

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.534/2013/7. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Szabó Miklós ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve **b.-i** (cím) lakos felperesnek - a dr. Varga László ügyvéd (cím) által képviselt alperes neve **b.-i** (cím) lakos alperes ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt indított perében a Szolnoki Törvényszék 16.P.20.558/2012/37. számú ítélete ellen a felperes által 38. és az alperes által 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét azzal hagyja helyben, hogy mellőzi a felperes kötelezését az állam javára illeték fizetésére.

A peres felek a fellebbezési eljárási költségeiket maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

2009. május 25-én a peres felek „adásvételi előszerződés”-nek címzett szerződést kötöttek. E szerint az alperes, mint eladó értékesíti a tulajdonában lévő **B., A. J. u. 8.** alatti ingatlant a felperes, mint vevő részére 12 000 000 forint vételárért. A megállapodás értelmében a vevő fizetési kötelezettségének részletekben tesz eleget, akként, hogy 4 000 000 forintot az okirat aláírásakor, 3 000 000 forintot 2009. június 30-ig, további 3 000 000 forintot 2009. július 30-ig fizet meg, majd a fennmaradó 2 000 000 forintot 100 000 forintos havi részletekben 2009. szeptember 1. és 2011. április 30. között egyenlíti ki. A szerződő felek úgy állapodtak meg, hogy 10 000 000 forint megfizetése után történik meg az ingatlan birtokba adása. Az okirat 6. pontjában azt rögzítették, hogy ezen adásvételi előszerződést végleges szerződés váltja fel, amelyet ügyvéd készít el.

Az okiratot a peres felek, valamint két tanú írta alá.

A vételárból a vevő 4 000 000 forintot a szerződés megkötésekor, további 6 000 000 forintot pedig az okiratban részletezettek szerinti határidőig kiegyenlített.

A birtokba bocsátásra 2009. augusztus 19-éről 20-ára virradó éjszaka került sor, amikor a felperest **b.-i** otthonából az alperes fia költöztette a perbeli ingatlanba.

A vevő és a vele együtt költöző élettársa a beköltözést követő napon észlelték, hogy az ingatlan nem olyan állapotban van, mint a szerződés megkötésekor volt, mert hiányzik két beépített gáztűzhely, két mosogató, a villanylámpákat szakszerűtlenül szerelték ki és a gázszolgáltatás megszűnt. E hiányosságokra tekintettel úgy döntöttek, hogy a fennmaradó vételárat nem fizetik meg az eladónak.

Az alperes 2010. október 4-én pert indított a felperessel szemben a **K.** Városi Bíróság előtt 2 000 000 forint vételár megfizetése és a végleges adásvételi szerződés létrehozása iránt. A perben az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben alperes kötelezését kérte 10 000 000 forint előleg és 2 000 000 forint kártérítés megfizetésére. A **K.** Városi Bíróság megállapította, hogy e viszontkereset tárgyában hatáskörrel nem rendelkezik, ezért azt érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

Ezt követően a felperes a Szolnoki Törvényszék előtt indított pert az eredeti állapot helyreállítása iránt, s ezen eljárásra tekintettel a **K.** Városi Bíróság az előtte folyamatban lévő per tárgyalását felfüggesztette.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen kérte annak megállapítását, hogy adásvételi előszerződés közte és az alperes között nem jött létre, mert ő előszerződést nem írt alá. Másodlagosan - amennyiben a szerződés létrejöttét állapítaná meg a bíróság - kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozással, s ennek keretében az alperes kötelezését 3 000 000 forint megfizetésére és annak tűrésére, hogy az ekként létrejövő szerződés alapján tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, azzal védekezve, hogy a felperessel érvényes adásvételi előszerződést kötött. A bíróság által beszerzett ingatlanforgalmi szakértői véleményre tekintettel - mely szerint a perbeli ingatlan valós forgalmi értéke 2009. május 25-én 7 312 000 forint volt - egyezségi ajánlatot tett a felperesnek, s ennek keretében az adásvételi szerződést 10 000 000 forintos vételár kikötésével lett volna hajlandó megkötni.

A felperes az egyezségi ajánlatot nem fogadta el, másodlagos kereseti kérelme körében az alperest 2 688 000 forint megfizetésére kérte kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében annak tűrésére kötelezte az alperest, hogy a 2009. május 25-i szerződés alapján a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén a **B., A.** J. u. 8. szám alatti ingatlanra bejegyezzék. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonosváltás átvezetése végett. Az alperest kötelezte 64 000 forint perköltség felperes részére, míg a felperest 282 000 forint kereseti illeték állam javára történő megfizetésére.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a peres felek 2009. május 25-i megállapodását rögzítő két okirati példányt is becsatoltak az eljárás során, melyeket mind a szerződő felek, mind két tanú aláírásával látott el, így a szerződés érvényes létrejötté aggálytalanul megállapítható volt, a felperes elsődleges kereseti kérelme alaptalannak bizonyult.

A Ptk. 205., 365. §-ára, valamint a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésére utalással kiemelte, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényességéhez szükséges és egyben elegendő, ha a megállapodásról készült okirat tartalmazza a szerződés tárgyát, a tulajdonjog átruházására irányuló kölcsönös akaratnyilvánítást és a vételárat. Mivel a felek 2009. május 25-i megállapodását rögzítő „előszerződés” mindezen kellékeket tartalmazza, az elnevezésétől függetlenül nem előszerződésnek, hanem adásvételi szerződésnek minősül, tekintettel a peres felek ezirányú szándékát igazoló személyes nyilatkozatára, illetve az okiratot megszővegező tanú vallomására is.

Hangsúlyozta, hogy a felperes a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségre alapított, a Ptk. 201. § (2) bekezdésében biztosított megtámadási jogát a **K. Városi Bíróság** előtt előterjesztett viszontkeresetére figyelemmel határidőn belül érvényesítette.

Rámutatott, hogy a feltűnő értékaránytalanság objektív kategória, s adott esetben az aggálytalan ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint az ingatlan reális értéke a szerződés megkötésekor 7 319 000 forint volt a kikötött 12 000 000 forintra szemben. Ezt az értékkülönbséget, hivatkozással a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának PK 267. számú állásfoglalásában írtakra, s az annak figyelembevételével értékelt körülményekre - az 1932-es születésű felperes és élettársa ebben az ingatlanban képzelték el közös életüket; **B.** közel van az élettárs lakóhelyéhez, **K.**-hoz; a település gyógyfürdővel rendelkezik; az ügyletet a felperes helyismerettel rendelkező élettársa intézte; e körülményekre figyelemmel az eladó által megjelölt árat alku nélkül fogadta el a vevő, feltételezván, hogy az megfelelő és tisztességes - feltűnően nagynak találta és ezért megállapította, hogy a szerződés a megtámadás következtében, megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal a Ptk. 235. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen.

A lehetséges jogkövetkezmények közül a Ptk. 237. § (2) bekezdés második fordulatóban írtat választotta, s az érvénytelenség okának megszüntetésével az aránytalan előny kiküszöbölésével a szerződést érvényessé nyilvánította.

E körben a PK 267. számú állásfoglalásban írt iránymutatás szem előtt tartásával értékelte, hogy a vevő a 12 000 000 forintos vételárból 10 000 000 forintot kiegyenlített, birtokba lépett, azt - élettársi kapcsolatának megszűntére tekintettel - egyedül használja, egészségi állapota megromlott, az eladó új ingatlant vásárolt, a felek megtakarítással nem rendelkeznek, s egyikük sem kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Hangsúlyozta, hogy a feltűnően aránytalan előny kiküszöbölése nem jelenti a szolgáltatás értékének a forgalmi értékre való leszállítását. A bíróság feladata a szolgáltatás értékének olyan összegben való meghatározása, amely nem azonos ugyan a forgalmi értékkel, de olyan helyzetet teremt, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. Ez az

adott esetben úgy volt elérhető, hogy a vételárat 10 000 000 forintban állapította meg, s mivel annak kiegyenlítését az eladó sem vitatta, a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről rendelkezett.

A pernyertesség-pervesztesség arányát közel azonos mértékűnek ítélte, ezért az alperest a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes által előlegezett szakértői költség felének, mint perköltségnek a felperes részére történő megfizetésére, míg a feljegyzett kereseti illeték felének megfizetésére a felperest kötelezte, kimondva, hogy az alperes személyes költségmentességére tekintettel az illeték további részét az állam viseli.

Az ítélettel szemben benyújtott fellebbezésében a felperes annak részbeni megváltoztatását, az alperes 2 688 000 forint megfizetésére való kötelezését, másodlagosan az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Azzal érvelt, hogy perindításkori álláspontját, mely szerint az ingatlan valós forgalmi értéke 7 000 000 forint, a perben beszerzett szakértői vélemény megerősítette, alátámasztotta, ám annak ellenére, hogy azt a törvényszék aggálytalannak találta, mégsem kötelezte az alperest a valós érték és az általa megfizetett összeg közötti különbözet visszafizetésére. Sérelmezte, hogy az első fokú ítélet nem vette figyelembe, hogy a szakértő szerint az ingatlan a vélemény elkészítésekor alig több mint 6 000 000 forintot ért, nedvesedik, tetőfelújításra szorul, milliós nagyságrendű kiadások szükségesek megfelelő állapotba hozatalához. Rámutatott, hogy akkori élettársa sem rendelkezett helyismerettel, s mindezek mellett érthetetlen, hogy az elsőfokú bíróság az alperes egyezségi ajánlatában meghatározott összeg figyelembevételével hozta létre a szerződést a felek között.

Az alperes fellebbezésében az első fokú ítélet részbeni megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között a szerződés megkötésekor nem volt feltűnően nagy értékkülönbség, mert abban az évben még nem estek le az ingatlanárak **B.**-n, a felperes élettársa helyismerettel rendelkezett, így tisztában lehetett a forgalmi értékekkel, a felperes alku nélkül fogadta el az általa megjelölt árat, melynek megfizetésére jelentős részletfizetési kedvezményt is biztosított részére. Megítélése szerint azok a munkálatok, melyeket a felperes az ingatlanon végeztetni kíván, döntő részben nem a hiányosságok kiküszöbölésére irányulnak, hanem olyan jellegűek, melyeket minden ingatlant vásárló új tulajdonos el szokott végeztetni.

Mindkét fél ellenkérelmet terjesztett elő a másik fellebbezésével kapcsolatban, s abban egyaránt annak alaptalanságára hivatkoztak.

Az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében írtakra tekintettel nem érintette az első fokú ítélet elsődleges kereseti kérelmet elutasító rendelkezését, mert azt a felek fellebbezései nem sérelmezték.

A fellebbezéseket alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, abból megalapozott, helytálló következtetéseket levonva hozta meg döntését,

melyet a jogszabályok pontos megjelölésével teljes körben megindokolt. Indokolásával az ítélet tábla egyetért, azt megismételni nem kívánja.

Csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel emeli ki, hogy a törvényszék által ítélezése alapjául vett szakértői vélemény a perbeli esetben aggálytalan, azt egyébként a peres felek is elfogadták, s a szakértő egyértelmű megállapítása szerint az ingatlan a szerződés megkötésekor lényegesen kevesebbet ért, mint a felek által kikötött 12 000 000 forintos vételár. Ez a különbség a törvényszék által is helytállóan értékelt körülmények figyelembevételével mellett feltűnően nagyra minősül. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között, tekintettel a piaci értékviszonyokra, lehet értékkülönbség, ám az csak akkor eredményezi a szerződés érvénytelenségét, ha ez az értékkülönbség feltűnően nagy. Ennek megítélése során - ahogyan azt a törvényszék ugyancsak helytállóan tette - a PK 267. számú állásfoglalásban írt szempontok figyelembevételével kell döntenie. Arra, hogy az értékkülönbség mikor minősül feltűnően nagyra, számszaki iránymutatás nem létezik. A döntő súllyal értékelendő szakértői megállapítás mellett jelentősége van az egyéb körülményeknek is, melyeket az elsőfokú bíróság ugyancsak helytállóan értékelt, s nem tévedett, amikor 10 000 000 forintban állapította meg az ingatlan adásvételkori értékét, mert a Ptk. 237. § (2) bekezdés második fordulata szerinti jogkövetkezmény alkalmazása során a bíróságnak csupán az értékkülönbség feltűnően nagy részét kell kiküszöbölni, nem a teljes értékkülönbséget, azaz olyan értéket kell megállapítani a szerződés tárgya értékeként, amely ugyan nem azonos a szakértő által megállapított értékkel, ám az értékek közötti különbség már nem feltűnően nagy.

Megjegyzni az ítélet tábla, hogy azok a szempontok, melyeket a peres felek az ingatlan állapotával kapcsolatban fontosnak tartottak, s mind az elsőfokú eljárásban, mind a fellebbezésekben kiemelték, a szerződés feltűnően nagy értékkülönbség miatti megtámadása kapcsán irrelevánsak, azok más jogcímen előterjesztett igény körében bírnak jelentőséggel.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét tulajdonképpen annak helyes indokaira tekintettel hagyta helyben a Pp. 253. § (2) bekezdése, illetve 254. § (3) bekezdése alapján.

A felperes személyes költségmentesség kedvezményben részesült a fellebbezési eljárás során, melyre tekintettel az ítélet tábla a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra tekintettel mellőzte kötelezését kereseti illeték megtérítésére az állam javára.

A peres felek pernyertességének-pereszertességének arányát a másodfokú eljárás során közel azonos mértékűnek találta, ezért akként rendelkezett, hogy az eljárás e szakában felmerült költségeiket a felek maguk viselik a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2013. november 7.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -