

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.377/2015/11.

A tanács tagjai: . Wellmann György a tanács
elnöke
. Puskás Péter előadó bíró
. Kocsis Ottilia bíró

A felperes:
A felperes képviselője: . Juhász Péter Ügyvédi Iroda
ügyintéző. Dr. Juhász Péter ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Dulin Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Dulin Zsolt ügyvéd

A per tárgya: szerződés
érvénytelenségének a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítéletábla
9.Pf.20.794/2014/5/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Törvényszék
70.P.23.888/2012/33.

Rendelkező rész

- 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.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2011. november 3-án meghatalmazta édesanyját, a II. rendű alperest, a tulajdonát képező b. ingatlan értékesítésére. A meghatalmazással feljogosította a II. rendű alperest a vételár meghatározására, az adásvételi szerződés és az egyéb, az ingatlannal kapcsolatos szerződések megkötésére és aláírására, továbbá az ingatlan vételárának az átvételére is. A II. rendű alperes 2011. december 22-én eladta az ingatlant az I. rendű alperesnek, 300 forint/euró árfolyamon számítva 17.000.000 forintért. A szerződés értelmében a vételár megfizetése egy összegben, készpénzben, 56.667 euró összegben történik 2015. március 31. napjáig. Megállapodásuk szerint a szerződés hatálya attól függ, hogy a forint/euró árfolyam 2012. március 15-én meghaladja-e a 300 forint/euró szintet. Amennyiben igen, úgy a szerződés hatálya nem áll be és a felek újabb tárgyalásokat folytatnak a vételár tekintetében. A felperes 2011. december 28-án visszavonta a II. rendű alperesnek adott meghatalmazást.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az eladási ár és az ingatlan forgalmi értéke közt fennálló feltűnő értékaránytalanság folytán állapítsa meg a közte és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelenleg is a bejegyzett tulajdonában áll, marasztalás iránti keresetet nem terjesztett elő.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította az adásvételi szerződés érvénytelenségét, míg a keresetet a II. rendű alperessel szemben - aki nem volt szerződő fél - elutasította. Az ítélet indokolása szerint a beszerzett igazságügyi szakértői véleményből megállapíthatóan az ingatlan 2011. évi forgalmi értéke 24.000.000 forint volt. Ez és a vételár közötti 7.000.000 forint különbség 30 % eltérést jelent, ami olyan mértékű, hogy ennek alapján a feltűnő értékkülönbség már fennáll. Ezt az értékkülönbséget a szerződés körülményei nem indokolták, mert a vételár egy összegben történő megfizetése megszokott, az nem ad alapot alacsonyabb ár kialakítására, ugyanakkor az I. rendű alperesnek a teljesítésre több mint 3 hónap állt a rendelkezésére, ami rá nézve jelentett

előnyös feltételt. Az euróban történt fizetés ugyancsak a vevőre nézve volt kedvezőbb, ráadásul úgy, hogy a forint/euró árfolyam kikötése is csak az eladót tette ki az árfolyamkockázat hatásának. A szerződés szerinti fizetési feltételek tehát az eladóra voltak hátrányosak, így nem indokolhatták a kedvezőbb vételár kialakítását, az pedig nem volt bizonyított, hogy a felperes kivételesen gyorsan szeretne volna elidegeníteni az ingatlanát. A II. rendű alperes 2012 tavaszán maga is azt kérte, hogy 24.500.000 forintért bízta meg őt a felperes az értékesítéssel és nem is jelezte, hogy az ingatlant már korábban eladta alacsonyabb összegért. Mindez megkérdőjelezi a II. rendű alperes jóhiszeműségét, akinek az értékesítéssel kapcsolatos érdekei egyébként is eltértek a felperesétől és alátámasztja azt, hogy a 17.000.000 forint a II. rendű alperes álláspontja szerint sem volt reális vételár.

- [5] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a keresetet az I. rendű alperessel szemben is elutasította.

A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a szerződés megkötésére a felperes által elismerten úgy került sor, hogy mind ő, mind a képviseletében eljáró II. rendű alperes tisztában voltak az ingatlan valós piaci értékével. A felperes a valódi érték tudatában hatalmazta meg a II. rendű alperest az ingatlan értékesítésére oly módon, hogy egyebek mellett a vételárat is a II. rendű alperes alakíthatta ki. Sérti a forgalom biztonságát, továbbá az együttműködés és a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét az, hogy a felperes a magasabb vételár reményében, illetve a szerződéstől való szabadulás érdekében hivatkozik utóbb a feltűnő értékaránytalanságra.

A szerződéskötés körülményeinek a vizsgálata során tekintettel kellett lenni arra is, hogy a felperes kényszerhelyzetben volt, mert a vételárból akarta rendezni a II. rendű alperessel szembeni tartozását és ebben az időszakban a devizahitel végtörlesztési lehetőség miatt az ingatlanpiacon a kínálat lényegesen meghaladta a keresletet. Nem volt bizonyított, hogy a vételár euróban való megfizetése valóban a vevőnek volt előnyös és a vételár euróban történt meghatározása, illetve a szerződés hatályának az árfolyamhoz kötése is az eladóra volt kedvezőbb, mert azt jelentette, hogy ha az euró árfolyama csökken, akkor a felperes vételárként több eurót, ha növekszik kevesebb eurót kap. A szerződés megkötésének körülményeit, a szerződés tartalmát, a forgalmi viszonyokat és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának a módját figyelembe véve a szakértő által megállapított 29 %-os eltérés még nem adott alapot a szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenségének a

megállapítására. Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy a felperes és a II. rendű alperes szerződéskötést követő levelezésének az ügy megítélése szempontjából nem volt jelentősége, abban az esetben pedig, ha a felperes a II. rendű alperes eljárását kifogásolja, a vele fennálló jogviszony alapján tud a II. rendű alperessel szemben fellépni, de ez az I. rendű alperessel kötött szerződésének az érvényességét nem érinti.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét hagyja helyben.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a másodfokú bíróság indokolása több ponton okszerűtlen, logikai ellentmondásokat tartalmaz és iratellenes, amivel megsértésre kerültek a Pp. 3. § (3) bekezdésében, 163. § (3) bekezdésében és 206. § (1) bekezdésében foglaltak. Nem került bizonyításra az eljárás során, hogy a felperes az ingatlan eladásakor kényszerhelyzetben lett volna, a felek levelezése pedig éppen ennek az ellenkezőjére utalt. Az elsőfokú bíróság által helyesen megállapítottaknak megfelelően a felperes érdekében a minél nagyobb vételár elérésre állt, a II. rendű alperesnek lehetett érdeke a gyors értékesítés, de ez sem volt bizonyított, hiszen a felek, bár már a perbeli adásvételi szerződés keltezését követően, de hónapokig egyeztettek a vételárról, illetve a II. rendű alperes igényének összegéről. E tekintetben a másodfokú bíróság a feleket nem hívta fel bizonyítékaik, bizonyítási indítványaik előterjesztésére. Nem tekinthető köztudomásúnak a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, amely szerint az ingatlan eladásakor a kínálat meghaladta a keresletet. Az ingatlan forgalmi értéke egy szakértői kérdés és a szakértő az értékesítés időpontjában fennálló keresleti és kínálati viszonyoknak megfelelően állapította meg a forgalmi értéket. Kirívóan logikátlan és iratellenes volt a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, amely szerint a vételár euróban történő meghatározása és az árfolyam megállapítása a felperesre nézve lett volna kedvezőbb, mert az elsőfokú bíróság álláspontjának megfelelően ez a szerződéses kikötés kizárólag a felperest tette ki az árfolyam kockázatnak és a vevőt védte. Köztudomású tény egyébként, hogy az euró/forint árfolyam ekkor csökkent, így a kifizetett vételár csak 16.530.897 forintnak felelt meg.

A másodfokú bíróság tévesen állapította meg ennek megfelelően az értékaránytalanság mértékét is, mert az ténylegesen 31,12 % volt, összemosta továbbá az értékaránytalanság objektív meghatározását a szerződéskötés körülményeinek a vizsgálatával. A BH 2012.262. számú eseti döntésnek megfelelően elsődlegesen objektíven kellett volna

az értékaránytalanságot értékelni és csak ezt követően kerülhetett volna sor a további körülmények mérlegelésére. Hivatkozott a PK 267. számú állásfoglalásra és arra, hogy önmagában nem redukálható a feltűnő értékaránytalanság elbírálásának kérdése egyetlen ténynek, annak a vizsgálatára, hogy az értékesítéskor a fél tisztában volt-e a forgalmi értékkel. A forgalmi érték ismerete önmagában a tévedést, mint akarathibát zárja ki, de ettől még megnyílik a lehetőség a feltűnő értékaránytalanság jogintézményének az alkalmazására. A forgalmi érték ismerete nem automatikusan jelent visszaélésszerű joggyakorlást, ezért az nem zárja ki a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban régi Ptk.) 201. § (2) bekezdésének alkalmazását. A régi Ptk. 2. § (2) bekezdésébe, 4. § (1) és (4) bekezdésébe ütköző igényérvényesítés megállapításához is kevés önmagában a vételár ismeretének a bizonyítása, a szerződéskötés körülményeinek és a felek szándékainak a részletes feltárása nélkül. Álláspontja szerint alátámasztja ezt a kialakult bírói gyakorlat is és hivatkozott e körben ismét a BH 2012.262., továbbá a BH 1990.57. számú és a Kúria által meghozott Pfv.VI.21.640/2013/8. számú határozatokra. Hivatkozott arra is, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok szerint a felperesnek nem volt olyan különös érdeke, amely miatt az ingatlant több mint 30 %-kal olcsóbban értékesítette volna, továbbá nem volt olyan alkufolyamat sem, amelyben kockázatot vállalt volna, vagy olyan szerződéses kikötés, amely ilyen jellegű árkedvezmény nyújtását indokolná. Tévesen mellőzte a másodfokú bíróság a felperes és a II. rendű alperes szerződés keltezését követően folytatott levelezésének az értékelését, mert az bizonyítékul szolgálhat a szerződéskötés körülményeire, az eladó képviselője és a vevő álláspontjára, ügyleti akaratára. Utalt arra, hogy nem sürgette az ingatlan eladását, a II. rendű alperes pedig a már visszavont meghatalmazás okán az ingatlan közös értékesítésének a részleteiről, az ingatlan valódi forgalmi értéket közelítő vételáráról egyeztetett vele. Előadta, hogy a kockázata nem csupán az, hogy az ingatlant áron alul elveszíti, mert a vételárat sem kapta meg, annak hollétéről az alperesek hallgatnak és nem ismert a szerződéskötés tényleges motivációja, háttere sem.

- [7] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet tartsa fenn hatályában és kötelezze a felperest a perköltség viselésére.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból az ügy érdemét tekintve helytálló jogi következtetéseket vont le, ezért az nem jogszabálysértő.

[10] A PK 267. számú állásfoglalás és az azon alapuló bírói gyakorlat szerint a feltűnő értékaránytalanság megállapítása iránti kereset esetén a bíróságnak elsődlegesen az értékaránytalanság objektív fennállása kérdésében kell állást foglalnia (BH 2012.262.). Az eljáró bíróságok ennek megfelelően az értékaránytalanság fennállását vizsgálták és helyesen jutottak arra következtetésre, hogy a 29-30 %-os értékkülönbözet objektív alapot ad a feltűnő értékkülönbözet megállapításához.

[11] Az értékaránytalanság objektív módon való fennállása folytán a szubjektív körülmények vizsgálata is szükségessé vált. Ebben a kérdésben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérően foglalt állást és a keresetet elutasította. Döntését egyebek mellett arra alapította, hogy bár a felperes tisztában volt az ingatlan valós piaci értékével, az ingatlan értékesítésével a II. rendű alperest bízta meg és rábízta a vételár kialakítását is.

[12] A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában egyéb megállapításokat is tett a döntése alátámasztására, de ezek az ügy megítélése szempontjából nem bírtak relevanciával. A felülvizsgálati kérelemben leírtaknak megfelelően nem volt bizonyított, hogy a felperes kényszerhelyzetben lett volna az ingatlan értékesítése során és az sem, hogy a vételár euróban való megfizetése, vagy a forint/euró árfolyam meghatározása reá nézve jelentett volna kedvező kikötést. Nem volt figyelembe vehető köztudomású tényként, hogy az ingatlanpiacon ebben az időszakban a kínálat meghaladta a keresletet, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke ennek a figyelembe vételével került meghatározásra.

[13] A felülvizsgálati kérelemnek az az érve viszont, amely szerint önmagában a forgalmi érték ismerete nem zárhatja ki a feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozást, nem megalapozott. Azt a körülményt, hogy az eladó a forgalmi érték ismeretében tudatosan alacsonyabb vételáron köt szerződést, a bírói gyakorlat úgy értékeli, hogy az eladó vállalta az értékkülönbözetből eredő kockázatot és ez már önmagában is kizárja a szerződés feltűnő értékaránytalanság alapján történő sikeres megtámadását (BH 1990.57., BH 2011.343.). A szerződés ez okból való megtámadása - ahogyan azt a Kúria már számos döntésében kifejtette - nem szolgálhat az utóbb megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy a kikötöttnél kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközeül. Az új Ptk. ezt a kialakult bírói gyakorlatot azóta már törvényi szintre emelte és a jelenleg hatályos Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerint nem támadhatja meg a szerződést az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette, vagy annak kockázatát a szerződés megkötésekor vállalta.

[14] A felperes azzal, hogy teljes körű meghatalmazást adott a II. rendű alperesnek és az okiratban még minimális vételárat sem határozott meg, kifejezésre juttatta, hogy közömbös a vételár nagysága tekintetében. Ez által - miután a II. rendű alperes is ismerte az ingatlan valós forgalmi értékét, továbbá az álláspontja szerint a vételár megfelelő volt - a felperes elzárta magát attól a lehetőségtől, hogy az I. rendű alperessel szemben eredményesen hivatkozzon a feltűnő értékaránytalanságra.

[15] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

[16] A Kúria a felperes kérelmének megfelelően a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.

[17] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. rendű alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdés szerint Áfá-val növelt összegű, ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[18] Az ítélet ellen a Pp. nem biztosít felülvizsgálati lehetőséget.

Budapest, 2016. június 28.

. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző