

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Lantos Gyöngyi ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Szigeti Szabolcs ügyvéd által képviselt I. rendű, a dr. Lex András pártfogó ügyvéd által képviselt II. rendű, a dr. Szűcs Brigitta ügyvéd által képviselt III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2010. március 24. napján meghozott, 38.P.27.549/2004/105. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes részéről 108. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az állam viseli az általa előlegezett 120.000 (százhuszezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2001. február 28-án 13.500.000 forint vételárért vásárolta meg a ... helyrajzi szám alatti ingatlant. A felperes 2001. június 29-én 10.000.000 forint kölcsönt vett fel a III. rendű alperes jogelődjétől. A felek a kölcsönt az ingatlanra alapított jelzálogjoggal biztosították. A jelzálogszerződés megkötésekor készült értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 16.800.000 forint volt. A felperes a

2002. december 2-án kelt adásvételi szerződéssel eladta az ingatlant az I. rendű alperesnek 10.600.000 forint vételár ellenében. Az I. rendű alperes az ingatlant a II. rendű alperesnek ajándékozta, aki a III. rendű alperes jogelődjétől kölcsönt vett fel, és ennek felhasználásával építkezett az ingatlanon. A II. rendű alperes által felvett kölcsön biztosítására a felek jelzálogjogot alapítottak, a jelzálogjog a III. rendű alperes jogelődje javára bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes a keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a közte és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Elsősorban a szerződés semmisségére hivatkozott, azzal az indokolással, hogy a szerződés megkötésekor gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapotban volt. Másodsorban a szerződést a benne kikötött szolgáltatások feltűnő értékkülönbségére hivatkozva megtámadta. A felperes a keresetében az érvénytelenség jogkövetkezményeként elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítását, ennek keretében a II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését és a felperes tulajdonjogának a visszajegyzését kérte. Másodlagos kérelme arra irányult, hogy a bíróság a szerződést nyilvánítsa érvényesnek, és az érvénytelenség okát azzal küszöbölje ki, hogy kötelezze az I. rendű alperest 6.000.000 forint megfizetésére.

Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Vitatták, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapotban volt. Hivatkoztak arra, hogy a felperes elmulasztotta a törvényben meghatározott megtámadási határidőt. Tagadták, hogy a szerződésben kikötött szolgáltatások között feltűnő értékkülönbség áll fenn.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.000.000 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 forint, a III. rendű alperesnek 80.000 forint perköltséget. A II. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját 24.000 forintban állapította meg. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 120.000 forint le nem rótt eljárási illetéket, valamint 54.739 forint állam által előlegezett költséget. Megállapította, hogy a fennmaradó le nem rótt 436.000 forint illetéket és 302.359 forint állam által előlegezett költséget az állam viseli. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett orvosi szakvélemény alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor nem volt gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapotban, ezért a szerződés érvénytelensége a Ptk. 17. § (1) és (2) bekezdései alapján nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság okfejtése szerint a felperes az adásvételi szerződést azzal teljesítette, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetéséhez a hozzájáruló nyilatkozatot megadta. Erre 2002. december 13-án került sor, így a megtámadási idő a felperes számára a Ptk. 236. § (2) bekezdés c./ pontja értelmében ezen a napon kezdődött meg. A felperes ehhez képest egy éven belül megtámadta a szerződést, a megtámadást tartalmazó írásbeli nyilatkozatot az

I. rendű alperes 2003. december 5-én vette kézhez. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a periratokhoz csatolt levelek alapján úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes a megtámadást követően nem közölte a felperessel a megtámadással kapcsolatos álláspontját, nem adott a megtámadásra vonatkozóan határozott elutasító választ. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint emiatt nem értékelhető a felperes terhére az, hogy a megtámadás érvényesítése iránt csak 2004. június 21-én fordult bírósághoz. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett ingatlanforgalmi szakvéleményből megállapította, hogy az ingatlan értéke az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában 15.300.000 forint volt. A forgalmi érték és a szerződésben megállapított vételár közötti értékkülönbséget feltűnőnek minősítette, és a Ptk. 237. § (2) bekezdésének alkalmazásával az érvénytelenségi ok megszüntetése mellett a szerződést érvényesnek nyilvánította. A forgalmi érték és a vételár közötti értékkülönbözöt feltűnő jellegének kiküszöböléséhez 2.000.000 forintot ítelt alkalmasnak, és az I. rendű alperest ennek a megfizetésére kötelezte.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása érdekében az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében továbbra is vitatta a szerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságát. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság több szakértői vélemény közül önkényesen választotta ki D. E. szakértő véleményét ítéletének alapjául. Kifogásolta azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel arra, hogy a felperes által az ingatlanon végzett építkezés rossz minősége csökkentette az ingatlan forgalmi értékét. Az I. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a PK. 267. számú Kollégiumi Állásfoglalásban foglaltakat is. Ennek értelmében a feltűnő értékaránytalanság körében nemcsak a szolgáltatások értékkülönbségének százalékos arányát kell számításba venni, hanem a szerződő felek külön igényeit, a szerződés megkötéséhez fűződő érdekeit, a kereslet-kínálat alakulását és az ügylet egyéb sajátosságait is vizsgálni kell. Az I. rendű alperes előadta, hogy a felperes a szerződés megkötésekor ismerte az ingatlan reális forgalmi értékét. A felperes a szerződést azért kötötte meg a forgalmi értéknél alacsonyabb vételáron, mert a kölcsöntartozása miatt érdekében állt az ingatlan minél gyorsabb eladása olyan vevőnek, aki egyösszegben és készpénzben teljesíti a vételárat. Az I. rendű felperes a fellebbezésében utalt arra is, hogy a felperes a perben maga is hivatkozott anyagi helyzetének megromlására. Továbbra is vitatta, hogy a felperes a törvényben meghatározott határidőn belül támadta meg az adásvételi szerződést.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

Az I. rendű alperes fellebbezése nem támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését, ezért ez a rendelkezés a Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében első fokon jogerőre emelkedett. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag a fellebbezéssel támadott marasztaló rendelkezés tekintetében vizsgálta felül.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a per érdemi elbírálásához szükséges mértékben, helyesen állapította meg. Az így megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság helyes jogi következtetéseket vont le, és a helyes következtetésekre alapított érdemi döntése is helytálló. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak az ítéletben kifejtett indokaival maradéktalanul egyetért, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és a Pp. 254. § (3) bekezdésének alkalmazásával csupán utal az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira.

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla a következőkre mutat rá.

A felperes a közte és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződést a szolgáltatások feltűnő értékkülönbségére hivatkozva támadta meg. Az I. rendű alperes mind az ellenkérelmében, mind a fellebbezésében vitatta az adásvételi szerződésben kikötött szolgáltatások közötti értékkülönbség feltűnő jellegét.

A Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

A felperes és az I. rendű alperes az adásvételi szerződésükben az ingatlan vételárát 10.600.000 forintban határozták meg. Vitás volt a peres felek között azonban az, hogy mennyi volt az ingatlan forgalmi értéke a szerződés megkötésének az időpontjában.

A Pp. 206. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A Pp. 177. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához, vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki.

Annak a megállapítása, hogy mennyi volt az ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában, különleges szakértelmet igényel. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a forgalmi érték megállapítása céljából igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki, és szakvéleményt szerzett be. A beszerzett szakvélemény nem tartalmaz ellentmondást, bizonytalanságot vagy logikátlan következtetést. A szakértő által megállapított tények nem állnak ellentétben más peradatokkal. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság

megalapozottan minősítette a szakvéleményt aggálytalannak, és fogadta el döntése alapjául. Olyan körülmény vonatkozásában, amelynek a megállapításához különleges szakértelem szükséges, a perben beszerzett aggálytalan szakvélemény megállapításainak megcáfolására más bizonyítási eszköz nem alkalmas. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el akkor is, amikor az ingatlan forgalmi értékét az egyéb peradatoktól eltérően a szakértő által megállapított összegben határozta meg.

A szerződésben kikötött 10.600.000 forint vételár a 70 %-a az ingatlan 15.300.000 forint forgalmi értékének. A forgalmi érték és a vételár közötti 30 %-os különbség olyan nagy mértékű, ami már nem indokolható az adásvételi szerződés megkötésekor kialakult piaci viszonyokkal, a kereslet és kínálat alakulásával. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő, okszerű mérlegelés eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy a szerződésben kikötött szolgáltatások közötti értékkülönbség feltűnő mértékű. Az ítéletábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban is, hogy az ilyen nagymértékű értékkülönbségre az sem szolgáltat megfelelő indokot, ha a felperesnek az állt érdekében, hogy az ingatlant készpénzzel fizető vevőnek minél gyorsabban adja el.

A Ptk. 201. § (2) bekezdése értelmében a szerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékkülönbségének a felek magatartásának felróhatóságától független, objektív jogkövetkezménye az, hogy a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja.

Mindezekre figyelemmel a felperes megtámadása megalapozott volt.

A Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.

A Ptk. 236. § (2) bekezdés c./ pontja értelmében a megtámadási határidő a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor kezdődik meg.

A Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az eladó a dolog tulajdonjogának átruházására és a dolog birtokba adására köteles.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes a szerződést azzal, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájárult, és ezzel az ingatlan tulajdonjogát átruházta a felperesre, 2002. december 13-án teljesítette. A felperes számára a szerződés megtámadásának határideje ekkor kezdődött meg.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes ehhez képest egy éven belül, 2003. december 5-én a szerződést az I. rendű alpereshez intézett írásbeli nyilatkozattal megtámadta.

A Ptk. 236. § (1) bekezdése az eredménytelen megtámadás esetén a megtámadás bíróság előtti haladéktalan érvényesítését írja elő. A haladéktalan igényérvényesítés követelménye azonban nem jár a keresetlevél azonnali benyújtásának a kötelezettségével abban az esetben, ha a szerződést megtámadó fél a másik fél magatartása alapján alappal bízhat abban, hogy a megtámadás jogkövetkezményeinek alkalmazására bírósági eljárás nélkül is sor kerülhet.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének helyes alkalmazásával, a felperes és az I. rendű alperes közötti levelezés okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes mindaddig bízhatott a vita peren kívüli rendezésében, amíg az I. rendű alperes a felperes megtámadásával szemben nem közölte határozottan az elutasító álláspontját. Az elutasító válasz kézhezvételét követően a felperes a pert rövid időn belül megindította, és ezzel a haladéktalan igényérvényesítés követelményének eleget tett.

Az elsőfokú bíróság szintén helyes mérlegeléssel állapította meg azt, hogy az adásvételi szerződésben kikötött szolgáltatások közötti értékkülönbség feltűnő jellegének a kiküszöböléséhez 2.000.000 forint alkalmas. Ezzel a vételár és a forgalmi érték különbsége 18 %-ra csökken, ami már nem tekinthető feltűnőnek.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. r. alperest másodfokú perköltség megfizetésére, míg a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett.

, 2011. április 8.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Lente Sándor s. k. előadó bíró, Dr. Csóka István s. k. bíró