

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.VI.20.186/2015/7.szám

A Kúria a személyesen eljáró felperesnek a Dr. Szabó József ügyvéd által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Törvényszéken 10.P.20.620/2011. szám alatt megindított és az Ítéltábla Pf.II.20.070/2014/7. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben a felperes 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.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az állam részére 1.300.000 (egymillió-háromszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes ingatlanait - jelentős adósságai miatt - végrehajtás alá vonták és azokra az árverést is kitűzték. A felperes az árverés elkerülése érdekében az I. rendű alperestől kért és kapott 13.000.000 forint kölcsönt. Az I. rendű alperes a felperessel kötött megállapodása alapján 2010. május 19-én kifizetett a felperes adósságaira összesen 13.000.000 forintot, majd a kölcsön biztosítására a felek 2010. május 20. napján vételi jogot biztosító szerződést írtak alá. A szerződés szerint a felperes az sz-i

0228/10, 0230/11, 0230/12, 0234/2, 0236/5, 0236/6 és a cs-i 0108/15 helyrajzi szám alatti ingatlanain fennálló tulajdoni illetőségeire, valamint a felperes testvére, a II. rendű alperes a sz-i /6 helyrajzi szám alatti ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségére vételi jogot biztosított a felperes részére. A szerződés szerint a felperes a vételi joggal a 2010. június 1. napjától 2010. június 15-ig terjedő időszakban élhetett akkor, ha a felperes a 13.000.000 forint adósságát 2010. május 31. napjáig nem fizeti vissza. A II. rendű alperes ingatlanát azért vonták be a jogügyletbe, mert a felek úgy vélték, a felperes tulajdoni illetőségei nem nyújtanak kellő fedezetet a tartozásra. A felperes határidőn belül nem teljesített, így az I. rendű alperes élt a vételi jogával és megszerezte a perbeli ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogát.

A felperes keresetében kérte a szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállításával tulajdonjoga visszajegyzését a perrel érintett ingatlanokra. Keresetét arra alapította, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság állt fenn, a szerződés pedig uzsorás volt. Hivatkozott továbbá arra, hogy őt az I. rendű alperes megtévesztette, mert úgy vélte, elkészítik az opciós szerződés ellenpárját, amely szerint 3 év alatt visszafizetett 26.000.000 forintért visszavásárolhatja a földeket, amelyeket addig is birtokolhat.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, míg a II. rendű alperes annak teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét elfogadva megállapítható volt, hogy a forgalmi érték a szerződéses értékhez képest 29 %-os eltérést mutat. Figyelembe kellett venni azonban, hogy a felperes teljes vagyona végrehajtás alatt állt, tartozásai voltak amelyeket nem fizetett, az általa hivatkozott szakértői véleményben szereplő magasabb értékről pedig a szerződés megkötésekor már tudott. A felperes a megtámadást nem használhatja a megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésére.

A kirendelt igazságügyi szakértő a szakvélemény adáshoz szükséges kompetenciával rendelkezett. Nem igazolta a felperes, hogy képes lenne a vételár megfizetésére. Az eljárás során ezért úgy is nyilatkozott, hogy eleve három év alatt kellett volna azt visszafizetnie, de azóta a 3 év is eltelt, teljesítőképessége pedig továbbra sincs. Mindezek alapján nem volt alapos a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 201. §-ának (2) bekezdésére és 202. §-ára alapított és - de miután nem tudta igazolni, hogy az üzletkötés során megtévesztették volna - a régi Ptk. 210. §-ának (1) bekezdésére alapított keresete sem.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a felperes által fizetendő perköltség összegét leszállította, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felek közt egy opciós és ennek alapján egy adásvételi szerződés jött létre, így mindkettő tekintetében vizsgálni kellett az érvénytelenségi okok fennállását. A feltűnő értékaránytalanság jogcíme csak az adásvételi szerződést érintette és mivel a feltűnő értékaránytalanság az uzsora megállapíthatóságának is tartalmi eleme, a régi Ptk. 202. §-a alapján is csak az adásvételi szerződés volt vizsgálható. Tekintettel arra, hogy a felperes csak a vételi jog engedélyezésekor tett jognyilatkozatot, a másik fél helyzetének kihasználását már erre a szerződésre vetítve kellett értelmezni és a tévedés és megtévesztés címén is csak ez a szerződés volt támadható.

A másodfokú bíróság elsődlegesen a semmisségi okot, a szerződések uzsorás jellegét vizsgálta, de a felperes nem tudta bizonyítani a törvényi feltételek fennállását. Az opciós szerződés megkötésekor a felperes már nem volt hátrányos helyzetben, mivel a pénzügyi felé a tartozást már a szerződés aláírását megelőzően kifizették. Azt, hogy az okiratban foglaltakkal szemben a felperes a szerződést már 2010. május 19-én aláírta volna, az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása és a II. rendű alperes nyilatkozata is cáfolta. A felperes tehát a szerződést akkor írta alá, amikor már nem volt olyan kényszerhelyzetben, ami arra készíthette volna, hogy a tényleges akaratától eltérő tartalmú szerződést írjon alá, a szerződés uzsorás jellege tehát a szubjektív feltétel hiányában nem volt megállapítható.

A másodfokú bíróság - egyetértve az elsőfokú bírósággal - megállapította, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges szakmai kompetenciával rendelkezett. Azt a hivatkozást, amely szerint a szakértő nem szerepel az 1/2010. (I.14.) FVM rendelet 6. §-ának (3) bekezdése szerinti nyilván tartásban, a másodfokú bíróság a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján már nem vehette figyelembe, de utalt arra, hogy a szükséges szakképzettséggel rendelkező szakértő aggálytalan szakvéleménye az adminisztratív hiányosság ellenére is elfogadható lett volna.

A szakvélemény aggálytalan, új szakértői vélemény beszerzésére a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján nem volt ok, a felperes által csatolt más értékviszonyokat tükröző értébecslés pedig nem volt alkalmas a szakvéleményben foglaltak megkérdőjelezésére. Nem alkalmas erre a felperes által beszerzett magánszakértői vélemény sem, amely 2013-as forgalmi értéket tartalmazott, holott 2010 és

2013 évek között jelentős mértékű pozitív irányú árváltozás következett be a termőföldek értékében. A szerződés szerinti és a szakvéleményben megállapított 16.800.306 forint érték közötti különbség nem ad alapot a szerződés eredményes megtámadására. Utalt azonban a másodfokú bíróság arra is, hogy a felperes keresete alátámasztására egy általa ismert 2008. évi értékbecslésre hivatkozott, továbbá ügyvédként is számos szerződés megkötésében vett részt, azaz tisztában volt a forgalmi értékekkel. Erre figyelemmel a régi Ptk. 4. §-ának (1) bekezdéséből következően a feltűnő értékaránytalanságra nem hivatkozhat, mert azt elfogadva kötötte meg a szerződést. Nem tudta bizonyítani a felperes azt sem, hogy megtévesztették volna, ezért megalapozottan került sor a keresete elutasítására.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével kötelezze az első fokon eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az eljáró bíróságok nem kellő mértékben felderített és pontatlan tényállás alapján utasították el a keresetét. A felperes nem láthatta az okiratszerkesztő ügyvédnek az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó számításait, azt a másodfokú bíróság mégis bizonyítékként értékelte úgy, mintha alátámasztaná az alperes előadását. Nem tulajdonítottak kellő jelentőséget annak, hogy a felperesnek nem volt elidegenítési szándéka és csak spekuláció, hogy a forgalmi értéknél alacsonyabb értéken is aláírta volna a szerződést. Nem volt szó forgalmi érték megállapításáról, ami nem egyeztethető össze a régi Ptk. 205. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal.

Az 1/2010. (I.14.) FVM rendelet már az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozatalakor is hatályos volt, a bejegyzés hiányát ezért a bíróságnak hivatalból kellett volna értékelnie. A kirendelt szakértőt építészeti szakterületen tartják nyilván, a termőföld értékbecslése pedig önálló szakterület. A szakértő a szakvéleményét nem az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet alapján készítette, ami abból adódott, hogy nem rendelkezett az annak elkészítéséhez szükséges szakértelemmel és kellő szakmai jártassággal.

Nem került feloldásra az az ellentmondás, hogy a felperes által beszerzett magánszakértői vélemény melyik időszakra vonatkozik. Ezt csak a szakértő tanúkénti meghallgatásával lehetett volna megtenni, amelynek elmaradása viszont a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésébe foglaltakba ütközött.

Az első- és másodfokú bíróság ítélete a felperes álláspontja szerint sérti a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat, mert

a ténybeli megállapítások nem teljes körűek, releváns tények mellőzésre kerültek, ezért azokból helytelen jogi következtetéseket vontak le. Előadta még, hogy a jogerős ítélet ütközik az Alaptörvénybe, mert a nem megfelelő szakértő értébecslése a tulajdonjog "elherdálásához" vezet, a bíróságok pedig a jogszabályokat nem azok célja szerint értékelték.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartása és a felperes perköltségben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

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

A peres felek között érvényes opciós szerződés jött létre, amelyben a felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a szerződésben meghatározott határidőig az I. rendű alperes által kölcsönként rendelkezésére bocsátott pénzüsszeget nem fizeti vissza, akkor az ezt követő - a szerződésben megjelölt - időszakra az I. rendű alperes részére a szerződésben megjelölt ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadaira vételi jogot engedélyez. Ez azt jelentette, hogy a megjelölt időszakban a feltétel teljesülése, tehát a kölcsön visszafizetésének elmaradása esetén az I. rendű alperes egyoldalú nyilatkozatával létrehozhatta az ingatlan tulajdoni illetőségekre vonatkozó adásvételi szerződést.

A felülvizsgálati ellenkérelemben is leírtaknak megfelelően teljesen alaptalan és téves a felperesnek az a hivatkozása, amely szerint az általa megkötött opciós szerződés ne tartalmazott volna forgalmi érték megállapítást. A szerződés 4. pontjának utolsó bekezdése kifejezetten azt tartalmazta, hogy 13.000.000 forintban jelölték meg a szerződő felek a szerződés szerinti ingatlan tulajdoni illetőségek vételárát. A felperes szerződési akarata a kifejtetteknek megfelelően arra irányult, hogy amennyiben a tartozását nem tudja határidőn belül kiegyenlíteni, akkor az I. rendű alperest feljogosítja a kikötött vételáron az opciós jog gyakorlására. A jogi végzettségű, ügyvédként tevékenykedő felperes nyilvánvalóan tudta, hogy mit jelent mindez és így tudta azt is, hogy amennyiben határidőn belül nem fizet, akkor az ingatlanok tulajdonjogát elveszti. Kötelezettséget vállalt tehát a tulajdonjog átruházására, ahhoz a részéről további jognyilatkozatra már nem volt szükség így alaptalan az a hivatkozása is, amely szerint ne állt volna fenn elidegenítési szándéka.

A felperes - általa sem vitatottan - a szerződést aláírta és

tisztában volt annak tartalmával, az abban foglaltakat sem vitatta, így okszerűtlenül hivatkozott a régi Ptk. 205. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra. Lényegtelen tehát az, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által készített számításokat látta-e vagy sem, hiszen a jogerős ítéletben leírtaknak megfelelően az ügyben annak volt jelentősége, hogy az érintett ingatlanok forgalmi értékével a szerződés megkötésekor teljes mértékben tisztában volt.

A felperes a saját maga által beszerzett magánszakvélemény pontatlanságával, ellentmondásosságával kapcsolatos előadásával éppen a jogerős ítéletben leírtakat támasztotta alá, amely szerint az nem volt alkalmas arra, hogy a bíróság által kirendelt szakértő véleményében foglaltakat megkérdőjelezhesse. Nem feladata a bíróságnak, hogy megkísérelje a fél által beszerzett magánszakértői vélemény alapvető hiányosságainak orvoslását. A felperes által helyesen hivatkozott Pp. 164. §-ának (1) bekezdése éppen azt mondja ki, hogy a felperesnek kellett volna a per eldöntéséhez szükséges tényeket a bíróság előtt bizonyítani. A szakértői vélemény a tartalma alapján valóban 2013-as forgalmi értéket tartalmazott, ezért - miután abból egyértelműen megállapítható volt, hogy az nem alkalmas a beszerzett szakértői véleménnyel szembeni bizonyításra - szükségtelen lett volna a szakértő esetleges tanúkénti meghallgatása.

Az első- és másodfokon eljáró bíróságok részletesen kifejtették már azt, hogy miért volt elfogadható a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye. Az ott leírtakkal a Kúria is egyetértett, azokat megismételni nem kívánja. A kirendelt szakértő egyébként 1983-tól nem csupán építész, hanem igazságügyi ingatlanbecslő és ingatlanforgalmi szakértő, nagy szakmai tapasztalattal rendelkező és megvolt a szakvélemény adásához szükséges szakmai kompetenciája. Az elsőfokú bíróság által idézetteknek megfelelően a 9/2006. (II.27.) IM rendelet 1. §-a szerint az abban foglalt rendelkezéseket az igazságügyi szakértői névjegyzékbe történő felvétel, vagy az igazságügyi szakterület kiterjesztése iránti eljárás során kellett alkalmazni. Helyesen hivatkozott azonban az I. rendű alperes ellenkérelmében arra is, hogy a felperes a szakértő személyével kapcsolatos észrevételeket a szakértő kirendelését követően lett volna jogosult előterjeszteni, hiszen mindezeket az adatokat, amelyekre most hivatkozni kíván már akkor is ismerte. A felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételére már nincs lehetőség, így nem vizsgálható az sem, hogy a szakértő be van-e jegyezve az 1/2010. (I.14.) FVM rendelet szerinti nyilvántartásba vagy sem. Helyesen hivatkozott azonban a másodfokú bíróság e körben arra, hogy a bejegyzés elmaradása sem tenné önmagában a szakvéleményt alkalmatlanná és értékelhetetlenné, hiszen a szakértő attól függetlenül rendelkezett a szakvélemény adáshoz szükséges kompetenciával.

A felperes a felülvizsgálati kérelemben a fellebbezéséhez hasonlóan elsősorban a szakértőt és szakértői véleményben foglaltakat támadta. Keresete azonban abban az esetben is megalapozatlan lenne, ha a bíróság ezt a szakértői véleményt teljes egészében figyelmen kívül hagyja. Ahogyan ugyanis azt az első- és másodfokú bíróság már kifejtette, az általa a keresetlevelében is hivatkozott értékbecslés, továbbá a helyszínen folytatott ügyvédi tevékenysége folytán a szerződés megkötésekor tisztában volt, illetve tisztában kellett, hogy legyen a termőföldek - általa állított - magasabb forgalmi értékével. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság fennállására azonban nem hivatkozhat az, aki a szerződést annak ismeretében, azt elfogadva kötötte meg. Ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen kiemelte, nem szolgálhat a szerződés megtámadása az utóbb megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy a kikötöttnél kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül (BH 2011.343.). Mindezek alapján tehát, ha a szakértői véleménnyel kapcsolatosan a felperes hivatkozása megalapozott lett volna, az sem vezethetett volna ahhoz, hogy a Kúria a megalapozott és jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet hatályon kívül helyezze vagy megváltoztassa.

Nem fejtette ki és így érthetetlen az, hogy az igen részletesen és okszerűen megindokolt első- és másodfokú ítéleteket miért tartja a felperes a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésébe ütközőnek.

Az Alaptörvény nem tiltja, hogy magánszemélyek egymással szerződjenek és ingatlanuk tulajdonjogát akár opciós szerződés megkötésével is átruházzák. A Kúria által kiemelt indok pedig az azóta hatályba lépett Ptk. szerint már kifejezett törvényi rendelkezéssé vált, az új Ptk. ugyanis - elfogadva a kialakult joggyakorlatot - már kifejezetten úgy rendelkezik, hogy nem támadhatja meg a szerződést az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette, vagy annak kockázatát a szerződés megkötésekor vállalta (6:98. § (1) bekezdés). Ennek megfelelően az eljáró bíróságok a hivatkozott jogszabályt helyesen, annak a céljával összhangban értelmezték.

A Kúria mindezekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. rendű alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Köteles továbbá az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2016. február 2.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző