekezdés), a szerződés semmissége azonban ez okból nem állapítható meg. A színlelés kétoldalú, tudatos magatartás, amellyel a felek külső, harmadik személyek irányában azt a látszatot kívánják kelteni, hogy közöttük jognyilatkozataik alapján meghatározott tartalommal szerződés jött létre, jóllehet, szerződés közöttük nincs, vagy a kívül világ felé megjelenítetthez képest az ténylegesen más tartalmú (BDT. 2005/123.). Jelen esetben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felpereseket terhelte az adásvételi szerződést rögzítő okiratban foglaltakkal szemben annak bizonyítása, hogy az alperessel kötött tényleges megállapodásuk szerint a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem adásvétel, hanem tartás jogcímén ruházták át az alperesre, állításukat azonban sikerrel nem bizonyították. Személyes előadásuk szerint a szerződést annak aláírása előtt a II. r. felperes az I. r.

felperes jelenlétében hangosan felolvasta, annak jelentését mindketten megértették. Sem az elsőfokú, sem a fellebbezési eljárás során nem tudtak elfogadható magyarázatot adni arra, hogy miért írták alá az adásvételi szerződést, ha valós akaratuk tartási szerződés megkötésére irányult. Nem életszerű, hogy ehhez elégséges indoknak találták, miszerint a felperesben megbíztak, illetve, hogy a szerződéskötés során azt a tájékoztatást kapták, hogy „ezt így szokták”. Az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd, **(ügyvéd neve)** tanúvallomása szerint a felperesek nem tettek említést arról, hogy tartási szerződést kívánnak kötni - azt egyebekben a felperesek sem állították, hogy szándékukat az ügyvéddel közölték -, a felperesek szomszédai, ismerősei pedig csupán a felperesektől szerzett értesülésükről tudtak beszámolni tanúvallomásukban, így ez utóbbi bizonyítékok sem alkalmasak a felperesi előadás alátámasztására. Amennyiben a felperesek akaratuk valóban tartási szerződés megkötésére irányult, azt az alperes által is felismerhető módon nem juttatták kifejezésre, az egyoldalú színlelés pedig a szerződés érvénytelensége szempontjából joghatással nem bír (BH. 2000/10. szám 457). A szerződés semmissége színlelés miatt akkor állapítható meg, ha valamennyi szerződő fél színlelte a szerződéskötési akaratát (BDT.2007/1617/I.), ezt viszont a bizonyítékok nem támasztják alá.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek megtévesztésre alapítottnak is sikertelenül támadták meg a szerződést, bizonyítási kötelezettségüknek e vonatkozásban sem tettek eleget. A felperesek állítása szerint a megtévesztésük abban rejlett, hogy a szerződésben foglaltaktól eltérően az alperes nem fizette meg részükre a vételár bankkölcsön-törlesztésen felül eső részét, ezáltal az őket megillető vételárrészhez nem jutottak hozzá. Ennek azonban saját személyes előadásuk mond ellent, hiszen az elsőfokú eljárás során is akként nyilatkoztak, hogy már a szerződéskötés időpontjában felismerték, miszerint a szerződés tartalma e tekintetben nem felel meg a valóságnak, ennek ellenére azt mégis aláírták, ez pedig kizárja annak megállapíthatóságát, hogy őket a szerződés tartalmát illetően az alperes szándékosan tévedésbe ejtette. **(ügyvéd neve)** tanúvallomásából megállapíthatóan a felperesek a szerződéskötéskor a szerződés ezt érintő rendelkezését nem tekintették aggályosnak, említést sem tettek arról, hogy e vételárrészt az alperes előzetesen nem fizette meg részükre, holott módjuk lett volna arra, hogy tiltakozásukat kifejezzék, kérjék a valós tartalom írásba foglalását, esetlegesen megtagadják a szerződés aláírását.

Az elsőfokú bíróság a kényszerhelyzetre vonatkozó felperesi hivatkozást is helyesen tartotta megalapozatlannak, az ennek kapcsán kifejtett érvei azonban pontosításra szorulnak. A kényszerhelyzet és a jogellenes fenyegetés ugyanis nem szinoním fogalmak, így a kényszerhelyzet nem szerződés-megtámadási ok. Kényszerhelyzetben kötöttnek akkor minősül a szerződés, ha abban az egyik fél a másik helyzetének kihasználásával a maga számára feltűnően aránytalan előnyt köt ki, ennek megfelelően a „kényszerhelyzet” a Ptk. 202. §-ában szabályozott uzsorás

szerződés tartalmi jellemzője. A felperesek azonban a szerződés uzsorás voltára nem hivatkoztak, erre egyebekben a peradatok sem utaltak. A felperesek által ennek kapcsán előadottak - nevezetesen, hogy az alperes a kölcsönösszeg kiegyenlítését a szerződés felperesek által történő aláírásától tette függővé, a peradatok nem támasztják alá. Épp ellenkezőleg, a teljes bizonyító erejű magánokiratba fogalt szerződésből kitűnően az alperes a perbeli ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeget már a szerződéskötést megelőzően átutalta a banknak - amely szerződési kitélt a periratokhoz 6. sorszám alatt csatolt banki igazolás is alátámaszt - , így a szerződés aláírásakor a felpereseket az ingatlan elárverezésének veszélye már nem fenyegette, következésképpen nem voltak „kényszerhelyzetben” a szerződéskötés időpontjában. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperesek egyező előadásából kitűnően a szerződés megkötését maguk kezdeményezték, az ingatlan értékesítése érdekükben állt, míg az alperesnek eredetileg nem is állt szándékában ingatlant vásárolni, ami a felperesek fenti hivatkozását eleve kétségesse teszi.

A fentebb kifejtettekkel ellentétben az ítéletábra nem osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságának megítélését illetően. A Ptk. 201. § (2) bekezdéséből következően a szerződés e jogcímen történő megtámadásának konjunktív feltételei a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség, ennek az értékkülönbségnek a szerződéskötés időpontjában való fennállása, illetve a sérelmet szenvedő fél oldalán az ajándékozási szándék hiánya. E feltételek bármelyikének hiányában a megtámadás nem vezethet eredményre.

E megtámadási okra hivatkozás esetén a Legfelsőbb Bíróság PK. 267. számú állásfoglalásának iránymutatása szerint a forgalmi (érték) viszonyokon kívül a szerződéskötés körülményeit, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját is vizsgálni kell. Emellett figyelemmel kell lenni a piaci viszonyokra, a kereslet és a kínálat alakulására és az értékesítés nehézségeire (BH. 1986/1. szám 16. pont).

Tény, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{4}$ részét a felperesek javára alapított holtig tartó haszonélvezeti jog terheli, amelynek a forgalmi értékre gyakorolt értékcsökkentő hatását az elsőfokú bíróság nem megfelelően vette figyelembe. Helytállóan hivatkozik az alperes e tekintetben a fellebbezésében arra, miszerint nem lehet kiindulópontnak tekinteni az Itv. 72. §-ában foglaltakat. A szabadpiacon ugyanis a vevő a haszonélvezeti jog forgalmi értéket csökkentő hatását, s a számára elfogadható reális árat nem a haszonélvezeti jog illetéktörvény szerint számítható értéke alapján veszi számításba, hanem azt mérlegeli, hogy a haszonélvezeti jog léte - az ingatlan ebből adódó korlátozott hasznosíthatóságára és használhatóságára figyelemmel - milyen értékcsökkenést eredményez a számára. Egyetért az ítéletábra az alperes érvelésével, miszerint a haszonélvezeti jog és a felperesek ingatlanhasználata lényegesen nagyobb mértékben csökkenti az ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú bíróság által figyelembe vett - a teljes egészében beköltözhető állapot szerinti forgalmi érték mindössze 5 %-át kitevő - 650.000 Ft-hoz képest. Ezt támasztja alá a perben eljáró szakértő véleménye is, amely szerint az

ingatlan felperesek általi részbeni lakottsága - amely az ingatlan $\frac{1}{4}$ részét terhelő haszonélvezeti jogukhoz mérten nagyobb területű ingatlanrészt érint - figyelembevételével az ingatlan forgalmi értéke 9.000.000.-Ft-ban határozható meg. A Ptk. már hivatkozott rendelkezéséből következően a szerződés eredményes megtámadásához nem elegendő a valós forgalmi érték és a kikötött vételár aránytalansága, hanem csak a kirívó, feltűnően nagy értékkülönbség vezethet a szerződés érvénytelenségének megállapításához. A perbeli esetben a szerződés szerinti vételár 7.000.000.-Ft volt, amely a fentiek szerinti 9.000.000.- Ft-os forgalmi értékhez képest nem tekinthető aránytalannak. Helyesen utalt arra az alperes, hogy önmagában a szerződésben rögzített vételár és a forgalmi érték egymáshoz viszonyított százalékos aránya ügydöntő jelentőséggel nem bír. Lényeges, hogy az alperes a szerződésben vállalta az ingatlannak a városi csatornahálózatba történő bekötését, emellett kötelezte magát arra, hogy a felperesek eltemettetésének költségeit viseli, ezek pedig olyan szerződéses mellékkötelezettségek, amelyek ugyancsak befolyással bírtak a vételár meghatározására. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a szerződéskötés elsődlegesen a felperesek érdekét szolgálta, hiszen ennek eredményeként mentesülhettek a kölcsönszerződésből eredő jogkövetkezmények viselése alól, így a vételár kialakítására - az egyéb körülmények mellett - mindezek figyelembevételével kerülhetett sor. Mindebből pedig az következik, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség feltűnően nagynak nem tekinthető, a felperesek erre alapított követelése megalapozatlan, érvénytelenség hiányában pedig sem az eredeti állapot helyreállítására, sem értékaránytalanság kiküszöbölésére nincs mód.

A fentiekben túlmenően vitatott volt a szerződés teljesítése is, a felperesek ugyanis másodlagosan a vételár kölcsönösszegen felüli részének megfizetésére is kérték kötelezni az alperest. Ahogyan erre az ítéletábra a fentiekben már utalt, a felperesek az adásvételi szerződésben foglaltakat a vételár teljesítését illetően nem tudták cáfolni, a felek között a fellebbezési tárgyaláson e tekintetben elrendelt szembesítés nem vezetett eredményre, így kizárólag a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján lehetett a jogvitát elbírálni. Tény, hogy a pénz átadásáról - amelyre az alperes állítása szerint a szerződéskötés napjának délelőtti került sor - átvételi elismervény nem készült, azonban az is vitathatatlan, hogy a felperesek teljes bizonyító erejű magánokiratban ismerték el a vételár őket megillető részének átvételét. A Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerint az ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette. A perbeli okiratot ügyvéd szerkesztette, azt szabályszerű ellenjegyzésével ellátta, a felperesek az okiratot az ügyvéd jelenlétében írták alá. Mindezzel szemben a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az okiratban foglaltak nem felelnek meg a valóságnak, erre azonban bizonyítást nem tudtak felajánlani, ugyanakkor az elsőfokú bíróság megalapozottan rekesztette ki a bizonyítékok köréből a rendelkezésre álló tanúvallomásokat, így a felperesek szomszédainak, ismerőseinek, illetve fiuknak

- 10 -

nyilatkozatát. Az előbbiek kizárólag a felperesek elmondása alapján ismerték az ügyletkötés körülményeit, míg a felperesek fia a hozzátartozói viszonyra és a per mikénti elbírálásához fűződő érdekeire figyelemmel elfogulatlannak nem tekinthető, így nyilatkozatára tényállást alapítani nem lehet. Ezzel szemben **(ügyvéd neve)** előadása az alperes nyilatkozatát és az ezzel azonos tartalmú okiratban foglaltakat alátámasztotta. Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd elfogultságára utaló körülmények nem állapíthatók meg, az ügyvéd nem érdekelt a tekintetben, hogy milyen

tartalommal és feltételekkel jön létre a jogügylet a felek között, a felperesek a fellebbezésükben maguk sem tudtak felhozni olyan indokokat, amelyekből erre lehetett volna következtetni., így az ügyletkötő ügyvéd tanúvallomása a tényállás megállapítása során nem volt mellőzhető. Miután a felperesek a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettségüknek e vonatkozásban nem tudtak eleget tenni, ezért az ítéltábla a vételár kölcsönösszegen felüli része teljesítése iránti igényüket is megalapozatlannak ítélte és a kifejtettekre tekintettel a keresetet teljes egészében elutasította.

A fentiekből következően az elsőfokú bíróság viszontkeresetnek helyt adó döntése érdemben helyes, e tekintetben az ítéltábla csupán visszautal az elsőfokú bíróság ennek kapcsán kifejtett helyes indokaira.

Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti részbeni megváltoztatása folytán a felperesek teljes egészében pervesztesek lettek, ezért az ítéltábla az alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét felemelte.

Az alperes teljes pernyertességére figyelemmel az ítéltábla mellőzte az elsőfokú eljárási illeték megfizetésére vonatkozó kötelezését azzal, hogy a teljes személyes költségmentesség kedvezményében részesült felperesek helyett - pervesztességükre figyelemmel - a felmerült elsőfokú eljárási illetéket, valamint a megelőlegezett költséget a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet (Kmr.) 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fentiek szerinti részbeni megváltoztatásáról a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján határozott.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, míg az alperes fellebbezése megalapozottnak bizonyult, ezért a pervesztes felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján kötelesek az alperes fellebbezési eljárási költségeinek viselésére.

A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

S z e g e d, 2011. február 23.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró