

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.581/2012/4.szám

A Kúria a dr. Erdélyi Miklós ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. felpereseknek a Kittka Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kittka András ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 13.P.86.031/2010. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Bíróság 45.Pf.639.025/2011/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 35.000 (harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 232.500 (kétszázharminckétezer-ötszáz) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes mint eladó és a felperesek mint vevők között 2004. március 5. napján adásvételi szerződés jött létre, amelynek értelmében a felperesek megszerezték az ingatlan egyik apartmanjának kizárólagos használati jogát minden év 12. naptári hetében két fő részére, egy hét időtartamra 2005. január 1-től 30 évre. A használati jog ellenértéke 2.210.000 forint volt. A szerződés 7. pontja szerint a használatért fizetendő éves fenntartási díj az első évben 199 Euro + ÁFA. A szerződés 8. pontja szerint a szerződéses ingatlan felvételre került az INTERVAL INTERNATIONAL cserealapjába. A felperesek a vételárat, illetve az első év használati díját megfizették. A 2005. évre szóló üdülési hetüket az INTERVAL csererendszerébe letétbe helyezni kérték.

A felperesek 2005. november 8-án keresetlevelet nyújtottak be, amelyben az általuk kifizetett 2.210.000 forint, annak kamatai és az első évi fenntartási költségként kifizetett 54.976 forint és kamatai megfizetését kérték az alperestől. Utaltak arra, hogy az alperesi késedelem miatt felmerült érdekmúlás okán elállnak a szerződéstől, illetve hivatkoztak feltűnő értékkülönbségre, továbbá megtévesztésre is. A Pesti Központi Kerületi Bíróság ezt a kereseti kérelmet elutasította, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során a felperesek módosított kereseti kérelmükben az Osztrák Polgári Törvénykönyv (ABGB) rendelkezéseire hivatkoztak. Az ABGB 870 §-a alapján állították, hogy az alperes csellel, tudatos becsapással vette rá őket a szerződés megkötésére. Azzal kecssegtette őket, hogy az ingatlan jó befektetési lehetőség és éves hozama meg fogja haladni a vételárra kapható banki kamatok mértékét. A felperesek csak utólag szereztek tudomást az évente külön fizetendő fenntartási költség mértékéről. Másodlagosan a felperesek előadták, hogy álláspontjuk szerint az alperes szolgáltatása és a felperesek ellenszolgáltatása között feltűnően nagy az értékaránytalanság, az meghaladja az 50 %-ot, ami az ABGB 934. §-a szerint felén túli sérelmet jelent és ez érvénytelenné teszi a szerződést. Erre tekintettel a szerződéskötéskor fennálló helyzet helyreállítását kérték azzal, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2.270.000 forint, ezen összeg után 2004. március 11. napjától járó késedelmi kamat, valamint az első évi fenntartási költségre kifizetett 54.976 forint visszafizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezésében olyan körülményekre is hivatkozott, amelyek már a felülvizsgálati eljárásnak nem tárgyai. Érdemben az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban előadta, hogy a felperesek a szerződéskötéskor minden szükséges tájékoztatót megkaptak. Utalt arra, hogy a szerződéskötésre csellel való rábírás tényének bizonyítása a felpereseket terheli. Az alperes a másodlagos kereseti kérelem kapcsán állította, hogy a felén túli sérelem nem állapítható meg, miután a felperesek 30 évre vásároltak meg 2 fő részére évente egy hét tartózkodást egy nívós szállodában. A vételárat 30 évvel elosztva két fő részére az üdülés igénybevétele évente 73.660 forintot jelent csak. Utalt arra, hogy a szerződésben is rögzítették a felek, hogy a szolgáltatást és a vételárat kifejezetten értékarányosnak tekintik.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az ügyben a joghatóság elbírálására a nemzetközi magánjogról szóló 1979. évi 13. törvényerejű rendelet (Mjtvv.) rendelkezéseit kell alkalmazni, miután a magyar bíróság

joghatósága nem kizárt és az alperes joghatósági kifogást nem terjesztett elő, az ügy érdemben elbírálnak volt. Ugyanakkor az Mjtv. 24. és 26. §-ának rendelkezései alapján az ingatlan fekvése helyének joga irányadó, ez pedig az osztrák jog. Ezt követően az elsőfokú bíróság érdemben megvizsgálta, hogy az ABGB 870. §-a a jelen ügyben alkalmazható-e. A lefolytatott bizonyítás és a tanúvallomások alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek megkapták a szerződéskötést megelőzően a szükséges tájékoztatást és ez a tájékoztatás megfelelt az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzéséről szóló osztrák törvény rendelkezéseinek (3. § (1) bekezdés, 4. § (1) bekezdés, 5. § (3) bekezdés). A tanúvallomásokból sem lehetett azt a következtetést levonni, hogy a felpereseket megtévesztették volna, csellel bírtak volna rá a szerződéskötésre. Ebben a körben a felperesek hivatkoztak arra, hogy nem volt előttük ismert az éves fenntartási költség mértéke, ezzel szemben az állapítható meg, hogy a szerződés 7. pontja kifejezetten tartalmazta ezt a mértéket a megfizetés határidejével, módjával és a nemfizetés jogkövetkezményeivel együtt. A kifejtettek alapján a felperesek elsődleges kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság elutasította.

A felén túli sérelemre történő hivatkozás körében az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek a keresetüket az osztrák jogban előírt elévülési időn belül érvényesítették. Az ABGB 934. §-ának rendelkezése szerint, ha a kétoldalú kötelezettségeket tartalmazó ügyleteknél az egyik fél még annak az értéknek a felét sem kapta meg, amit a másiknak adott; a törvény a sértett fél számára elismeri annak jogát, hogy a szerződésbontást vagy a korábbi állapot helyreállítását követelje. Az értékaránytalanságot az ügylet megkötése időpontjának megfelelően állapítják meg. A rendelkezés szerint a másik félre vár, hogy az ügyletet azáltal tartsa fenn, hogy a veszteséget az általános értékek erejéig kész kárpótolni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felpereseknek kellett bizonyítaniuk a felén túli sérelem fennállását, vagyis azt, hogy az alperes által nyújtott szolgáltatás értéke kevesebb mint 1.105.000 forint volt a szerződéskötés időpontjában. A felperesek azon hivatkozását, hogy a használati jog értékesítésére nem találtak piacot, vevőt, a bíróság nem fogadta el miután a felperesek maguk adták elő, hogy csak az üzletkötőt próbálták megkeresni ennek érdekében, őt nem találták meg, ebből következtettek arra, hogy a jog eladhatatlan.

A felperesek a használati jog szerződéskori valós értékének megállapítására ingatlan forgalmi szakértő kirendelését indítványozták. Az elsőfokú bíróság ebben a körben a felpereseket hívta fel összehasonlító adatok benyújtására, a felperesek által benyújtott adatok azonban az állításukat nem támasztották alá. Más összehasonlító adat hiányában pedig a bíróság úgy ítélte meg, hogy a szakértői bizonyítás nem vezetne eredményre, ezért a szakértő

kirendelését mellőzte. A rendelkezésre álló adatok alapján a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy évi 73.660 forintra lebontott vételár a 30 évi időtartamot figyelembevéve a kapott szolgáltatáshoz képest nem jelent a felperesek részére felén túli sérelmet.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és a bizonyítékok teljeskörű és okszerű mérlegelésével hozta meg érdemi döntését. A felperesek eljárási kifogásával kapcsolatban a másodfokú bíróság ítéletének indokolása tartalmazza, hogy az elsőfokú bíróság valóban a Pp. 181. § (1) bekezdésének téves értelmezésével hívta fel a felpereseket összehasonlító forgalmi adatok beszerzésére, a szakkérdéshez szükséges alapadatok begyűjtése ugyanis nem a felek feladata. Ugyanakkor a másodfokú bíróság is jogszerűnek tekintette a szakértői vélemény beszerzésének mellőzését, mert álláspontja szerint a feltett kérdés megválaszolásához az esetlegesen kirendelt szakértő rendelkezésére sem álltak volna további adatok. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes által beszerzett összehasonlító adat egyébként nem támasztotta alá a felperes álláspontját a felén túli sérelem vonatkozásában.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérték kereseti kérelmüknek való helytadással. Elsődlegesen az igazságügyi szakértő kirendelésének mellőzését kifogásolták. Bár a jogerős ítélet tartalmazza, hogy nem a felpereseknek kell az összehasonlító forgalmi értékekre vonatkozó adatokat beszerezniük, ennek ellenére a másodfokú bíróság is mellőzte a szakértői bizonyítást. Valójában az eljáró bíróságok úgy állapították meg, hogy nem történt felén túli sérelem a vételár és az ellenszolgáltatás tekintetében, hogy az ingatlan használati jogának 2004. március 5-én fennálló valódi forgalmi értéke nem került a perben meghatározásra. A felperes által beszerezett adatok nem ugyanolyan használati jogra vonatkoznak, illetve egyetlen adat alapján meggyőzően nem állapítható meg a forgalmi érték.

A felülvizsgálati kérelemben a felperesek fenntartották az ABGB 870. §-ában szabályozott tényálláson alapuló kérelmüket is. Álláspontjuk szerint bár az üzletkötő J. G. tanúkénti kihallgatására nem kerülhetett sor, a perben kihallgatott tanú, K. Zs. tanúvallomása igazolja, hogy az ügyletkötés során az alperes képviselője a felpereseket olyan körülményekről tájékoztatta, amelyek távol álltak a valóságtól. Ez a tájékoztatás, az elérhető haszon, illetve a bérbeadás realizálhatósága vezette a felpereseket az ügylet megkötésére. Ebben a körben pedig az alperes terhére a

„cselvetés” megállapítható.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben elsősorban az ABGB 934. §-ában foglaltakra tekintettel kifogásolták a jogerős ítéletet. Álláspontjuk szerint az eljáró bíróságok a felperesek és az alperes között létrejött szerződés időpontjára vonatkozóan a használati jog forgalmi értékét nem állapították meg, ebből következően azt sem lehet tényszerűen megállapítani, hogy történt-e felén túli sérelem vagy sem. Hivatkoztak arra, hogy a bíróságok az ingatlanforgalmi adatokat illetően nem rendelkeznek megfelelő szakértelemmel, így a szakértő kirendelése mellőzhetetlen lett volna. A Kúria elvi szempontból egyetért a felperes által kifejtettekkel. A Pp. 177. § (1) bekezdése valóban előírja, hogy abban az esetben, ha valamely tény vagy körülmény megállapításához a bíróságnak nincs megfelelő szakértelme, úgy szakértő kirendelésére kerül sor. A Pp. 166. § (1) bekezdése értelmében azonban a szakértői vélemény csak egy a bizonyítási eszközök közül. Miután a Pp. a 3. § (5) bekezdése alapján a szabad bizonyítás talaján áll, a bíróság meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve, szabadon felhasználhatja a felek előadásait, valamint felhasználhat minden egyéb bizonyítékot, amely a tényállás felderítésére alkalmas. A bizonyítás eredményének mérlegelése körében a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint 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 rendelkezések összevetése alapján a Kúria a jelen ügyben arra a megállapításra jutott, hogy a szakértő kirendelésének mellőzése nem jogszabálysértő, a szakértő mellőzése nem vezetett a jogerős ítélet megalapozatlanságához. A Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt folyó korábbi perben az 55. sorszámú jegyzőkönyvben a felperesek még a magyar jog szerint érvényesített, a Ptk. 201. §-ára alapított feltűnő értékkülönbözet vonatkozásában azt adták elő, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között azért áll fenn feltűnő értékkülönbözet, mert a kapott szolgáltatás a kifizetett 2.210.000 forint helyett 1.200.000 forint összegű értéket képviselt. Ezt követően került sor a PKKB keresetet elutasító ítéletének a másodfokú bíróság által történő hatályon kívül helyezésére és fény derült arra, hogy az ügyben az osztrák jogot kell alkalmazni. Csak ennek ismeretében, az újabb eljárásban a 48. sorszámú jegyzőkönyvben adták azt elő a felperesek, hogy a kapott szolgáltatás az 1.000.000 forint értéket sem éri el.

A másodfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a szakértői vélemény alapját képező összehasonlító adatok begyűjtése nem a felperesek feladata volt, ugyanakkor a szabad bizonyítás keretében a bíróság jogszerűen értékelte azokat az okirati bizonyítékokat, amelyeket a felperesek csatoltak. A felperesek által beszerzett egyik adat szerint Murauban, tehát ugyanott ahol a felperesek vásároltak használati jogot, hasonlóan március hónapban, 2005-ben, tehát nem sokkal a felperesek szerződéskötését követően egy hétre szóló üdülési jogot 990.000 forintért értékesítettek oly módon, hogy az kétfévente jogosít csak a használatra. Abban az esetben, ha a jog évente illetve volna meg ezeket a vevőket, úgy a használati jog értéke 1.980.000 forint lett volna. A beszerzett adat tehát a magyar jog szerint érvényesíthető feltűnő értékkülönbséget megállapítására sem adott volna alapot, különösen nem ad módot az osztrák jog szerinti felén túli sérelemre vonatkozó szabály alkalmazására a jelen ügyben.

A felperesek a felülvizsgálati kérelemben fenntartották az ABGB 870. §-ára alapított kereseti kérelmüket is. Állították, hogy az alperes csellel, tudatos becsapással vette rá őket a szerződés megkötésére.

Nem vitatott, hogy az az ingatlan, amelyben a használati jogot a felperesek megvették létező, megfelelő nivójú ingatlan és a szerződésben foglalt szolgáltatásokat tudja teljesíteni. A kihallgatott tanúk is előadták, hogy a különböző tájékoztatókat követően csak azokhoz a személyekhez ment oda üzletkötő, akik komoly érdeklődést mutattak a használati jog iránt. A felperesek tehát a tájékoztató meghallgatása után maguk mutattak olyan érdeklődést, amelyre tekintettel az üzletkötő az asztalukhoz ült és sor került a szerződéskötésre. Az ABGB 870. §-ának szabályozásából kitűnően figyelemmel arra is, hogy az osztrák jog ebben a körben 30 évi megtámadási időt biztosít, megállapítható, hogy a rendelkezés a kifejezetten csalárd eljárást kívánja szankcionálni. Ilyen magatartás elkövetése a peradatok alapján az alperes képviselője részéről nem állapítható meg. Életszerű a felperesek előadása, amelyet a tanúvallomások is alátámasztottak, hogy az alperes képviselője jó színben kívánta feltüntetni az értékesített terméket, elfogadható az is, hogy a felpereseknek jó befektetési lehetőségként ajánlotta. Egyik tanú sem állította azonban azt, hogy bármelyik üzletkötő valamely előadáson azt ígérte volna, hogy a használati jogot szerző személyeknek az alperes segít a befektetést hasznosítani, közreműködik a kiadásban. A felperesek és az alperes közötti, a szerződéskötést követő évben történt levelezésből az tűnik ki, hogy a felperesek abban a hiszemben voltak, miszerint a befektetés hasznosításáról is az eladó cég fog gondoskodni. A Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös.

A felperesek a használati jog megszerzésére vonatkozó igazolás átvételéről nem gondoskodtak, a használati jog értékesítését vagy tényleges hasznosítását saját előadásuk szerint sem kísérelték meg. Erre tekintettel helytállóan utaltak arra az eljáró bíróságok, hogy a felperesek azon állítása, hogy a jog eladhatatlan, valójában ténytyszerű alapokon nem nyugszik.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért a Kúria azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78 § (1) bekezdése szerint kötelezte a felpereseket, hogy fizessék meg 15 napon belül az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperesek költségmentességben részesültek, így a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. március 5.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő