

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A ... Megyei Bíróság dr. Balogh Krisztina (2660 Balassagyarmat, Hunyadi utca 15. szám alatti) pártfogó ügyvéd által képviselt ... (... tartózkodási helye...szám alatti) felperesnek - dr. Csonka Árpád (Ságújfalu, Dózsa György út 19. szám alatti) ügyvéd által képviselt ... (...szám alatti) I. rendű, dr. Michna Ilona (3100 Salgótarján, Rákóczi út 13. szám alatti) ügyvéd által képviselt ... (... szám alatti) II. rendű, dr. Kőrössi Judit jogtanácsos által képviselt ...Zrt. (... szám alatti) III. rendű és dr. Fodor Szilárd osztályvezető által képviselt ...IV. rendű alperesek ellen adásvételi szerződéstől való elállás érvényességének megállapítása, eredeti állapot helyreállítása és egyéb iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A megyei bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I. rendű alperes részére 100.000.- (Egyszázezer), míg II. rendű alperes részére 50.000.- (Ötvenezer) forint perköltséget.

Az egyéb felmerült perköltségeiket a peres felek maguk viselik.

A felperes teljes pervesztes lett, a felperesi pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

A feljegyzett eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Ítéltáblához címzett, a ... Megyei Bíróságon 3 példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A megyei bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési idő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a Fővárosi Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a Fővárosi Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az eljárás adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A ... belterület 6417 hrsz. alatti 2890 m² nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan a felperes tulajdonát képezte. A perbeli ingatlanon haszonélvezeti joga állt fent a felperes szüleinek, ...-nak és ... született ...-nak. A felperes, mint eladó, ... és ... született: ..., mint haszonélvezők, valamint az I. rendű alperes, mint vevő között a perbeli ingatlanra 2007. július hó 25. napján adásvételi szerződés jött létre. A szerződés értelmében a felperes a kizárólagos tulajdonosa a perbeli ingatlan, mely a valóságban ..., Széchenyi út 68. szám alatt található. A felperes eladja, I. rendű alperes általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja a felperestől a fenti ingatlant. A szerződő felek az ingatlan vételárát 4.000.000.- forint összegben állapították meg. A szerződés 2. pontjának második mondata értelmében a vételár egyösszegű megfizetésére jelen szerződés aláírásának napján kerül sor, amelynek átvételét eladó jelen szerződésbeli aláírásával elismeri, illetve nyugtázza.

A 3. pont értelmében a vevő jelen szerződés aláírásának napján lép az ingatlan birtokába, innentől élvezni annak hasznait, viseli terheit, és a kárveszélyt.

Az 5. pont értelmében az 1. pontban jelölt ingatlanon a haszonélvezők javára holtig tartó haszonélvezeti jog áll fenn, akik kijelentik, hogy haszonélvezeti joguk ellenértékét a jelen jogügylet vételárából megkapták, erre tekintettel a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a haszonélvezeti joguk törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

A 6. pont értelmében eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg járul hozzá ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A fenti adásvételi szerződés alapján 2007. július hó 26. napjai dátummal a felperes tulajdonjoga törlésre került a perbeli ingatlanról ... és ... haszonélvezeti jogával együtt, míg 1/1 arányban tulajdonosként vétel jogcímén I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került.

Az I. rendű alperes 2007. november 23-i hatállyal megterhelte az ingatlant, azon III. rendű alperes javára 24.964.- svájci frank és járulékaik mindenkori forintösszeg erejéig önálló zálogjogot alapítottak.

A fenti adásvételi szerződés kapcsán az I. rendű alperesnek 88.000.- forint illeték fizetési kötelezettsége keletkezett, a beszerzett okiratok alapján az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal ... Regionális Igazgatósága Forgalmi Értékmegállapító Illetékkiszabó és Ügyfélszolgálati Osztályának 2007. szeptember 6. napján készült jegyzőkönyve értelmében a perbeli lakóépület, lakásingatlan forgalmi értékének megállapítására 4.000.000.- forintban került sor akként, hogy a lakóépület 3.900.000.- forintban, a gazdasági épület 100.000.- forintban került felértékelésre. Hasonló ingatlanok forgalmi értékeként a Széchenyi utca 50. házszám alatti ingatlan 4.000.000.-, a Széchenyi utca 3. házszám alatti ingatlan 5.500.000.- forintban került meghatározásra.

Az I. rendű alperes az ingatlan megvásárlását követően azon felújítási munkákat hajtott végre, így a fa termoplán nyílászárókat műanyag hőszigetelt nyílászárókra cserélte, a konyhában, előszobában átalakítást végzett, a szobákban festést, mennyezetburkolást végzett, talajvíz elleni szigeteléssel látta el, tetőjavítási munkákat eszközölt, a fürdőszoba felújításra került, a berendezési tárgyak cserére kerültek, a nyári konyhában, tárolókban felülújítás történt az aljzat és az oldalfal tekintetében, az épületen kívül vakolás, talajvíz elleni szigetelés készült, tetőjavítási munkák kerültek elvégzésre, cserépátrakás, szarufák, és tetőléc csere, az elektromos hálózat részbeni cseréje, gázkonvektorok használt konvektorra történő cseréje.

Az I. rendű alperes ezen felújítási munkálatok során igényelt személyi kölcsönt a III. rendű alperestől, melynek kapcsán a perbeli ingatlan 2007. novemberében felértékelésre került. ...szakértő a perbeli ingatlan piaci értékét 7.600.000.- forintban határozta meg, az értébecslés tartalmazza,

hogy a családi ház döntően a belső tereket tekintve felújítás alatt áll. A tulajdonos a fürdőszobai berendezéseket, és a WC berendezést cserélte és új padló és falburkolatokat készíttetett. A konyha, étkezőben is új padlóburkolatok készültek, a fedélszék, a tetőfedés, és a homlok és ereszdeszkázás cseréje, felújítása is szükséges. A felújítási munkák nem teljes körűek és befejezetlenek. Az eredeti kivitelezés minősége gyenge, alacsony igényszint jellemzi.

Az I. rendű alperes 2008. február 22-én értékesítette a perbeli ingatlant II. rendű alperes felé 8.000.000.- vételárért. A II. rendű alperes az ingatlan megvásárlásához a III. rendű alperestől 30.875.- svájci frank összegű kölcsönt vett fel, amely tekintetében önálló zálogjog került bejegyzésre 2008. március 12. napján a perbeli ingatlanra a III. rendű alperes javára. Ezzel egyidejűleg a korábbi 24.964.- svájci frank erejéig fennálló önálló zálogjog törlésre került. A III. rendű alperes javára a perbeli ingatlanon elidegenítési és terheli tilalom is áll fenn a zálogjog biztosítására.

A perbeli ingatlan jelenleg a II. rendű alperes tulajdonában és használatában van, azon a III. rendű alperes javára 30.875.- svájci frank és járulékaik erejéig a mindenkorl forintösszeg erejéig önálló zálogjog áll fenn, lakásvásárlási kölcsön címen, ugyancsak a III. rendű alperes javára ezen lakáskölcsön tekintetében elidegenítési és terhelési tilalom, míg időközben a IV. rendű alperes javára 2009. november 3-ai dátummal jelzálogjog 328.000.- forint adótartozás erejéig.

A perbeli ingatlan forgalmi értékét az I. rendű alperesi beruházások nélkül a felperes és I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, azaz 2007. július hónapban ...igazságügyi szakértő 4.800.000.- forintban határozta meg. Az ingatlan forgalmi értékét 2010. május hónapban 7.200.000.- forintra tette az igazságügyi szakértő, míg az I. rendű alperes által végzett felújítási munkák összértékét 2.285.935.- forint bekerülési értékben határozta meg. Pontosított szakértői véleményében

- mely során a felperes által a peres eljárás során előadottakat figyelembe véve I. rendű alperes beruházásaként nem számolta el a szakértő a hőszigetelt nyílászárók cseréjét, kisebb mértékbe vette figyelembe a villanszerelési munkálatokat, illetve magasabb műszaki állapot mellett állapította meg az ingatlan 2007. évi értékét -, így az ingatlan 2007. évi értékét 5.900.000.- forintba, míg 2010. negyedik negyedévben annak forgalmi értékét 7.600.000.- forintban határozta meg.

Ezen pontosított véleményben az I. rendű alperes által eszközölt felújítási beruházási munkálatok bekerülési költségét a szakértő mindösszesen 1.684.164.- forintban határozta meg.

A felperes feljelentése alapján a ...- Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztály Felderítő Alosztálya Bü. szám alatt csalás bűntettének megalapozott gyanúja miatt ismeretlen tettes ellen nyomozást folytatott. Ezen büntetőeljárás a felperes feljelentése alapján indult, a felperes a feljelentésében előadta, hogy ..., azzal az I. rendű alperessel úgy állapodtak meg, hogy a perbeli ingatlan vételára a szerződésben foglalt 4.000.000.- forint helyett 8.000.000.- forint, a fennmaradó 4.000.000.- forint értékben az I. rendű alperes egy 2000. évjáratú Mercedes típusú személygépkocsit ad át felperes részére, illetve a 4.000.000.- forint szerződésben szereplő összeg 2007. augusztus 12. napján került volna kifizetésre a felperes részére. I. rendű alperes ezzel szemben a 4.000.000.- forint vételárat nem fizette meg a felperes részére, a Mercedes típusú személygépkocsit ugyan átadta a felperesnek, azonban a felperes azt visszaadta a részére, mivel annak értéke nem volt 4.000.000.- forint. Az I. rendű alperes továbbértékesítette az ingatlant, illetve jelzáloggal terhelte meg, a vételárat a felperes részére nem fizette meg.

A büntetőeljárás során tanúként került meghallgatásra a felperes, I. rendű alperes, a felperes édesanyja és édesapja, a perbeli adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző dr. ...ügyvéd, illetve egyéb tanúk.

A ...- Városi Ügyészség --. szám alatt a nyomozást megszüntette. A határozat 2009. május 8. napján kelt és 2009. május 24. napján jogerőre emelkedett. Ezen határozatban megállapításra került, hogy a nyomozás rendelkezésre álló adatai alapján a feljelentő állításán, valamint a szóbeli megállapodásról csak közvetett tudomással rendelkező szülei vallomásán kívül nem áll rendelkezésre olyan bizonyíték, amely alátámasztaná, hogy ... és ... az ingatlan vételárában az írásbeli szerződéstől eltérően 8.000.000.- forintban állapodta volna meg, ezért az ... terhére nem állapítható meg és tényként csak az írásbeli szerződésben szereplő 4.000.000.- forint vételár rögzíthető. Tekintettel arra, hogy ... azt állította, hogy a 4.000.000.- forintot megfizette, azonban annak mikéntjét illetően önmagának ellentmondó vallomásokat tett, melyre magyarázatot nem adott, ezért vallomásai etekintetben nem fogadhatóak el, azokra tényállás nem alapítható. Ugyanakkor ... maga nyilatkozott úgy, hogy ... a szerződés aláírásának napján, az ingatlan ellenértékeként átadott neki egy 4.000.000.- forint értékű Mercedest. A gépkocsi átadásának tényére figyelemmel nem állapítható meg kétséget kizáróan az, hogy ... a szerződéskötés időpontjában nem állt szándékában az ingatlan vételárát a sértettnek megfizetni, illetve az sem, hogy a jövedelmi és vagyoni viszonyai miatt arra esélye sem lett volna. Ezen nem változtat az sem, hogy a sértett a gépkocsit utóbb visszavitte mert az 300.000.- forinttal kevesebb ért. A fentiek alapján kétséget kizáróan nem bizonyítható az, hogy az ingatlan a sértett tévedésbe ejtésével került volna értékesítésre. A tévedésbeejtés, mint tényállási elem bizonyítottsága hiányában a bűncselekmény elkövetését megállapítani nem lehet. Mivel az eljárás folytatásától sem várható eredmény, ezért a nyomozást megszüntették.

A felperes előadása szerint a perbeli ingatlan tényleges vételára a peres felek között nem a szerződésbe rögzített 4.000.000.- forint, hanem 8.000.000.- forint volt. Ennek megfizetésére akként került volna sor, hogy 4.000.000.- forint értékben egy Mercedes típusú gépjárművet ad át az I. rendű alperes felperes részére, amely ténylegesen az adásvételi szerződés megkötésekor meg is valósult. A fennmaradó vételárat sem kapta meg előadása szerint a felperes a szerződés aláírásával egyidejűleg, hanem arra későbbi időpontba került volna sor.

A felperes előadása szerint a perbeli Mercedes gépjármű nem ért 4.000.000.- forintot, csak 3.700.000.- forintot, ezért azt pár nap után visszavitte az I. rendű alperes részére, aki azt tőle visszavette. A felperes előadása szerint ekkor sem kapott semmiféle ellenértéket a Mercedes típusú személygépkocsiért, illetve az ingatlan vételára, a 8.000.000.- forint a mai napig nem került megfizetésre részére I. rendű alperes részéről.

A felperes több ízben írásban is felszólította I. rendű alperest az ingatlan vételárának megfizetésére, s miután az I. rendű alperes részéről fizetési hajlandóság nem mutatkozott, 2008. március 25. napján kelt, dr. ...ügyvéd által ellenjegyzett okiratban a felperes közölte I. rendű alperessel, hogy a 2007. július 25. napján létrejött adásvételi szerződéstől a felperes eláll, erre tekintettel kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Ezt követően a felperes első ízben 2008. március 31. napján fordult a ... Megyei Bírósághoz az elállás érvényességének megállapítása, az eredeti állapot helyreállítása iránt. A ... Megyei Bíróság P.20.317/2008. szám alatti eljárásában a felperes keresetlevelét idézés kibocsátása nélkül elutasította, mert a jogi képviselő által előterjesztett keresetlevele nem felelt meg a Pp. 121. §-ában foglaltaknak.

A felperes 2008. április 23. napján ismételt keresetlevelet terjesztett elő a ... Megyei Bíróságon, mely eljárás P.20.386/2008. szám alatt zajlott. Keresetlevelében a felperes kérte, hogy a megyei bíróság állapítsa meg, hogy figyelemmel arra, hogy a perbeli ingatlan adásvételével kapcsolatosan I. rendű alperes részére vételárát nem fizetett, így a Ptk. 298. § alapján késedelembe esett. Mivel a Ptk. 300. § (1) bekezdés rendelkezése alapján a felperes érdekében a további teljesítés már nem áll, ezért elállt a szerződéstől, és a Ptk. 320. § (1) bekezdés alapján kérte, hogy a bíróság az eredeti állapotot ítéletével állítsa helyre. II., III. rendű alperessel szemben a kereseti kérelmében foglaltak tűrésére kötelezést kért. Figyelemmel arra, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes szülei a korábban haszonélvezeti joggal bíró ... és ... is érintettek voltak, perbevonásuk mellett érdemi nyilatkozatot tettek, hogy nem tartják fenn az eredeti állapot helyreállítása esetén haszonélvezeti joguk visszaállítása iránti igényüket, arról fiuk javára lemondanak. Erre figyelemmel vonatkozásukban felperes kérelmére a per megszüntetésre került.

I., II. rendű alperesek a kereseti kérelem elutasítását kérték. I. rendű alperes előadta, hogy a perbeli ingatlan vételára 4.000.000.- forintban került közöttük meghatározásra, ezen 4.000.000.- forintot a szerződés aláírásának napján megfizetett a felperes részére. Külön adásvételi szerződés jött létre közöttük ugyanezen időpontban egy Mercedes típusú személygépkocsira, amely Mercedes típusú személygépkocsit a felperes később visszaadta I. rendű alperes részére, I. rendű alperes ekkor a gépjármű ellenértékét megtérítette a felperes felé. Előadta továbbá, hogy a perbeli ingatlanon, annak megvásárlását követően jelentős felújítási munkákat eszközölt, ezt követően tudta magasabb vételáron értékesíteni a perbeli ingatlant.

II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, előadva, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól szerzett tulajdonjogot, bízva az ingatlan-nyilvántartási adatokban, erre tekintettel ellenezte az eredeti állapot helyreállítását.

III. rendű alperes az eredeti állapot helyreállítására akkor látott módot, amennyiben a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési terhelési tilalom változatlan formában fennmarad, egyébként a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a III. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva folyósított kölcsönt a jelzálogjogának biztosítása mellett a perbeli ingatlanra.

A ... Megyei Bíróság a P.20.386/2008. szám alatti eljárást felfüggesztette a felperes feljelentése alapján indult büntetőeljárás jogerős befejezéséig.

A büntetőeljárás jogerős befejezését követően a ... Megyei Bíróság P.21.015/2009. szám alatt folytatta az eljárást.

A felperes az elsődleges elállásra alapított kereseti kérelmét fenntartva a 2010. február 25. napján megtartott tárgyaláson másodlagos kereseti kérelmet terjesztett elő, kérve, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan tényleges forgalmi értéke és az adásvételi szerződésben szereplő vételár között feltűnő értékaránytalanság van, mert megítélése szerint 100 %-kal több az ingatlan értéke, mint az adásvételi szerződésben szereplő 4.000.000.- forintos vételár. Elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítását kérte ebben a körben, ha erre nincs mód, kérte, hogy a bíróság küszöbölje ki a feltűnő értékaránytalanságot, és állapítsa meg, hogy I. rendű alperes további 4.000.000.- forinttal tartozik a felperes részére.

A felperes perbe vonta az eljárás során IV. rendű alperesként a ...-t, mint jelzálogjogosultat. Vele szemben ugyancsak tűrésre kötelezés volt a kereseti kérelme.

I. rendű alperes a másodlagos kereseti kérelem elutasítását kérte, hivatkozva arra, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke 4.000.000.- forint volt, az ingatlan forgalmi értéke az általa eszközölt beruházások folytán emelkedett meg.

IV. rendű alperes a kereseti kérelemre érdemi nyilatkozatot nem tett.

A Ptk. 298. § a.) pontja értelmében a kötelezett késedelembe esik, ha a szerződésben megállapított, vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési idő eredménytelenül eltelt.

A Ptk. 300. § (1) bekezdés értelmében a jogosult - függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e - követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében elállhat a szerződéstől.

A Ptk. 320. § (1) bekezdés értelmében, aki szerződésnél, vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja, az elállás a szerződést felbontja.

A Ptk. 319. § (3) bekezdése értelmében a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A Ptk. 201. § (2) bekezdése értelmében, 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 Ptk. 235. § (1) bekezdés alapján a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik.

A (2) bekezdés alapján a megtámadásra a sérelmet szenvedett fél és az jogosult, akinek a megtámadáshoz törvényes érdeke fűződik.

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

A (2) bekezdés c.) pontja értelmében a megtámadási határidő megkezdődik, ha a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága, vagy tisztességtelen szerződési feltétele esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor, - részletekben történő teljesítésnél az első teljesítéskor - illetve, ha ő a teljesítéskor kényszerhelyzetben volt, ennek megszűntekor.

A (3) bekezdés értelmében a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

A (2) bekezdés alapján, ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka - különösen uzsorás szerződés, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén, az aránytalan előny kiküszöbölésével - megszüntethető. Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.

A megyei bíróság elsősorban a felperes elállási joga folytán előterjesztett eredeti állapot helyreállítása iránti kérelmét vizsgálta.

A perbeli ingatlanra megkötött adásvételi szerződés egyértelműen tartalmazza, hogy a peres felek az ingatlan vételárát 4.000.000.- forintban határozták meg, továbbá azt is, hogy a vételár kifizetésére a szerződés megkötésének napján kerül sor, melynek átvételét az eladó a szerződésbeli aláírásával elismeri, illetve nyugtázza.

Ezen teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség ate tekintetben, hogy a szerződéssel ellentétben a peres felek között a szóbeli megállapodás alapján az ingatlan vételára 8.000.000.- forintban került meghatározásra, illetve ate tekintetben is, hogy I. rendű alperes vételárát a perbeli ingatlanért egyáltalán nem fizetett felperes részére.

A felperes ennek igazolására hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésekor 8.000.000.- forint volt, korábban ettől magasabb értéken hirdették azt. Szülei tanúvallomásával is alá kívánta támasztani a magasabb vételárát, illetve azt, hogy vételárát nem kapott I. rendű alperestől. Hivatkozott az ingatlanra megkötött biztosítási szerződésben foglalt értékre is, továbbá megítélése szerint az adásvételi szerződést követően I. és II. rendű alperes érdekkörében készült értébecslések is a magasabb forgalmi értéket támasztják alá.

Hivatkozott továbbá arra a felperes, hogy I. rendű alperes soha nem vitatta, hogy tartozik az ingatlan vételárával, ate tekintetben telefonbeszélgetések tartalmát kívánta bizonyítékként felhasználni.

A megyei bíróság a bizonyítási eljárást lefolytatva megállapította, hogy a felperes az adásvételi szerződés, mint teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben eredményesen nem tudta bizonyítani azt, hogy a perbeli ingatlan vételárában I. rendű alperessel 8.000.000.- forintban egyezett volna meg. Nem vezetett eredményre a bizonyítási eljárás ate tekintetben sem, hogy I. rendű a vételárát nem fizette volna meg a részére.

A felperes előadását kizárólag az érdektelennek nem tekinthető szülei vallomása támasztotta alá, ugyanakkor a szülők is csak közvetett tudomással bírtak az adásvételi szerződés megkötésének részleteiről, a teljesítésről is és a kialakult vételárról is. Az önmagában, hogy korábban magasabb értéken hirdették a perbeli ingatlant, az adásvételi szerződésben kialakult vételárra bizonyító erővel nem bír, és ugyancsak nem vehető figyelembe a lakásbiztosítási szerződésben meghatározott magasabb biztosítási érték sem, mivel az általában az ingatlanon lévő felülépítmény pótlására szolgál és nem annak forgalmi értékéhez igazodik.

A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása ugyancsak nem támasztotta alá felperes előadását. Az ügyvéd előadta, hogy előtte nem hangzott el az, hogy a szerződésben nem a tényleges vételár szerepel, és az sem, hogy nem került megfizetésre még a vételár. Az, hogy az ügyvéd előtt pénzátadás nem történt, nem elégséges azon szerződési kikötés cáfolására, hogy a pénz átvételét felperes a szerződés aláírásával nyugtázza.

A felperes által a bíróság elé tárt telefonbeszélgetések tartalma ugyancsak nem bizonyítja kétséget kizáróan azt, hogy az I. rendű alperes a vételárral tartozott volna a felperes felé,

I. rendű alperes ilyen jellegű kijelentést nem tett a telefonbeszélgetések során sem. Tényadat, hogy I. rendű alperes az ingatlan megvételét követően azon felújítási munkákat eszközölt, mint külső, mint belső felújítást, beruházásokat végzett. A felperes által hivatkozott III. rendű alperes által, I. és II. rendű alperes érdekkörében végzett értébecslések is tartalmazzák azt, hogy az ingatlanon felújítási munkálatok folynak és ennek tükrében került meghatározásra az értébecslő által a forgalmi érték.

A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény ugyancsak nem támasztja alá a felperes azon előadását, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésekor 8.000.000.- forint lett volna, mivel a szakértő módosított, pontosított szakértői véleményében, magasabb műszaki tartalom mellett is csak 5.900.000.- forintban határozta meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét az adásvételi szerződés megkötésekor. Mindezekre figyelemmel a megyei bíróság a felperes elsődleges, elállásra alapított kereseti kérelmét elutasította, megállapítva, hogy a felperes az elállásra való jogosultságát nem bizonyította.

Vizsgálta a megyei bíróság a felperes másodlagos, a feltűnő értékaránytalanságra alapított keresetét.

Ekörben megállapította, hogy a felperes a kereseti kérelmet az arra nyitva álló egy éves határidőn túl nyújtotta be. A felperes részéről a teljesítésre a szerződés megkötésének időpontjában sor került, mivel magában az adásvételi szerződésben hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga I. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Ugyanakkor 2007. augusztus hónapban a birtokba adás is megtörtént ténylegesen a felperes és szülei részéről. Így a felperesnek 2008. augusztussal bezárólag volt lehetősége a feltűnő értékaránytalanság címén az adásvételi szerződést megtámadni. Ezen határidőn belül megtámadási jogával a felperes nem élt.

Vizsgálta a megyei bíróság, hogy a megtámadási határidő tekintetében az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai alkalmazhatóak-e, figyelemmel arra, hogy a felperes a megtámadási határidőn belül a szerződéstől elállt, elállását az I. rendű alperessel közölte, így erre figyelemmel a megtámadási határidő vonatkozásában nyugvott mindazon időpontig, amíg nyilvánvalóvá nem vált számára, hogy az elállása nem jogszerű.

A megyei bíróság megítélése szerint önmagában az elállás közlése a megtámadási határidő nyugvásához nem vezetett, annál fogva, hogy a felperes az elállásra jogszabálynál, illetve szerződésnél fogva nem volt jogosult a perbeli esetben.

Ugyanakkor, amennyiben a megtámadási határidőn belül terjesztette volna elő igényét ekörben a felperes, a feltűnő értékaránytalanságra alapított keresete ebben az esetben sem lenne megalapozott. Egyértelmű tényadat van arra, hogy a felperes már a szerződés megkötésekor tudatában volt annak, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke nem 4.000.000.- forint, hanem attól magasabb összeg. Ennek ellenére a felperes az adásvételi szerződést írásbeli formában 4.000.000.- forint vételár mellett kötötte meg, a vételár átvételét a szerződés aláírásával nyugtázta, sőt az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez is a szerződés aláírásával egyidejűleg beleegyezését adta.

A felperes tehát úgy kötött adásvételi szerződést alacsonyabb vételár mellett, hogy az ingatlan tényleges forgalmi értékével tisztában volt, erre figyelemmel a feltűnő értékaránytalanságra nem hivatkozhat.

A fentiekre tekintettel a megyei bíróság a felperes másodlagosan kereseti kérelmét is elutasította.

A felperes pervesztes lett, ezért köteles az I. és II. rendű alperesek perköltségét megfizetni. A perköltség mind I., mind II. rendű alperes tekintetében ügyvédi munkadíjban került meghatározásra igazodva a pertárgyértékhez, valamint I. és II. rendű alperesi képviselők által a perben kifejtett munkához, a tárgyalásokon való megjelenéshez is.

A felperes teljes pervesztességére figyelemmel pártfogó ügyvédjének munkadíját az állam köteles viselni.

A megyei bíróság a felperes részére a 2011. november 22. napján megtartott tárgyaláson személyes költségmentességet engedélyezett, ezért a korábbi személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A fellebbezési lehetőség a Pp. 233. §-án, a tájékoztatás a Pp. 256/A. és 73/A. §-án alapul.

..., 2011. november 22.

... dr.sk.
eljáró bíró