

Szolnoki Törvényszék
16.P.20.558/2012/37. szám

A Szolnoki Törvényszék, dr. Szabó Miklós ügyvéd (felperesi képviselő címe) által képviselt 'felperes neve' (felperes cíne) felperesnek - dr. Kovács László ügyvéd (alperesi képviselő címe) által képviselt 'alperes neve' (alperes címe) alperes ellen - eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében

í t é l e t e t:

A bíróság annak túsására kötelezi az alperest, hogy a 'felperes címe' szám alatti ingatlanon a tulajdonjog adásvétel jogcímén a 2009. május 25. napján kelt előszerződésnek nevezett megállapodás alapján a felperes, 'felperes neve' (felperes személyi adatai) nevére 1/1 arányban átvezetésre kerüljön.

Ezt meghaladóan a bíróság a keresetet elutasítja.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendeli a 'földhivatal neve' (földhivatal címe) azzal, hogy a 'felperes címe' szám alatti ingatlan vonatkozásában az alperes, 'alperes neve' (alperes személyi adatai) 1/1 arányú tulajdonjogát töröljék, és az ingatlant 1/1 arányban adásvétel jogcímén jegyezzék be a felperes, 'felperes neve' (felperes személyi adatai) tulajdonába.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az Államnak külön felhívásra az ott megjelölt módon és helyen 282.000.- (Kettőszáznyolcvankettőezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket, míg a fennmaradó kereseti illetéket az Állam viseli.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 64.000.- (Hatvannégyezer) Ft perköltséget, ezt meghaladóan a felek viseljék a perrel felmerült költségeiket.

Ezen ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni, amelyet írásban, három példányban, a Szolnoki Törvényszéknél kell benyújtani, de a Debreceni Ítéltáblához címezve.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy az ítélet előtti eljárásban a jogi képviselő kötelező. A jogi képviselő nélkül eljáró fél perbeli cselekménye hatálytalan, kivéve, ha a fél pártfogó ügyvéd engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő, vagy a törvényszék egyéb okból köteles elutasítani a kérelmet, vagy ha a törvény az adott perbeli cselekményre nézve a meghatalmazott útján történő eljárást kizárja.

Pártfogó ügyvéd kirendelése iránti kérelmet a fél lakóhelye, tartózkodási helye vagy munkahelye szerinti illetékes Megyei Kormányhivatal Jogi Segítségnyújtó Szolgálatánál lehet előterjeszteni.

A bíróság tájékoztatja, ha a fellebbezés csak kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, továbbá a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú törvényszék a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, a felek azonban a fentebb felsorolt esetekben tárgyalás tartását kérhetik, illetve a fellebbezési határidő lejáratát előtt előterjesztett közös kérelmük alapján a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása kérhető.

I n d o k o l á s :

A bíróság a felperes keresetlevele, személyes előadása, a Karcagi Városi Bíróság P.20.569/2010. számú iratai, a Szolnoki Törvényszék jogelődje, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 16.P.20.257/2011. számú iratai, az alperes védekezése, a meghallgatott 'tanú 1', 'tanú 2', 'tanú 3' tanúk vallomásai, a 21. sorszám alatt beszerzett 'szakértő neve' igazságügyi szakértői véleménye, annak kiegészítése, valamint az ügy egyéb adatai alapján az alábbi

t é n y á l l á s t

állapította meg.

A peres felek 2009. május 25. napján 'város 1', 'tanú 2' és 'tanú 3' tanúk előtt adásvételi előszerződést kötöttek.

Az adásvételi előszerződést az alperes, mint eladó, a felperes, mint vevő írta alá az alábbi feltételek mellett:

Az 1. pontban a felek kijelentették, hogy az eladó eladja a saját tulajdonában lévő 'felperes címe' szám alatti ingatlanát, melynek helyrajzi száma 'szám 1', területe: 1680 m², belterületű lakóház, megjelölésű, és az alábbi helyiségekből áll: két épületből, amely 3 és fél szoba, kettő fürdőszoba, három konyha van, a családi lakóház közművesített, villany, gáz és víz.

A 2. pontban megállapodtak abban, hogy a vevő az ingatlant 12.000.000.- Ft készpénz vételárért vásárolja meg az alábbiak szerint:

2009. május 25. napján az első részlet, mint előleg 4.000.000.- Ft,

2009. június 30. napján a második részlet 3.000.000.- Ft, és

2009. július 30. napján a harmadik részlet 3.000.000.- Ft esedékes átutalással az eladó számlájára.

A felek megállapodtak abban, hogy a fennmaradt 2.000.000.- Ft-ot százezer forintos havi részletbontásban 2009. szeptember 1. és 2011. április 30. napja között fizeti meg a vevő.

A 3. pontban a felek megállapodtak abban, hogy az eladó kötelezettséget vállal az ingatlan per- és tehermentességéért, valamint a tulajdonlapon feltüntetett adatok valóságáért, terület nagysága pontos valóságáért.

A 4. pontban megállapodtak továbbá abban, hogy a vevő az ingatlant megtekinti, és akkori állapotában vásárolja meg, amiből bontani, vagy hozzáépíteni nem lehet.

Az 5. pontban kikötötték, hogy az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant beköltözhető állapotban, a vételár 80 %-a, vagyis 10.000.000.- Ft kifizetése után a vevőnek átadja, a tulajdonjog csak a teljes vételár teljesítése után történhet, amelyet a vevő tudomásul vesz.

A felek a 6. pontban kijelentették, hogy az ezen adásvételi előszerződést végleges szerződés váltja fel, amelyet ügyvéd készít el a vevő költségére.

Az előszerződés aláírásakor az első részlet, mint előleg 4.000.000.- Ft átadása megtörtént az eladó részére.

Az előszerződés megkötésekor a perbeli, 'város 1' 'szám 1' hrsz. alatti ingatlan az eladó alperes 1/1 arányú tulajdonában állt azzal, hogy terhelte a III. lapra bejegyzett határozat szerint 24.698 CHF kölcsön és járulékai erejéig az OTP Jelzálogbank Zrt. javára bejegyzett jelzálogjog, valamint ennek javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.

A fenti jelzálogjog és elidegenítési tilalom az ingatlanról 2009. szeptember 23. napján kelt, 'szám 2' számú törölhatározattal került törlésre.

Az adásvételi előszerződésben foglaltaknak megfelelően 2009. június 30. napján 'tanú 2' és 'tanú 3' tanúk előtt a vevő, 'felperes neve' felperes átadta a második részletet, 3.000.000.- Ft-ot, majd 2009. július 29. napján, 'város 2' a vevő felperes átadta a harmadik részletet szintén 3.000.000.- Ft-ot az eladó részére 'tanú 3' és 'személy 1' tanúk előtt.

Az ingatlan megszerzésére azért került sor a felperes részéről, mert ebben az időpontban szoros ismeretség fűzte 'tanú 3' 'város 3' lakoshoz.

'Tanú 3' és a felperes elhatározták, hogy élettársi kapcsolatot fognak létesíteni, és ezen élettársi kapcsolat létesítéséhez megfelelőnek találták az alperes által hirdetett berekfürdői ingatlant. Az ingatlant ketten tekintették meg, és alku nélkül, elfogadva, annak 12.000.000.- Ft-os vételárát, egyeztek meg, és az előszerződést saját kezűleg írta meg 'tanú 3'. Az előszerződés megkötésekor az eladó nem tájékoztatta a felperest és élettársát az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontjára bejegyzett teherről, ezért ezt az előszerződés nem tartalmazta. Amikor az eladó alperes a vételárrészleteket átvette, ő gondoskodott az ingatlan tehermentesítéséről, arra is figyelemmel, hogy másképp az ingatlanon fennálló tulajdonjog átszállása nem lett volna lehetséges.

2009. augusztus 19-20. napján költözött be az ingatlanba a felperes és élettársa, éjszakai időpontban, amikor is a költözésben az alperes családja segédkezett. Az éjszakai költözés

okán a felperes és élettársa reggelre vették észre, hogy az ingatlant nem olyan állapotban találták, amilyen állapotban arra 2009. májusában megegyeztek, így tapasztalták, hogy hiányzik a beépített gáztűzhely, két darab, továbbá hiányzik két darab mosogató, a villanylámpákat sem szakszerűen szedték ki, továbbá a gáz ki volt kötve.

A fentiek miatt, mivel az ingatlant nem olyan állapotban találták a felperes és élettársa, amilyen állapotban megtekintették, álláspontjuk az volt, hogy a hiányosságok miatt ők további összeggel nem tartoznak az alperes részére, ezért a megállapított részletfizetést nem kezdték meg.

Először az alperes személyesen próbált egyeztetni a felperessel és az élettársával, ugyanakkor ez eredménytelennek bizonyult. Mindezek után az eladó alperes jogi képviselőhöz, 'ügyvéd neve' fordult, aki 2010. január 7. napján felszólította a felperest arra, hogy az előszerződésben foglalt fizetési kötelezettségének tegyen eleget, amennyiben nem tesz eleget, úgy a polgári peres eljárást meg fogja indítani.

A fenti, 2010. január 7. napján kelt levélre a felperesi vevő 2010. január 19. napján kelt levelében válaszolt. Válaszlevelében előadta, hogy álláspontja szerint nem szegte meg az előszerződést, jóhiszeműen kifizette, és minden alku nélkül átadta a 10.000.000.- Ft-ot biztosíték nélkül az eladó részére. Kifejtette, hogy ezen előszerződést az alperes, 'alperes neve' szegte meg, amiért kijelentette, hogy semmisnek tekinti, és kéri vissza az eddig kifizetett 10.000.000.- Ft-ot. Ezen válaszlevelében a felperes kifogásolta, hogy nem tájékoztatta őt az eladó az ingatlanon fennálló jelzálogteherről, továbbá az eladó felé tárta, hogy milyen változtatásokat eszközölt az ingatlanon az eladó a megállapodás után. Így felsorolta, mely szerint lebontotta a garázs oldalát és ajtaját, lebontotta a raktár oldalát és ajtaját, az összes beépített lefolyókat és mosogatókat, továbbá a beépített gáztűzhelyeket, valamint az összes beépített villanylámpatesteket, használhatatlanná tette a fűtőeszközöket (kazánház, cirkó) és a gázszámla nem fizetése miatt kikapcsolták a gázmérőt, továbbá a jószágtartással le lett tarolva az ingatlan kertje. Mindezek miatt kifejtette, hogy a továbbiakban nem fizet, és az előszerződést pedig semmisnek tekinti.

Az alperesi előadó 2010. február 15. napján kelt levelében ismételten felszólította a felperesi vevőt az alábbiakra:

Előadta, hogy az ingatlan tehermentesítve lett, így nincs akadálya a végleges adásvételi szerződés megkötésének, és a felperesi tulajdonjog bejegyzésének, az előszerződés ugyanakkor ezt nem teszi lehetővé. Előadta, hogy meg kíván egyezni, és működjön közre a jogvita tisztességes lezárásában.

2010. március 4. napján kelt felperesi válaszlevelében ismételten elutasította a felperes a megegyezést, figyelemmel a korábban felsorolt hiányosságokra. Előadta, hogy álláspontja szerint az eladó az előszerződésben foglaltakat megszegte, semmibe vette. A felperesi vevő felajánlotta, hogy az addig kifizetett 10.000.000.- Ft árban a végleges szerződést aláírja, vagy pedig az előszerződést bírósági úton bontsák fel.

Ezen felperesi levélre az alperes jogi képviselője útján válaszolt, mely szerint ragaszkodik az előszerződésben foglaltakhoz, és nem tud eltekinteni a havi részletekben történő fizetéstől, figyelemmel arra, hogy a felperes ezt vállalta. Tehát kijelentette, hogy nem hajlandó eltekinteni, és elengedni a felperesnek a további fizetési kötelezettségét.

2010. június 30. napján kelt felperesi válaszlevelében a felperes ismételten előadta, hogy hajlandó peren kívül megegyezni 10.000.000.- Ft kifizetett vételár elfogadása mellett.

Előadta, hogy ezen összeghez azért ragaszkodik, mert a birtokbaadás után különböző hiányosságokat vett észre. Így ez volt az utolsó ajánlata az eladó alperes részére.

Az alperes ezt nem fogadta el, ezért a 'város 4' Járásbíróság jogelődje, a 'város 4' Városi Bíróság előtt 2010. október 4. napján peres eljárást kezdeményezett 2.000.000.- Ft hátralékos vételár megfizetése iránt, és végleges adásvételi szerződés létrehozása iránt P.20.569/2010. szám alatt.

Az így megindult peres eljárásban az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, és kérte a felperes kötelezését 10.000.000.- Ft vételárelőleg, és 2.000.000.- Ft kártérítés megfizetésére. A 'város 4' Városi Bíróság a 2011. január 27. napján kelt, 3.P.20.569/2010/12. sorszám alatti végzésével az alperes viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül elutasította, figyelemmel a Pp. 23. § /1/ bekezdés a./ pontjában foglaltakra.

Az alperes mindezek után a Szolnoki Törvényszék jogelődjéhez fordult, és 2011. február 25. napján, 16.P.20.257/2011. szám alatt megindította az eljárást eredeti állapot helyreállítása iránt.

A fenti per megindulása okán a 'város 4' Városi Bíróság a megindult P.20.569/2010. szám alatti per tárgyalását a 2011. május 20. napján kelt, 15. sorszám alatti végzésében felfüggesztette a fenti számú per jogerős befejezéséig.

A Szolnoki Törvényszék jogelődje előtt megindult eljárásban a felperes végleges kereseti kérelme az alábbi volt:

Előadta, hogy álláspontja szerint az előszerződést ő nem írta alá, mivel olyan aláírt eredeti példányt nem látott, amelyet mind a két fél aláírt volna, és neki nincs is ilyen példánya, így álláspontja szerint érvényesen közöttük az adásvételi előszerződés létre sem jött.

Hivatkozott arra, ha ez nem állapítható meg, és a szerződés közöttük mégis létrejött, úgy a vételárat az ingatlan feltűnő értékaránytalanságára figyelemmel 7.000.000.- Ft összegre szállítsa le a bíróság, így a már korábban megfizetett 10.000.000.- Ft összeg miatt kötelezze az alperest 3.000.000.- Ft visszafizetésére túlfizetés címén, így feltűnő értékaránytalanság vonatkozásában a megtámadást a bíróság elé tárta.

A 16.P.20.257/2011. szám alatt megindult eljárás 2012. február 17. napján közös kérelemre lezűnetelt, mely szerint a peres felek meg kívántak egyezni.

A megegyezés nem történt meg, így a felperes a részére nyitva álló törvényes határidőn belül kérte az eljárás folytatását.

A Szolnoki Törvényszék az eljárást 16.P.20.558/2012. szám alatt folytatta. A folytatás iránti kérelmében a felperes részletesen nyilatkozott, mely szerint az ingatlant birtokbavételkor a megtekintetthez képest hiányos állapotban vette át, így hiányzott két darab vezetékes gáztűzhely, két darab kettes állású beépített mosogató, két darab sparhelt kályha került kiszerezésre, a világítóberendezések szakszerűtlenül kerültek leszerelésre, továbbá központi-fűtés nélkül maradt az ingatlan, mert a kazán kilyukadt állapotban maradt ott, kifogásolta a felperes, hogy az ingatlan épületeihez tartozó felhasználható palalemez az alperes részéről elszállításra került, úgyszintén a garázs ajtaját leszerelte, és elszállította. Előadta, hogy a vízóraakna bedőlt állapotban volt, ezt újra kellett ásní, és ki kellett betonozni. Előadta a felperes, hogy a megtekintéskor az alperes azt mondta, hogy az épület alappal rendelkezik, és téglából készült, ennek ellenére kiderült, hogy alappal nem rendelkezik, és

vályogépületről van szó. Kifogásolta, hogy a csatorna hiányos volt az ingatlannál, ki kellett egészíteni, továbbá a kazánházat is újjá kellett építeni, mert annak beomlott a fala. Előadta a felperes, hogy a radiátorokat kicserélték, és régiék maradtak az ingatlanban. Előadta a felperes, hogy a közművek átírása is elmaradt, a gáz ki van kapcsolva az ingatlanból, és ő a fentiek szerint tudja használni. A felperes előadta, hogy így mindezek miatt az ingatlan valós értéke álláspontja szerint 5.000.000.- és 7.000.000.- Ft-ra tehető. Így a pontosított, 2012. május 19. napján előterjesztett végleges kereseti kérelme az alábbi volt:

Elsődlegesen fenntartotta azt a kérelmét, mely szerint nem jött létre érvényes szerződés, figyelemmel az aláírásokra, másodlagosan pedig fenntartotta azt, hogy feltűnő értékaránytalanságban szenved, ennek kapcsán kérte az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését. Kérte, hogy amennyiben a másodlagos keresete alapos, úgy a bíróság 3.000.000.- Ft visszafizetésére kötelezze az alperest, és a tulajdonjogát 1/1 arányban jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A perben beszerzett 21. sorszám alatti igazságügyi szakértői véleményt elfogadta. A szakvélemény szerint a perbeli ingatlan reális forgalmi értéke 2009. május 25. napján 7.312.000.- Ft volt, a kialakult 12.000.000.- Ft-os vételár irreális volt.

Mindezek alapján végső álláspontja az volt, hogy az általa kifizetett, és a szakértő által fentiek szerint kimunkált összeg közötti különbözeti összeget fizesse vissza az alperes, és rendelkezzen az ingatlan-nyilvántartás bejegyzéséről, amennyiben az elsődleges kereseti kérelme nem alapos.

Az alperes végleges, módosított ellenkérelme az alábbi volt:

A perben 21. sorszám alatt beszerzett, és a szakértő által 29. sorszám alatt kiegészített szakértői véleményt elfogadta, ez alapján 10.000.000.- Ft összegben egyezségi ajánlatot tett a felperes részére, hogy hajlandó a végleges szerződést megkötni.

A 2013. június 27. napján tett alperesi ajánlatot a felperes nem fogadta el, mindezek után az alperes álláspontja az volt, hogy a határozathozatalt az egyezségi ajánlatának megfelelően kéri.

Az alperes a perben tett szakértői véleményt tehát elfogadta.

Mindkét fél kérte a perköltségről való rendelkezést.

A felperes másodlagos keresete a rendelkező rész szerint alapos, ezt meghaladóan a keresete alaptalan az alábbi indokolással:

A Ptk. 208. § /1/ bekezdése szerint: A felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés). Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni.

A bíróság, figyelemmel a felperes elsődlegesen előterjesztett kereseti kérelmére, vizsgálta, hogy a megkötött adásvételi előszerződés érvényesen létrejött-e.

Evonatkozásban a bíróság megállapította, hogy a 'város 4' Járásbíróság jogelődje előtt megindult eljárásban több példány került becsatolásra a felek által aláírt közül, többek között

becsatolásra került F/16. sorszám alatt egy kézzel írt példány, amely kézzel írt példányt a felperes személyesen írt alá, és tanúként az élettársa. A bíróság úgyszintén megállapította, hogy az iratok között T/4/1. sorszám alatt szintén becsatolásra került egy olyan példány, amelyet mind a felperes, mind az alperes, mint a tanúk, 'tanú 2' és 'tanú 3' saját kezűleg írtak alá. Mindezek után a törvényszék álláspontja az volt, hogy a felperesnek az elsődleges kérelme, mely szerint aláírás híján nem jött létre adásvételi előszerződés, ez nem foghatott helyt.

Az előszerződésben a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy egy későbbi időpontban egymással szerződést kötnék. Az ilyen konszenzus tehát szerződéskötési kötelezettséget keletkeztet, amelynek alapja nem egy jogszabályi rendelkezés, hanem a felek megállapodása.

Az állandó bírói gyakorlat szerint a megállapodás előszerződésnek csak akkor minősül, ha belőle egyértelműen kitűnik a felek későbbi időpontra vonatkozó szerződéskötési akarata, így tehát olyankor, amikor a megállapodás a Ptk. 205. §-ban jelölt valamennyi lényeges tartalmi elemet felölel, szerződésnek tekintendő, annak ellenére, hogy a felek azt előszerződésnek nevezték.

A bíróság a fenti bírói gyakorlat alapján vizsgálta a felek által megkötött előszerződést.

A Ptk. 365. § /3/ bekezdése szerint: Ingtalan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. Ez a rendelkezés vonatkozik az előszerződésre is (Ptk. 208. § /1/ bekezdés), amely azt jelenti, hogy ingatlan elidegenítése esetén elsősorban a szerződés szövegéből kell kiindulni.

A Ptk. 207. § /1/ bekezdése szerint: A szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akarata, és az eset körülményeire tekintettel a szavak általános elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A felek szerződéskötési szándékát általában figyelembe kell ugyan venni, de a szerződés szövegének jogszabály szerinti minősítése, és szövegének értelmezése mindenképpen a bíróság feladata.

Ha az írásba foglalt megállapodás tartalmazza azokat a tartalmi követelmények szempontjából szükséges és egyben elegendő - a Kúria jogelődje, a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú polgári elvi döntésében meghatározott - kellékeket, amelyek az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényességéhez szükségesek, akkor adásvételi szerződés jön létre akkor is, ha a jogban járatlan felek úgy vélik, hogy a tulajdonjog bejegyzése érdekében még egy szerződés kell kötniük, és erről a megbeszélések során szót ejtenek. Ahhoz tehát, hogy a megállapodás előszerződésnek minősüljön, szükséges a felek írásbeli kifejezett megállapodása arról, hogy egy későbbi időpontban fognak egymással szerződést kötni.

Az 2009. május 25. napján kelt megállapodásból egyértelműen kitűnik a peres felek az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó közös akaratnyilvánítása, az ingatlant és az ellenszolgáltatást megjelölték azzal, hogy a tényállásban foglaltak szerint a vételár utolsó 2.000.000.- Ft-os részletének megfizetésére az alperesi eladó havi 100.000.- Ft-os részlejtést engedélyezett azzal, hogy a 10.000.000.- Ft átadása után már a vevő felperes birtokba veheti az ingatlant.

A bíróság álláspontja az volt, hogy a megállapodás 5. pontjának helyes értelmezése az, hogy a tulajdonjog átszállás fog bekövetkezni akkor, amikor a teljes vételárát a vevő megfizette az eladó részére, tehát valójában a Ptk. 376. § /1/ bekezdése szerinti megállapodás jött létre (részletvétel). A fentieket támasztja alá a szerződés 6. pontjában foglalt azon kitétel, mely szerint az adásvételi előszerződést végleges szerződés váltja fel, amelyet ügyvéd készít el a vevő költségére.

A felek a Ptk. 368. § /1/ bekezdésben foglaltak szerint állapodtak meg, mely szerint az eladó a tulajdonjogot csak a szerződés megkötésekor írásban, és legfeljebb a vételár teljes kifizetéséig tarthatja fenn. A bíróság álláspontja az volt, hogy a felek megállapodását a fenti jogszabályokkal megfelelően összevetve, az állapítható meg, hogy a felek megállapodása tehát az volt, mely szerint az alperesi eladó 12.000.000.- Ft-ért eladja, a felperesi vevő ennyi összegért megvásárolja a perbeli ingatlant azzal, hogy 10.000.000.- Ft-ot három részletben ad át a vevő az eladó részére, a 10.000.000.- Ft átadását követően birtokba lép, a maradék 2.000.000.- Ft-ot pedig részletekben fizeti meg az eladó részére azzal, hogy a tulajdonjog fenntartásra kerül a teljes vételár megfizetéséig.

A szerződés 6. pontját a bíróság akként értelmezte, figyelemmel a felek előadására, mely szerint a végleges szerződést a felek a tulajdonjog átszállására kívánták megkötni. Maga az eladó adta elő a vallomásában a 2010. november 15. napján tartott meghallgatásakor, mely szerint: *„Én nem akartam előszerződét kötni, én végleges szerződést akartam kötni azzal, hogy csak akkor kötünk végleges szerződést, ha kifizeti a vételárát az alperes teljes egészében.”* ('város 4' Városi Bíróság 3.P.20.569/2010/9. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal)

Ezt az értelmezést támasztotta alá a felperes élettársának a tanúvallomása is.

A Szolnoki Törvényszék előtti, 2012. június 21. napján történt meghallgatásakor bírói kérdésre előadta, hogy álláspontja szerint a felek adásvételi szerződést kötöttek, az adásvételi szerződés nyolc pontjában pedig minden megtalálható, ami az adásvételi szerződéshez szükséges. (16.P.20.558/2012/3. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal)

Az alperesi képviselő maga is arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy a peres felek között érvényes adásvételi szerződés jött létre.

A bíróság mindezek alapján arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy a peres felek megállapodása adásvételi szerződésnek minősül a fenti jogi indokolás után.

A bíróság a bizonyítási eljárás lefolytatása után az alábbiakat állapította meg:

A felperes akkori élettársával, 'tanú 3' azért kívánta az ingatlant megvásárolni, hogy ott a közös életüket elkezdik. Ezt a megállapodást támasztotta alá 'tanú 3' tanúvallomása is. A felperes a bíróság előtti meghallgatásakor előadta, hogy az ügyletet az akkori élettársa, 'tanú 3' intézte. Ezt a megállapítást szintén nem cáfolta 'tanú 3' a tanúmeghallgatásakor.

E körben a bíróság részletesen meghallgatta, a tanú előadta, hogy miként vették birtokba a perbeli ingatlant. Előadta, hogy 2009. augusztus 19-20. napjának éjszakáján vették birtokba akként, hogy az alperes családtagjai segítettek, hogy a felperest 'város 2', akkori állandó lakóhelyéről ideköltöztessék. A felperes és alperes, valamint a tanúk, 'tanú 3' és 'tanú 2' egybehangzóan adták elő a történeteket a birtokbavételre. Az egybehangzó előadásokból a bíróság azt állapította meg, hogy a felperest 'város 2' az alperes fia költöztette, és a nagy

távolság okán 2009. augusztus 19-ről 20-ára virradó éjjel, hajnali 3 órakor vették birtokba az ingatlant, tehát sötét volt.

'Tanú 3' a felperessel az eljárás folyamán végig egybehangzóan adta elő azt, hogy másnap, amikor megvirradt, ők akkor észlelték, hogy az ingatlan, amelyet átvettek, nem abban az állapotban van, amelyet 2009. májusában tapasztaltak, és amelyben megállapodtak.

A bíróság a 2012. június 21. napján tartott tárgyaláson szembesítette a feleket.

Az alperes nem vitatta, hogy a gáztűzhelyeket, a konyhaszekrényt elvitte, de állította, hogy nem is állapodtak meg arra, hogy azokat otthagyja. 'Tanú 3' tanú a fenti napon történt meghallgatásakor részletesen nyilatkozott arról, hogy milyen eltérő állapotban vették át az ingatlant, ezt részben az alperes sem vitatta. Álláspontja az volt, hogy amelyet ő elvitt, azt ő megtehetette. A felperes becsatolta a felújításra vonatkozó számláit.

A felek megállapodása a birtokbavételtől kezdve nem ment teljesebbé a fentiek miatt.

A birtokbavétel után a vevők súlyosan kifogásolták, hogy nem ugyanabban az állapotban kapták meg az ingatlant, amilyenben megtekintették, és az eladó több olyan dolgot is leszerelt, ami álláspontjuk szerint nem volt megengedhető. 'Tanú 3' a bíróság elé tárta, hogy az élettársi kapcsolatuk ekkor még a felperessel fennállt, és a megállapodásuk az volt, hogy miután kifizették a 10.000.000.- Ft-ot, a havi részleteket pedig kettőjük nyugdíjából fogják megfizetni. Ugyanakkor mivel a házra ezek után súlyos pénzeket kellett költeniük, ezért a továbbiakban nem tudták, de a fenti megállapodás megszegése miatt nem is akarták megfizetni a havi részleteket.

A felek egyező előadásából a bíróság megállapította, hogy a birtokbavételt követően a felek a továbbiakban nem tudtak megegyezni, a vevő a megállapodásban foglaltakat nem kívánta betartani, mert álláspontja az volt, hogy megszegte az eladó az abban foglaltakat a fentiek okán.

A felek a személyes egyeztetést követően összevesztek, majd az eladó alperes jogi képviselő igénybevétele mellett peren kívül a tényállásban foglaltak szerint szólította fel a felperesi vevőt a további teljesítésre. A bíróság a levelezésből megállapította, hogy az abban foglaltak szerint a felperes már akkor kinyilvánította, hogy nem fogadja el a szerződésben foglaltakat magára nézve érvényesnek, hanem azt tartalma szerint megtámadta.

Miután a peres eljárás a 'város 4' Városi Bíróság előtt megindult, a vevő felperes a részére nyitva álló megtámadási határidőn belül (Ptk. 236. § /1/ bekezdés c./ pont) megtámadta a szerződésüket.

A Ptk. 201. § /2/ bekezdés 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 felek egyező előadásából az volt tehát megállapítható, hogy az eladó hirdette az ingatlant, 12.000.000.- Ft-ra tartotta, amelyet a felperes és élettársa megtekintés után, - alku nélkül - elfogadott. 'Tanú 3' élettárs előadta, hogy az ingatlant a közös életük megkezdésének céljára alkalmasnak tartották, megtetszett nekik, így alku nélkül döntötték el, hogy a 12.000.000.- Ft-os vételárat elfogadva, azt kifizetik a megállapodásuk szerint. A bíróság megállapította a felperes és az élettársa előadásából, amely végig kitartó és egybehangzó volt az eljárások folyamán, hogy a feltűnő aránytalanságra a vevő, felperes és élettársa kizárólag akkor hivatkozott, miután az ingatlant birtokba véve azt állapította meg, hogy őket tulajdonképpen az eladó „becsapta”, mert nem a megtekintettek szerinti állapotában adta át az ingatlant (erre

vonatkozóan részletesen tett tanúvallomást 'tanú 3' mind a 'város 4' Városi Bíróság előtt, mind a Szolnoki Törvényszék előtt), a továbbiban pedig úgy ítélték meg, hogy mivel jelentős kiadásokat kellett fordítani, hogy az ingatlant olyan állapotba hozzák, amilyen állapotba megtekintették, így álláspontjuk az volt, hogy az ingatlanra kikötött vételár irreálisan magas volt.

A felek többször egyeztettek, ugyanakkor megegyezni az eljárás folyamán nem tudtak, az eladó ragaszkodott ahhoz, hogy a 12.000.000.- Ft-os vételárat alku nélkül a vevő felperes elfogadta, amely szerinte reális volt, így mindenképpen ragaszkodott a vételár teljes kifizetéséhez.

A bíróság meglátása szerint a feltűnő értékaránytalanság objektív kategória, amelynek fennállásáról a bíróságnak akként kellett állást foglalnia jelen ügyben, mely szerint szakértő kirendelése vált szükségessé.

A bíróság a felperes kérésére igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt vezetett be a perbe a feltűnő értékaránytalanság fennállásának megállapítására.

A szakértői véleményt 21. sorszám alatt csatolta be a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő.

A szakértő megállapította, hogy a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 6.587.000.- Ft. Megállapította, hogy az ingatlan reális forgalmi értéke 2009. május 25. napján 7.319.000.- Ft volt, amelyhez a 12.000.000.- Ft-os kikötött vételár irreális.

A szakértő egyértelműen lefektette, hogy a gáztűzhely és a mosogató a ház tartozéka, annak minősül, ezért annak rendeltetésszerű használatához szükséges, azokat az alperes nem szerelhette volna le. A szakértő megerősítette azon felperesi előadást, mely szerint a kazánház fala kidőlt, ezt újra kellett falazni, ezt a helyszíni szemlén a javítás nyomai igazolták. Előadta, hogy a lakóházban lévő gázkonvektorok néhány évesek, működőképességükről csak gázszerelő tud nyilatkozni, míg a melléképületben lévő gázkonvektorok 15-20 éves típusúak, mivel az ingatlanban nincs gáz, ezért nem lehet megállapítani, hogy működőképesek-e, amennyiben igen, akkor gazdaságosan nem javíthatóak. Álláspontja az volt a szakértőnek, hogy mivel szerelési nyomai nem láthatóak, ezért eredetileg is az épületben voltak.

A felperes előadását megerősítette a szakértő abban is, hogy a vízóraakna fala, födém szerkezete újra lett készítve betonból, amelyet a helyszíni szemle igazolt. Igazolta azt is a helyszíni szemle, hogy a második számú melléképület ereszcatornáit újraserelték. A szakértő egyértelműen nyilatkozott, hogy a tűzhely és mosogató nélkül a konyha rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. Nyilatkozott arra is, hogy a központi-fűtésrendszer láthatóan mindkét épületben használhatatlan volt, nyilvánvalóan ezért szerelték fel a gázkonvektorokat, hogy a fűtést megoldják. A szakértő arról is nyilatkozott, hogy a lakóépület régi három traktusos része vályogból van, az utólag beépített egykori tornác rész csak téglából, a laikus vevő nem láthatta, hogy miből van az épület, mivel a vályog sehol nem látszik ki a vakolat alól. A szakértő előadta, hogy az épület padló szintje alacsonyabban van, mint a lábazati szigetelés síkja, ami alatt viszont nincs szigetelés. Következésképpen a

talajnedvesség felszívódhatott a lábzatba, ahol jelenleg látható nedvesedés, salétromosodás. Hogy 2009-ben ez fennállt-e, erre nem tudott egyértelműen a szakértő válaszolni.

Amit az alperes kifogásolt, hogy a felperes és élettára az utcáról kiszedték a gyümölcsfákat, erre a szakértő határozottan nyilatkozott, hogy az utcán kiszedett fák már nem tartoznak az ingatlanhoz, mert az utca közterület, a fák az önkormányzat tulajdonát képezték.

A szakértő tehát határozottan lefektette, hogy a 2009. májusi megállapodáskor az ingatlan reális vételára 7.319.000.- Ft volt.

A bíróság ítékezése alapjául a beszerzett szakértői véleményt elfogadta, annak aggálytalan volta miatt.

A felperes szintén elfogadta a szakértői véleményt. Alperes a módosított ellenkérelme szerint az abban foglaltakat nem vitatta.

Mindezek után a felperes ragaszkodott ahhoz, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az általuk megkötött megállapodás feltűnő értékaránytalanságban szenved, és azt akként reparálja, hogy kötelezze alperes 2.680.000.- Ft visszafizetésére.

Alperes álláspontja az volt, hogy 10.000.000.- Ft-ot a perbeli ingatlanért megkapott, így a bíróság ebben az összegben határozza meg a vételarat, és hozza létre a szerződést.

A Ptk. 200. § /1/ bekezdése értelmében: A felek a szerződés tartalmát szabadon állapítják meg, ezért szabadon alakíthatják ki a szolgáltatás ellenértékét is. Nincsenek elzárva attól sem, hogy a forgalmi értéktől eltérjenek ott, ahol árszabályozás ezt nem tiltja.

A Ptk. 201. § /2/ bekezdése csak arra az esetre biztosít megtámadási jogot, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség feltűnően nagy.

A PK. 267. számú állásfoglalás rendelkezik a feltűnően nagy értékkülönbség, és az ellenszolgáltatás megállapításánál irányadó szempontokról.

A PK. állásfoglalás lefekteti az alábbiakat: „A szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell, figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi értékviszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekelttségére a szerződés létrejöttében. Figyelembe kell venni a szolgáltatás minőségét, korszerűségét, újszerűségét, divatosságát, az értékesítési feltételeket. Jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározása módjának (részletfizetési kedvezmény kikötése, az értéktől eltérő ellenszolgáltatásnak sajátos okból történő felajánlása, versenytárgyalás, stb.)”.

Az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével lehet tehát csak olyan megállapítást tenni, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nemcsak értékkülönbség van, hanem ez az értékkülönbség valóban feltűnően nagy.

A forgalom biztonsága azt követeli meg, hogy a szerződő felek körültekintően járjanak el a szerződések megkötésénél, megfontoltan tegyék meg szerződési nyilatkozataikat, hogy kölcsönösen bízhatnak a szerződések fennmaradásában.

A szerződéskötés körülményei vonatkozásában a bíróság az alábbiakat állapította továbbá meg:

Az 1932-es születésű felperes, és akkori élettársa az 1933-as születésű 'tanú 3' azért kívánták a perbeli ingatlant megvásárolni, hogy a közös életüket a továbbiakban ott éljék le. A 'város 1' azért esett a választás, mert egyrészt közel van 'tanú 3' akkori lakóhelyéhez, 'város 3', másrészt pedig gyógyfürdővel rendelkezik a település, és ezt időskoruk okán úgy ítélték meg, hogy a gyógyfürdőt ki tudják használni, egészségi állapotukban kedvező változást is tud okozni. A felperes maga adta elő, hogy az ügyletet azért intézte az akkori élettársa, 'tanú 3', mert neki több helyismerete volt.

A felperes és akkori élettársa előadásából a bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felperesnek és élettársának az ingatlan megtetszett, és részben ezért, részben életkoruknál fogva is úgy ítélték meg, hogy az az ár amelyet az eladó kikötött, az megfelelő és tisztességes.

Ugyanakkor megállapítható volt a szakértői véleményből, mely szerint az akkori reális forgalmi értéke a perbeli ingatlanak 7.319.000.- Ft volt.

Mindezek után maga az alperes sem vitatta a 12.000.000.- Ft-hoz képest fennálló aránytalanságot.

Miután megállapítható volt, hogy a bíróság mellett maguk a felek is úgy ítélték meg, hogy valamennyi tényező értékelése alapján a feltűnően nagy értékkülönbség megállapítható, mindezek után a bíróság megállapította, hogy a szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné vált (Ptk. 235. § /1/ bekezdés).

Érvénytelen szerződés esetében a bíróság a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet állítja vissza (Ptk. 237. § /1/ bekezdés), de lehetősége van arra is, hogy az aránytalan előny kiküszöbölésével megszüntesse az érvénytelenség okát, és a szerződést érvényessé nyilvánítsa (Ptk. 237. § /2/ bekezdés 2. fordulat).

A PK. 267. számú állásfoglalás szerint annak eldöntésénél, hogy a bíróság melyik jogkövetkezményt alkalmazza, jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, a teljesítést követően mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében, nem utolsósorban pedig a felek perbeli nyilatkozatainak.

E körben a bíróság az alábbiakat állapította meg:

Nem vitásan az eladó alperes 10.000.000.- Ft-ot 2009. évben átvett, a 10.000.000.- Ft átadását követően a felperes birtokba lépett, tehát 2009. augusztus 20. napjától kezdődően a perbeli ingatlant birtokolja. Megállapíthatóak voltak a szolgáltatók közléséből az alábbiak:

Az 5. sorszám alatti 'szolgáltató 1' közölte, mely szerint a perbeli ingatlanban két gázmérő található, a 'szám 3' számú mérőn tartozás nincs, de a visszakapcsolást még nem kezdeményezte a fogyasztó, a fenti számú mérő az eladó, 'alperes neve' nevének van, úgyszintén a 'szám 4' számú mérő is, amely mérőn 2009. június 1. napját követően 2009. augusztus 20. napjáig 11.827.- Ft tartozás állott fenn. Közölte a 'szolgáltató 1', hogy 2010. június 23-án a fogyasztási hely a tartozás miatt kikapcsolásra került. 2010. július 15-én a tartozást befizették, és a visszakapcsolást beindították, majd 2012. április 11-én ismételt tartozás miatt kikapcsolásra került, amely jelenleg is fennáll. A tartozás 142.946.- Ft.

A bíróság megállapította, hogy a felperes előadásának megfelelően, tehát a gáz az ingatlanból ki van kötve, gázfogyasztással nem rendelkezik.

12. sorszám alatt az 'szolgáltató 2' közölte, hogy a 'felperes címe' szám alatti ingatlannál 2009. szeptember 18. napjától kezdődően a közlés napjáig 'tanú 3' a nyilvántartott ügyfél, és folyószámla tartozás nincs ezen a fogyasztási helyen.

8. sorszám alatt a 'szolgáltató 3' közölte, hogy a 'felperes címe' szám alatti ingatlannál 2009. június 9. óta 'tanú 3' a nyilvántartott fogyasztó, vízdíj tartozása nincs a szolgáltató felé.

A felek egyező előadásából megállapítható volt továbbá, hogy az ingatlant 'felperes neve' használja egyedül, élettársi kapcsolata 'tanú 3' véglegesen megszakadt, a korábbi ingatlanát, amely 'város 2' volt található, eladta tehát életvitelszerűen 'város 1' él.

Az alperes előadásából a bíróság megállapította, hogy az alperes új ingatlant vásárolt a perbeli ingatlan eladását követően, 'alperes címe' szám alatt 16.000.000.- Ft-ért, amely ingatlanán 10.000.000.- Ft hitel áll fenn.

A peres felek egyező előadása volt arra nézve is, hogy megtakarításuk nincs, valamennyi megtakarításukat felélték, mindketten nyugdíjasok. A per alatt a felperes egészségi állapota megromlott, szívinfarktust kapott. A tárgyalásokon a továbbiakban megjelenni már nem tudott.

Megállapította a bíróság, hogy a peres felek nem kérték az eredeti állapot helyreállítását, a felperes másodlagos keresete sem erre irányult. Mindezek alapján a bíróság az alábbiak szerint döntött:

A Ptk. 237. § /2/ bekezdés 2. fordulata alapján a szerződést érvényessé nyilvánította azzal, hogy a perbeli ingatlan vételárát a már teljesítettnek megfelelően 10.000.000.- Ft-ban állapította meg.

A fenti rendelkezését a bíróság azzal indokolja, mely szerint a bíróságnak figyelemmel kell lennie arra, hogy a Ptk. 237. § /2/ bekezdésének helyes értelmezéséből következően a törvény a feltűnően aránytalan előny kiküszöbölését rendeli, és ez nem jelenti a szolgáltatás értékének a forgalmi értékre való leszállítását. Tehát a feltűnően aránytalan előny kiküszöbölése nem jelenti azt, hogy az ellenszolgáltatás, mivel a felek azt szabadon állapítják meg, az a szolgáltatás forgalmi értékével legyen azonos.

A felperes erre irányuló kérelmét a rendelkező részben foglaltak szerint a bíróság elutasította.

A bíróságnak ilyen esetben a szolgáltatás értékét olyan összegben kell megállapítania, amely nem azonos ugyan a forgalmi értékkel, de olyan helyzetet teremt, amely mellett a feltűnő értékkülönbség többé már nem áll fenn. Olyan ellenérték megállapítására kell tehát törekedni, amelyek a felek üzleti érdekeihez legközelebb áll. Az értékkülönbségnek tehát csak az előnyt feltűnően aránytalan részét kell kiküszöbölni. A bíróság tehát a fentieknek megfelelően ezt akként oldotta meg, hogy a 10.000.000.- Ft-nak megfelelően állapította meg a vételárát, amelyet a felperes már teljesített az alperes részére. Maga az alperes is elfogadta az ekként történő reparálást.

A bíróság a fenti ténybeli, jogi indokok alapján a rendelkező rész szerint döntött.

Kötelezte annak tūrésére az alperest, hogy a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra bejegyezzék, ezt meghaladóan a felperes keresetét, mint alaptalant a bíróság elutasította.

A bíróság a rendelkező rész szerint osztotta meg a feljegyzett kereseti illetéket azzal, hogy az alperes költségmentessége okán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az illeték egy részét az Állam viseli, míg a rendelkező rész szerinti illetéket a felperes részbeni pervesztessége okán köteles megfizetni az Államnak illetékfeljegyzése okán.

A szakértői költséget a felperes előlegezte 128.000.- Ft összegben, ennek fele összegére, 64.000.- Ft megfizetésére kötelezte a bíróság az alperest felperes javára a rendelkező rész szerint még, mivel a pervesztesség-pernyertesség aránya közel azonos, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint akként rendelkezett a Pp. 81. § /1/ bekezdése alapján, hogy a felek viseljék a perrel felmerült költségeiket.

Szolnok, 2013. július 11.

Gyöngyné dr. Kovács Gabriella sk. törvényszéki bíró
--

Kiadmány hitelül: