

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.112/2013/6.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda dr. Bártfai Beatrix ügyvéd által képviselt felperesnek a Kazai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kazai Viktor ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Győri Törvényszéken G.21.180/2010. számon folyamatban volt és a Győri Ítéltábla Gf.II.20.242/2012/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Megállapítja, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes vevő és az eladó alperesek között 2006. szeptember 29-én adásvételi szerződés jött létre ingatlanok átruházására. A szerződéskötés napján a vételárból a felperes 163.440.000 Ft-ot kifizetett, míg a fennmaradó 90.800.000 Ft + ÁFA (108.960.000 Ft) megfizetésére 2007. április 30-áig vállalt kötelezettséget.

A felperes 2007. május 8-án kelt levelében közölte az alperesekkel, hogy az adásvételi szerződést - az időközben beszerzett ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő szakvéleményére tekintettel - feltűnő értékkülönbség miatt megtámadja. Mivel az alperesek ezt visszautasították, a felperes a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt terjesztette elő a keresetét, melyben az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását is kérte.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, egyúttal viszontkeresetet terjesztettek elő, melyben - egyetemleges jogosultként - 90.800.000 Ft + ÁFA (108.960.000 Ft) hátralékos vételár, valamint ezen összeg után 2007. május 1-jétől járó késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni a felperest.

A felperes a viszontkeresettel szemben a Ptk. 201. § /2/ bekezdésére alapított megtámadási jogát a Ptk. 236. § /3/ bekezdése szerinti kifogás útján érvényesítette.

Az első fokon eljáró Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság G.20.885/2007/45. számú ítéletével - melyet a felperes fellebbezése folytán eljáró Győri Ítéltábla a Gf.II.20.416/2009/4. számú ítéletével helybenhagyott - a felperes keresetét elutasította, egyben kötelezte a felperest a viszontkeresettel érvényesített 108.960.000 Ft hátralékos vételár és késedelmi kamatai megfizetésére. A jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.20.995/2010/7. számú végzésével a Győri Ítéltábla Gf.II.20.416/2009/4. számú ítéletét a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 18.G.20.885/2007/45. számú ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróságnak abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság helyes tényállás alapján és a jogszabályok helyes alkalmazásával állapította-e meg, hogy a felperes a viszontkeresetben érvényesített követelés kioltására nem alkalmas megalapozatlan megtámadási kifogást terjesztett elő. A Legfelsőbb Bíróság rögzítette azt is, hogy a jogerős ítéletnek a felperes keresetét elbíráló részét a felülvizsgálati kérelem nem támadta, ezért a megismételt elsőfokú eljárásban csak az alperesek viszontkeresete tekintetében kell új határozatot hozni.

A megismételt elsőfokú eljárásban a Győri Törvényszék G.21.180/2010/58. számú ítéletével az alperesek viszontkeresetét alaposnak találta. Megítélése szerint a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye, valamint a felperes által korábban beszerzett szakértői vélemények összevetése alapján sem állapítható meg, hogy a perbeli adásvételi szerződés feltűnő

értékaránytalanságot tartalmaz.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a viszontkeresetet elutasította. Fellebbezés indokaira tekintettel arra hivatkozott: az elsőfokú eljárásban kirendelt igazságügyi szakértői intézet a perbeli adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok forgalmi értékét a vonatkozó szakmai szabályoknak megfelelően aggálytól mentesen határozta meg. A szerződésben a felek mindhárom ingatlan vételárát külön-külön határozták meg, de a felperes mint vevő célja egyértelműen mindhárom ingatlan együttes megszerzése volt, emiatt külön-külön, ingatlanonként nem volt vizsgálható az esetleges aránytalan értékkülönbözet. A szerződésben kikötött vételár és a perbeli szakértői vélemény alapján megállapított forgalmi érték különbsége 30 %-os mértékű, amely a másodfokú bíróság megítélése szerint nem tekinthető feltűnően aránytalannak. Erre figyelemmel a felperes viszontkeresettel szembeni megtámadási kifogását alaptalannak minősítette.

Az alpereseknek az elsőfokú eljárásban tett (57. szám alatti) nyilatkozata alapján, mely szerint a felperes a viszontkeresettel érvényesített 108.960.000 Ft hátralékos vételár tartozást a Győri Ítéltábla Gf.II.20.416/2009/4. számú ítélete közzétételét követően kifizette, a másodfokú bíróság emiatt - és nem a megtámadás alapossága folytán - az alperesek viszontkeresetét elutasította.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a módosított keresetnek - helyesen: a viszontkeresettel szembeni beszámítási kifogásának - helytadó határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a perben kirendelt igazságügyi szakértői intézet nem megfelelő módszer alapján vizsgálta és határozta meg az ingatlanok forgalmi értékét, így az nem felel meg a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet vonatkozó szabályainak. Hivatkozott arra is, hogy a perben vitatott adásvételi ügylet tárgya jogi és fizikai szempontból is osztható, az ingatlanok értéke külön-külön is meghatározható. Jogszabálysértő módon jutott arra a következtetésre a másodfokú bíróság, hogy a szerződés érvénytelensége csak egységesen dönthető el, az egyes ingatlanok esetében külön-külön kellett volna vizsgálni és megállapítani a feltűnő értékaránytalanságot.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a hivatkozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúriának a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel

kizárólag abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az eljáró bíróságok helyesen, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, jogszabálysértés nélkül állapították-e meg: a viszontkeresettel szemben hivatkozott felperesi beszámítási kifogás nem alapos, mivel a vitatott perbeli adásvételi szerződés nem feltűnően értékaránytalan.

A felperes felülvizsgálati kérelmében is hivatkozott arra, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértőnek a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet vonatkozó rendelkezéseit is alkalmaznia kellett volna szakértői véleményének elkészítésekor. A Kúria e körben egyetért a másodfokú bíróság álláspontjával, mely szerint e jogszabály tárgyi hatálya nem terjed ki a perbeli adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokra. A hivatkozott PM rendeletet a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 27. §-ának b) pontjában foglalt felhatalmazás alapján fogadták el, mely törvény hatálya - annak 1. §-a értelmében - a Magyarország területén alapított és működő jelzálog-hitelintézetre, valamint a jelzálog levélre terjed ki. Nem sértett tehát jogszabályt a kirendelt szakértő - és az ő szakértői véleményét elfogadó bíróság sem - azzal, hogy nem a PM rendeletben előírt vizsgálati módszert alkalmazta.

A Kúria nem találta okszerűtlennek a másodfokú bíróság mérlegelését a kirendelt igazságügyi szakértő véleménye és a korábban a felek által benyújtott, illetve hivatkozott szakértői vélemények között. A kirendelt igazságügyi szakértő következetesen, szóbeli meghallgatása során is logikusan, ellentmondásoktól mentesen fejtette ki álláspontját. Az összességében 30 %-hoz közeli, de azt el nem érő értékaránytalanság a feltűnő értékaránytalansághoz megkövetelt mértéket még nem éri el, így a semmisséget, annak jogkövetkezményét a perben eljáró bíróságok nem vonhatták le. Speciális megítélést nem tesz lehetővé az a körülmény, hogy a felperes önkormányzat.

A felperes felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy az egyes ingatlanok forgalmi értékét külön-külön kellett volna vizsgálni és így megállapítani külön-külön az egyes ingatlanok tekintetében a szerződés érvénytelenségét. A Kúria ezzel kapcsolatban is egyetért a másodfokú bíróság által kifejtettekkel, mely szerint a vitatott szerződés „preambulumából” is az derül ki, hogy a szerződő felek szándéka-akarata mindhárom ingatlan megvásárlására irányult. A felperes maga nyilatkozott úgy, hogy a megvásárolt ingatlanokon kívánta központosítani a városi védelmi funkciókat, egy telephelyen elhelyezve a polgári védelmet, a tűzoltóságot és a katasztrófavédelmi hatóságot. Ez is azt támasztja alá, hogy az egyes ingatlanok külön-külön nem, csak együttesen szolgálták a felperes eredeti célját, az általa tervezett beruházás megvalósítását.

A Kúria végül rögzíti, a felperes felülvizsgálati kérelmének érdemi elbírálását a Pp. 271. § /1/ bekezdés d) pontja nem zárta ki, figyelemmel arra, hogy az abban az esetben, ha a felülvizsgálati kérelem alapos lett volna, bár az, figyelemmel a felperesi önkéntes teljesítésre, a rendelkező részt nem érintette volna, mégis azzal járt volna, miszerint a felperes tartozatlanul, vagy részben tartozatlanul fizetett az alpereseknek.

Mindezekre figyelemmel a Kúria nem találta megállapíthatónak a felperes által felülvizsgálati kérelmében megjelölt jogszabálysértéseket, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban az alpereseknek - igazolt - költsége nem merült fel, ezért arról a Kúria a Pp. 270. § /1/ bekezdése szerint irányadó Pp. 79. § /1/ bekezdése alapján nem határozott. A felperes teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az Itv. 5. § /1/ bekezdés b) pontja alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. november 7.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Osztovits András sk. előadó-bíró, Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. bíró