

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.203/2014/7.szám

A Kúria a személyesen eljáró felperesnek a Karcagi dr. Varga Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Varga László ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés létre nem jöttének a megállapítása iránt a Törvényszéken 16.P.20.558/2012. szám alatt folyamatban volt és az Ítéltábla Pf.II.20.534/2013/7. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek között 2009. május 25-én létrejött adásvételi előszerződés szerint a felperes megtekintett állapotában meg kívánta vásárolni az alperes tulajdonában álló 294 hrsz. alatti ingatlant, amelyből a szerződés szerint bontani, vagy ahhoz hozzáépíteni nem lehetett. A vételárat 12.000.000 forintban határozták meg azzal, hogy 10.000.000 forint megfizetését követően a felperes az ingatlan birtokába léphetett, a fennmaradó 2.000.000 forintot pedig 2009. szeptember 1. napjától kezdődően havi 100.000

forintos részletekben kellett megfizetnie.

A felperes az előszerződés alapján kifizetett 10.000.000 forintot az alperesnek majd 2009. augusztus 19-20-án az ingatlant birtokba vette. Az alperes ekkorra az ingatlanból egyes felszerelési tárgyakat elszállított és a gáz ki volt kötve. A felperes, tekintettel arra, hogy az ingatlant nem a szerződés szerinti állapotban kapta meg, a vételárhátralékot nem fizette ki.

A felperes keresetében elsődlegesen kérte az előszerződés létre nem jöttének a megállapítását és az alperes kötelezését a felvett 10.000.000 forint visszafizetésére. Másodlagosan a szerződést feltűnő értékaránytalanság miatt megtámadta azzal, hogy a reális forgalmi érték 7.320.000 forint és kérte ezért az alperes kötelezését az ezt meghaladóan megkapott vételár visszafizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanra a felperes javára a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának átvezetése végett.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint rendelkezésre állt olyan előszerződés példány, amelyet a felperes maga írt alá, ezért az elsődleges kereset nem volt megalapozott.

Az ügyben kirendelt szakértő aggálytalan szakértői véleményben állapította meg az ingatlan reális forgalmi értékét 7.320.000 forintban. Módosított ellenkérelme szerint ezt az alperes is elfogadta. A szakértő több kérdésben is megerősítette a felperes előadását az ingatlan állagával kapcsolatban és ez, valamint a szerződéskötés egyéb körülményei alátámasztották, hogy a kikötött vételár és a valós érték között feltűnő értékaránytalanság állt fenn. A szerződés - amely végleges adásvételi szerződésnek minősült - ezért érvénytelen, de mivel a felek az eredeti állapot helyreállítását nem kérték, az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése alapján azt érvényessé nyilvánította, és az érvénytelenségi okot kiküszöbölve olyan helyzetet hozott létre, mely szerint az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. A vételárat ennek megfelelően az elsőfokú bíróság a felperes által már kifizetett 10.000.000 forintban határozta meg, és a felperes ezt meghaladó keresetét elutasította.

A felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira való hivatkozással hagyta helyben.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az alperes nem értett egyet a leszállított vételár mértékével, a nyilatkozata megtételekor tévedésben volt, nem volt tisztában annak a joghatásával. A szerződés megkötésekor az ingatlanárak még viszonylag magasak voltak és ehhez képest a szakértő véleményét már a kirendelés idejéhez viszonyítva, alacsonyan határozta meg a forgalmi értéket. A felperes akkori élettársa helyismerettel rendelkezett és tisztában volt az értékviszonyokkal is, az árat pedig a felperes alku nélkül fogadta el. Az alperes jelentős részletfizetési kedvezményt biztosított, amely körülményt az eljáró bíróságok egyáltalán nem értékelték. Az alperes a perbeli ingatlan közvetlen környezetében 16.000.000 forintért vásárolt újabb ingatlant, amely fontos összehasonlító adat a forgalmi érték megállapításakor. Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság kritika nélkül fogadta el az ingatlan felperes által jelzett hiányosságait.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi értéket vitatta. A jogi képviselővel eljáró alperes a 2013. június 27-én megtartott tárgyaláson egyértelműen kijelentette, hogy a 10.000.000 forint vételárat elfogadja. Ezt a nyilatkozatát a jogi képviselő az 2013. július 2-án megtartott tárgyaláson fenntartotta. Nem lehet tehát ezt az előadást úgy tekinteni, mintha egy jogban járatlan fél tévedése lett volna, hiszen a jogi képviselőjének tájékoztatnia kellett az alperest nyilatkozata joghatásáról. Az alperes nyilatkozatának azonban túlzott jelentőséget nem lehet tulajdonítani az ügyben, hiszen a jogerős ítélet a kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan szakértői véleményén alapult. Ezzel a szakértői véleménnyel szemben az alperes semmivel sem bizonyította azt, hogy az ingatlan forgalmi értéke magasabb lenne, a szakértő tévedett volna az érték meghatározásakor. Az alperesnek az eljárás során - nyilatkozattételével összhangban - e tekintetben sem volt semmiféle bizonyítási indítványa.

A feltűnő értékaránytalanság fennállása tehát bizonyításra került, ezért közömbös az, hogy a felperes élettársa rendelkezett-e és ha igen, akkor milyen ismeretekkel. Közömbös az is, hogy az ingatlan

vételárát - annak alaposabb ismerete nélkül - a felperes az előszerződés megkötésekor még nem tartotta eltúlzottnak. A részletfizetési kedvezménynek lehet jelentősége, de ilyen mértékű értékaránytalanságot már nem kompenzálhat. Nem áll rendelkezésre adat arra vonatkozóan, hogy az alperes milyen ingatlant vásárolt 16.000.000 forintért, ezért az ezzel kapcsolatos előadás nem értékelhető. A per tárgyát képező ingatlan hiányosságait a helyszínen a szakértő is megállapította és ezekre figyelemmel határozta meg a forgalmi értéket.

A kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet helyesen állapította meg a szerződésben kikötött ár és a tényleges forgalmi érték közötti feltűnő értékkülönbözetet és helyesen döntött annak kiküszöböléséről oly módon, hogy a vételár a felperes által már megfizetett 10.000.000 forinttal egyezik meg. Ez alapján az értékkülönbözet, bár még mindig fennáll, de már nem feltűnően nagy. A Kúria mindezekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokaira is, a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az alperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. szeptember 2.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Dr. Wellmann György s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő