

mint felülvizsgálati bíróság

ítélete

Az ügy száma: Pfv.VI.21.970/2016/13.

A tanács tagjai:. Kollár Márta a tanács elnöke
 . Puskás Péter előadó bíró
 . Kocsis Ottilia bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

Az II. rendű felperes képviselője:
Füredi Péter ügyvéd

A II. rendű felperes képviselője:
Frisch Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Frisch Gábor pártfogó ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Káldi és Társai Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Káldi Dávid ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
3.Pf.20.323/2016/20.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A felülvizsgálati eljárásban teljes egészében pervesztes II. rendű felperes pártfogó ügyvédjének díja a II. rendű felperes terhén marad.
- A le nem rótt 400.000 (négy százezer) forint felülvizsgálati eljárás illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A II. rendű felperes a lakáshelyzetének megoldása érdekében több alkalommal is megkereste az önkormányzat alperest és egyben a perbeli szántó ingatlant is megvételre ajánlotta részére, de annak megvételétől az alperes elzárkózott. A későbbiekben azonban az alperes a II. rendű felperes kérésére mégis beleegyezett abba, hogy a megvásárolja a perbeli szántó ingatlant és azért cserébe egy lakást biztosít a II. rendű felperes részére. A megállapodás értelmében az I. rendű felperes 2011. december 30-án eladta az alperesnek a Z. külterületi 0788/73 helyrajzi szám alatti ingatlant 9.540.000 forint vételáron. Ugyanezen a napon az alperes is eladta az I. rendű felperes vevő és a II. rendű felperes haszonélvezeti jogszerző részére a II. rendű felperes által korábban több lakás közül kiválasztott és megfelelőnek talált z-i 3092/A/36 helyrajzi szám alatti lakásingatlant 8.040.000 forintért. Vállalta egyben az alperes 1.500.000 forint értékkülönbözet megfizetését, mert a két szerződést egyidejűleg léptették hatályba. A lakás vételéről szóló szerződés 7. pontja szerint a felperesek kijelentették, hogy a lakásingatlant megtekintették, annak állapotával tisztában vannak és tisztában vannak azzal is, hogy a vételre annak a jelenlegi műszaki és bútorozatlan állapotában kerül sor, az ügyletet értékarányosnak tekintik és így azzal kapcsolatosan semmiféle kártérítési, megtérítési vagy beszámítási igényvel nem élhetnek. A II. rendű felperes látássérült, de a lakás megtekintésekor élettársa elkísérte, a szerződések pedig felolvasásra kerültek a

részére. A lakásingatlan forgalmi értéke az ügyletkötéskor 7.320.000 forint, a szántóé 11.289.081 forint volt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperesek keresetükben elsődlegesen kérték a két okiratba foglalt csereszerződés érvénytelenségének megtévesztés címén történő megállapítását, továbbá a szántó tekintetében 14.000.000 forint értékmegjelölés mellett azok érvényessé nyilvánítását és az alperes kötelezését további 4.000.000 forint vételár megfizetésére. Másodlagosan feltűnő értékaránytalanságra alapítva kérték a szerződések érvénytelenségének a megállapítását és az érvénytelenségi ok kiküszöbölését azzal, hogy az alperes 4.000.000 forint megfizetésére legyen köteles. Harmadlagosan a felperesek 2.338.742 forint értékkülönböt, 1.000.000 forint, az elmaradt felújítás miatti értékcsökkenés és 4.000.000 forint feltűnő értékaránytalanság miatti értékkülönböt megfizetésére kérték kártérítés címén kötelezni az alperest.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte és hivatkozott egyben az igényérvényesítés elkésztet voltára az elsődleges és másodlagos kereseti kérelem körében.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperesek határidőn belül támadták meg a szerződéseket, érdemben azonban nem tudták bizonyítani, hogy az alperes megtévesztéssel vette volna rá őket a szerződések megkötésére és azt sem, hogy az alperes által okozott tévedésben lettek volna azok megkötésekor. A II. rendű felperes az eredeti állapot helyreállítását először még csak azért kérte, mert a lakás fenntartása okozott nehézségeket a számára és csak másodlagosan hivatkozott a felújítottságának hiányára. A csereüggyellett a II. rendű felperes szeretne volna a lakásproblémáját megoldani és nem volt megállapítható e körben sem az ő, sem az I. rendű felperes indokban való tévedése, megállapítást nyert viszont, hogy a szántóingatlanra az alperesnek nem volt különösebben szüksége. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az aggálytalan szakértői véleményből megállapítható volt az ingatlanok ügyletkötéskori értéke. A lakás 1.500.000 forinttal megnövelt értéke a szántóénak a 78 %-át teszi ki, azaz feltűnő értékaránytalanság nem állt fenn. Az értékkülönböt létrehozta viszont indokot adott az a tény, hogy a jogügyletet a II. rendű felperes erősen szorgalmazta, míg az alperesnek nem volt érdeke a szántó megvásárlása. A beszerzett szakértői vélemény aggálytalan volt, ezért az ügyben nem volt helye új szakértői vélemény beszerzésének. A felperesek a harmadlagos kereset tekintetében az összecszerűséget csak az 1.000.000 forint értékcsökkenés körében indokolták, a

szerződés 7. pontja szerint azonban a felperesek az ingatlant megtekintett állapotban vásárolták meg, ezt az állapotot a II. rendű felperes a látássérültségétől függetlenül is ismerte és észlelte azt is, hogy a lakás csak bizonyos mértékben került felújításra. Kérdéses az is, hogy a felperesek mit tekintettek volna felújított ingatlannak, hiszen a későbbiekben a nyílászárók cseréjét az értékkülönbségbe kívánták beszámítani. Az alperes a későbbiekben csak méltányosságból vállalta bizonyos munkák elvégzését, így a felperesek nem tudták igazolni harmadlagos keresetük megalapozottságát. Az olvasási képtelenség esetén a közokirati forma, a minősített alakítás nem érvényességi kelléke az adásvételi szerződésnek, annak hiánya legfeljebb az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés akadályát képezheti. A felperesek emellett konkrét kereskedelmi kérelmet nem terjesztettek elő a II. rendű felperes olvasási képtelenségére való hivatkozással.

- [5] Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be fellebbezést. A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben. A fellebbezésben foglaltak kapcsán a másodfokú bíróság kiemelte, hogy az ügy elbírálása szempontjából szükséges volt az ingatlanok forgalmi értékének a meghatározása, de ebben a szakkérdésben az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást, az ehhez szükséges szakértői bizonyítást a jogszabályoknak megfelelően lefolytatta, alaptalanul sérelmezték ezért a felperesek az új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványok elutasítását. Lehetővé tette továbbá a bíróság a környékbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződések tartalmának a megismerését is, de ezek a szerződések más időpontban kerültek megkötésre, így az ügy szempontjából különösebb jelentőséggel nem bírtak. Hivatkozott még arra, hogy a perbeli szakértői véleménnyel kapcsolatos szakértői feljegyzést a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság új bizonyítékként már nem vehette figyelembe csak úgy, mint a felperesek további tanúbizonyítási és okiratok beszerzésére irányuló indítványait.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a II. rendű felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria azt helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával kötelezze az alperest a keresetnek megfelelően 4.000.000 forint megfizetésére. Másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását indítványozta. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az adásvétel tárgyát képező szántó ingatlan ipari területnek felel meg, ezért ezt a tényt az értébecslésnek is tükröznie kellett volna. Megalapozott így a felperesek értékaránytalanságra történt hivatkozása. Kifejtette továbbá, hogy a szakértői véleménynek a pontos

négyzetméter is tartalmaznia kellett volna, mert azt úgy lehetett volna összevetni a környékbeli ingatlanok négyzetméter árával. Az alperes emellett az ügyletkötést megelőzően beszerzett szakértői vélemény alapján tisztában is volt az értékaránytalanság mértékével, ezért neki kellett volna annak kiküszöbölése érdekében eljárnia és az értékkiegyenlítést megtennie legkorábban oly módon, hogy ténylegesen felújított lakóingatlant bocsát a felperesek rendelkezésére. Tekintettel arra, hogy a II. rendű felperes gyakorlatilag vak, a szerződést nem tudta elolvasni, ezért fenntartotta azt az álláspontját is, amely szerint az adásvételi szerződést csak közokirati formában köthették volna meg. A szerződés nem tartalmazhatta a felek akaratát, mert a II. rendű felperes annak tartalmát meg sem ismerhette. Hivatkozott ezért a jogerős ítéletnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 205. § (1) bekezdésébe és a 217. §-ába való ütközésre.

- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására és a felperesek perköltségben való marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljárt bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az annak alapján levont jogi következtetések is, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A másodfokú bíróság által kifejtetteknek megfelelően az elsőfokú bíróság a Pp. szabályainak megfelelően folytatta le a szakértői bizonyítást. A beszerzett szakértői vélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló, annak helyességéhez egyébként sem fért nyomatékos kétség, így a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az eljárásban új szakértői vélemény beszerzésének nem volt helye. Megállapítható volt így a perbeli szántó és lakásingatlanok szerződéskötés időpontjában irányadó forgalmi értéke. Figyelemmel arra, hogy az alperes a lakásra kifizetett még további 1.500.000 forintot, megalapozottan volt levonható az a következtetés, amely szerint állt ugyan fenn értékkülönbözlet, de annak mértéke nem érte el azt, hogy feltűnőnek lehessen tekinteni.
- [11] Az értékkülönbözlet vizsgálata során a másodfokú bíróság helytállónan hivatkozott a PK 267. számú állásfoglalásra, amely szerint ilyen esetben nem csak a tényleges értékkülönbözletet, hanem a szerződéskötés körülményeit, a megkötött szerződés teljes

tartalmát, a forgalmi értékviszonyokat és az ügy sajátosságaiból, jellegéből fakadó egyéb sajátosságokat is figyelembe kell venni. A kimutatott értékkülönbözetre az eljáró bíróságok megalapozott álláspontjának megfelelően magyarázatot adott az a körülmény, hogy a jogügyletet a II. rendű felperes szorgalmazta, aki szerette volna ilyen módon mielőbb megoldani a lakásproblémáját. Vele szemben az alperesnek nem állt érdekében különösebben a külterületi ingatlan megvétele, arra aktuálisan nem volt szüksége, amelyet kétség kívül megerősít az a tény, hogy azt azóta sem hasznosította. Megalapozottan volt levonható mindezekből az a következtetés, hogy a szolgáltatás az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság nem állt fenn.

[12] A jogerős ítéletben leírtak szerint nem volt megállapítható, hogy a felperesek a szerződés megkötésekor tévedésben lettek volna, vagy őket az alperes megtévesztette volna. A lakást kifejezetten megtekintett állapotban vették meg, annak állagát előzőleg nem vitatottan megismerték és mindezt a felek a szerződésben is leszögezték. Sem az okiratban, sem egyébként nem merült fel a peradatok alapján az, hogy az alperes valamiféle kötelezettséget vállalt volna ekkor a lakás további felújítására, ahogyan az sem volt tisztázott, hogy ez miben nyilvánult volna meg. Utal itt a Kúria az elsőfokú bíróság azon hivatkozására, amely szerint például a nyílászáró csere a II. rendű felperes előadása szerint is az értékkülönbözetből került volna megvalósításra.

[13] Helytállóan foglaltak állást az eljáró bíróságok abban a tekintetben is, hogy a szerződés érvénytelensége a II. rendű felperes látáskorlátozottsága folytán sem állt fenn. Az adásvételi szerződés írásbeliséghez kötött, de az érvényes, ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés létrejöttének nem feltétele, hogy azt teljes bizonyító erejű magánokirati, vagy közokirati formába foglalják. A II. rendű felperes ezen túlmenően maga sem adta elő, hogy mi volt az a tartalom, amit nem ismert meg, vagy ami miatt tévedett, vagy őt megtévesztették, azaz mivel nem volt tisztában a szerződés megkötésekor. Ennek megfelelően az általa aggályosnak tartott 7. pont tekintetében sem adta elő, hogy ha nem ezt, akkor álláspontja szerint mit tartalmazott volna ez a szerződés.

[14] A felperesek azonban mindezekkel már a szerződés teljes érvénytelenségére hivatkoztak, amelynek így nem lehet jogkövetkezménye a 4.000.000 forint megfizetése, illetve az érvényessé nyilvánítás. Kérdéses ezért e tekintetben az is, hogy milyen módon gondolták a szerződés teljes érvénytelenségének a jogkövetkezményét levonni. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pontjában leírtaknak megfelelően ugyanis a fél csak akkor követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, azaz a felperes a szántóingatlant, ha vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített

szolgáltatást és erre képes is. Perbeli esetben azonban a felperesek a lakásingatlant már eladták, tehát az eredeti állapot helyreállítására már nincs lehetőség.

- [15] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet utalva annak helyes indokolására is a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [16] A II. rendű felperes az ügyben tárgyalás tartását kérte, ezért az ügyben a Kúria Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyalást tartott és azon hozta meg határozatát.
- [17] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. rendű felperest az alperes javára a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 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) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [18] A Kúria a II. rendű felperes pártfogó ügyvédjének díja tekintetében a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 87. § (2) bekezdése szerint eljárva az összeg megállapítása nélkül a perköltség viselés arányának meghatározásával rendelkezett oly módon, hogy az a teljes egészében a pervesztes II. rendű felperest terheli, annak összegéről és megfizetéséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.
- [19] A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a II. rendű felperes személyes költségmentessége folytán a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése szerint és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [20] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2017. október 10.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző