



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.154/2024/7-I.

A felperes:

Felperes1 (cím31)

A felperes képviselője:

Botos Ügyvédi Iroda (Felperes1; cím31)

Az alperesek:

Alperes1 I. rendű (Cím1)

Alperes2 II. rendű (Cím1)

Alperes3 III. rendű (Cím1)

Az alperesek képviselője:

benyújtó1 egyéni ügyvéd (cím32)

A per tárgya:

szerződés érvénytelensége és hibás teljesítés

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozatának száma:

Székesfehérvári Törvényszék 8.P.20.332/2022/120-I. számú ítélete

A fellebbező és a fellebbezés sorszáma:

felperes 125-126. sorszámú beadványa

I-III. rendű alperes 121. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet annak megállapításával hagyja helyben, hogy a felperes az alperesek, mint egyetemleges jogosultak javára 15 napon belül 797.057 (hétsszázkilencvenhétezer-ötvenhét) forint elsőfokú perköltség megfizetésére köteles.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.000 (egyezer) euró másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 145.000 (egyszáznegyvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperesek a tulajdonukban álló helység¹, helység², helység³ és helység⁴ településekhez tartozó 76 db, összesen 564,5 hektár területű, részben szántó, erdő, legelő, rét, fásított terület, kivett mocsár, kivett árok, községi mintatér művelési ágú ingatlanokat értékesíteni kívánták, de kizárólag együtt. A meghirdetett ingatlanokra – a korábbi 1 millió Ft/ha ajánlatot megemelve – 1.2 millió Ft/ha vételárral a befektetési céllal vásárolni kívánó Felperes¹ korábbi II. r. felperes (a továbbiakban: felperes) és felperesi jogelőd, a per alatt a felülvizsgálati eljárás során elhunyt korábbi I. r. felperes (a továbbiakban: felperesi jogelőd) tettek ajánlatot. A megemelt ajánlatot az alperesek elfogadták.

[2] 2014. február 25-én a felek „Vételi ajánlat” megnevezésű okiratot írtak alá az alperesek részéről eladó/ajánlatot elfogadó, a felperesek részéről vevő/ajánlattevő megjelöléssel.

Az okirat az 1. pontban táblázatban feltüntette minden egyes ingatlanhoz a településnéven és helyrajzi számon kívül a következő adatokat: művelési ág, az ingatlan összterületének nagyságát és össz-aranykorona (AK) értékét, a tulajdoni hányadot, az eladott tulajdoni hányad összterületét és össz-AK értékét, annak vételárát, valamint azt, hogy az melyik alperes tulajdonában van és a felperes vagy a felperesi jogelőd lesz-e a vevő.

A 2. pontban rögzítették, hogy a kölcsönösen kialakított 1.200.000, - Ft/ha áron, mindösszesen 677.405.760, - Ft vételárért a vevők az ingatlanokat megveszik. Megállapodtak, hogy az ingatlanok 2014. évi bérleti díja az eladókat, a 2015. évi a vevőket illeti. A 2. és 17-18. pontban feltüntették, hogy az ingatlanok kizárólag együttesen kerülnek értékesítésre,

külön-külön nem eladók és a megjelölt vételár is csak egyben a teljes táblázat területére érvényes. Az 5. pont szerint a vevők a vételár 10 %-át foglalóként a 60 nap kifüggesztési idő alatt átutalják a megjelölt ügyvéd letéti számlájára. A 15. pontban kikötötték, hogy a vevők a szerződést a Jegyző által záradékolt vételi ajánlat átvételét követően 5 munkanapon belül kötelesek megkötni és a vételárat egy összegben megfizetni.

A 9. pont tartalmazta, hogy a termőföldet nem lehet birtokba venni, mert hosszútávú bérlet terheli. A területeken bejelentett földhasználati jog áll fenn, így a vevők tudomásul veszik, hogy azok nem vehetők birtokba.

[3] 2014. április 17-én a felek és az Ügyvédi Iroda 1 letéti szerződést kötöttek. Ebben előzményként rögzítették: A) A vételi ajánlat tartalmát megerősítik és azt előszerződésnek tekintik, valamint a vevő/letevők a 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapokat és a haszonbérleti szerződések másolatát megkapták az eladó/jogosult ingatlanügynökétől. B) A foglaló letétbe helyezésére irányadó, a kifüggesztéstől számított 60 nap 2014. április 28-án jár le. D) A felek a végleges adásvételi szerződést 2014. április 29-én 16,00 óráig aláírják.

[4] 2014. április 29-én a felek megkötötték az adásvételi szerződést. A szerződés 1. pontjában rögzítették, hogy a vevők megtekintett állapotban megveszik az eladók táblázatba foglalt mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanaik tulajdoni hányadát. Az ingatlanokat és adataikat, vételárat tartalmazó táblázat a vételi ajánlatba foglaltakkal egyező tartalmú. A vételárfizetésre vonatkozó 2. pont tartalmazza, hogy a vevők 2014. április 28-ig letétbe helyezték a vételár 10 %-át, 67.740.576, - Ft-ot foglalóként. A fennmaradó 609.665.184, - Ft-ot a szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül átutalják az ügyvédi letéti számlára azzal, hogy abba beszámítják az eladók által már felvett 2015. évre esedékes 10.033.870, - Ft bérleti díjat., így az utalandó összeg 599.631.314, - Ft. Az eladók az ügyvédi letéti számlára történő teljesítést a teljesítési számlára történő jóváírással elfogadják.

A 3. pontban a felek kijelentették, a vételárat a helyi forgalmi- és értékviszonyok ismeretében állapították meg, ezért lemondtak arról a jogukról, hogy a szerződést bármilyen okból – így különösen a szolgáltatások feltűnő aránytalansága miatt – a jövőben megtámadják.

Az 5. pontban rögzítették, hogy a „vevők” a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg ruházzák át az ingatlan birtokát. Az eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy a jogutódlás átvezetéséhez szükséges nyilatkozatokat a tulajdonjog bejegyzéséről szóló I. fokú határozat kézhezvételét követően haladéktalanul megteszik és a vevőknek kiadják. A vevők a birtokbaadással egyidejűleg viselik az ingatlan terheit és 2015-től szedik hasznait. Tudomásul vették, hogy valamennyi ingatlan birtoka érvényes haszonbérleti szerződéssel terhelt, melyre a vonatkozó jogosultságok bejegyzésre kerültek.

A 9. pontban a vevők kijelentették, hogy tudomásul veszik az ingatlanok földhasználati lapjain található bérleti jogokat és a tulajdoni lap III. részében szereplő egyéb terheket.

[5] Az alperesek 2014. augusztus 8-án ügyvéd által ellenjegyzett „Nyilatkozat” megnevezésű okiratot állítottak ki. Ebben az adásvételi szerződés szó szerint is idézett 5. pontjára hivatkozással nyilatkoztak, hogy a vételár teljes egészében megfizetésre került, így

az 1. pontban megjelölt ingatlanokat haszonbérlettel terhelten, és a 2. pontba foglalt ingatlanokat haszonbérlettől mentesen adják a vevők birtokába. A nyilatkozat 1. és 2. pontja táblázatban felsorolja az ingatlanokat – a vételár kivételével – az adásvételi szerződésben foglalt táblázat adataival egyezően. A 2. pontban 9 db ingatlan, mindösszesen 30,9163 ha terület nagyságban és 182,55 AK értékkel szerepel, mint haszonbérlettől mentes terület.

[6] A felperes 2015. április 23-án elküldött és I. rendű alperes által április 26-án olvasott e-mailben részleges érvénytelenség miatt megtámadta az adásvételi szerződést arra hivatkozással, hogy kb. 30 ha nincs bérbe adva és ezek után bérleti díjat nem kapnak, valamint a terület birtokbavétele során kiderült a szántóként vásárolt földek közt vannak erdő, mocsár és kivett út minőségű földek, amelyeket 1,2 millió Ft/ha áron adtak el. Emiatt a vételár feltűnően értékaránytalan, azt csökkenteni kívánják. Április 28-ig való megegyezés hiányában a szerződést tévedés, megtévesztés és feltűnő értékaránytalanság címén megtámadják.

A felperes és jogelődje 2014. április 29-én nyújtották be – elsődlegesen érvénytelenség, másodlagosan hibás teljesítés tárgyában – keresetlevelüket és mellékleteit az elsőfokú bíróságnál, személyesen fénymásolati formában. Az eredeti keresetlevelét postán 2014. május 4-én érkezett.

[7] A Székesfehérvári Törvényszék 48.P.20.338/2015/70. számú keresetet elutasító ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Győri Ítéltábla Pf.V.20.351/2018/5/I. számú jogerős ítéletével helybenhagyta. Mindkét fokon eljáró bíróság a jogvitát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján bírálta el. A jogerős ítélet a feltűnő értékaránytalanságra alapított keresetet az 1 éves megtámadási határidőn belül érkezettnek tekintette, de az adásvételi szerződés 3. pontjában foglaltakat a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése szerinti megtámadási jogot kizáró rendelkezésként értelmezte. A hibás teljesítésre alapított kereset hiba hiányában, illetve annak felismerhetősége miatt találta megalapozatlannak.

[8] A felülvizsgálati eljárásban eljáró Kúria a Pfv.V.20.406/2022/7. számú végzésével a jogerős ítéletet – az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően – hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította. A felperes és az I-III. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak felülvizsgálati eljárási költségét 1-1 millió Ft-ban, a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket 3,5 millió Ft-ban határozta meg.

A Kúria megállapította, hogy 2014. február 25-én aláírt vételi ajánlattal a felek között előszerződés jött létre és kötelelem keletkezett. Az abban vállalt szerződéskötési kötelezettség vezetett a 2014. április 29-i adásvételi szerződés létrejöttéhez, ezért az ebből eredő jogvitára a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) rendelkezéseit kell alkalmazni a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 50. § (1) bekezdése alapján.

A megismételt eljárásra előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak az rPtk. rendelkezései alapján kell a jogvitát elbírálnia. Az érvénytelenségi kereset kapcsán figyelemmel kell lennie azonban arra, hogy a felperes és jogelődje a 2015. április 29-én benyújtott kereseti kérelmükben feltűnő értékaránytalanság címén való érvénytelenség alapján a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölését kérték, továbbá szavatossági igényt terjesztettek elő. Keresetlevelükben

tévedés és megtévesztés címén kereseti kérelmet nem adtak elő; erre csak a 2018. május 29-i keresetmódosításban került sor, így a megtámadási határidőt ezen időpontra nézve kell vizsgálni.

A tényállás ítéltábla általi kiegészítése

[9] A teljes vételár megfizetését követően a felperes az I. r. alperesnek 2014. július 24-én küldött e-mailben közölte: A tulajdoni lapok és bérleti szerződések ellenőrzése során kiderült, hogy a területből kb. 30 ha nincs bérbe adva. Az átadott területi kimutatásban teljes egészében sárgával jelölték azokat az ingatlanokat is, amelyeknél csak tulajdoni hányadot vettek, így nem tudják, hogy a közös tulajdonú ingatlanok esetében a „terület mely részét vették meg.” A bérlőkkel való beszélgetésből kiderült, hogy noha az egészet szántóként hirdették, a megvásárolt területben van erdő, mocsár, rét is, és támogatás igénylésére alkalmatlan, művelési szempontból értéktelen (pl. mocsár, kivett út) is. Ezek piaci ára nem az alku során megemelt 1,2 millió Ft/ha.

Közölte, hogy a vételár kifizetése óta várja a terület birtokba adását, „birtokbaadási jegyzőkönyv elkészítésével”. Kérte, hogy „a birtokbavételi jegyzőkönyvet most már haladéktalanul készítsék el és küldjék meg”. Abban helyrajzi számonként tüntessék fel, hogy melyik ingatlant milyen határidővel tudják birtokba adni. Ahol érvényes bérleti szerződés van, ott a lejáratú időpont lesz a birtokbaadási időpont. A jegyzőkönyvhöz mellékelni kell a földhasználati lapokat, közös tulajdon esetén a használati megállapodást. Felszólította a birtokbaadási kötelezettség haladéktalan, legkésőbb augusztus 16-ig való teljesítésére.

Ezt követően 2014. augusztus 8-án állították ki a birtokbaadásról szóló nyilatkozatot.

[10] Az adásvételi szerződésben kikötött vételár 10-17 %-kal haladja meg a perbeli ingatlanok, illetve ingatlancsomag szerződés megkötése időpontjában fennálló piaci forgalmi értékét.

A kereset

[11] A felperes (saját és jogelődje) végleges keresetében elsődlegesen az adásvételi szerződés feltűnő aránytalanság miatti érvénytelenségére alapítottan az aránytalan előnynek a vételár megfelelő csökkentésével való kiküszöbölését kérte a rPtk. 237. § (2) bekezdése alapján. Ennek keretében 112.970.000, - Ft megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. A tévedésre, megtévesztésre alapított keresetet nem tartotta fenn. Másodlagos keresetével hibás teljesítésére hivatkozással a rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján összesen 69.466.088, - Ft árleszállítást igényelt.

[12] Az **elsődleges érvénytelenség iránti keresetet** arra alapította, hogy az ingatlanok nem mindegyike szántó, ezért az 1,2 millió Ft/ha vételár a forgalmi értékhez képest jelentősen eltúlzott. A szerződés megkötése után derült ki, hogy a megvásárolt területen egyéb művelési ágú ingatlanok is vannak, mintegy 30 ha alacsony AK értékű és bérbeadhatatlan terület, amelyeket ugyanazon az áron számoltak.

[13] Álláspontja szerint a szerződés 3. pontjában törvényes jogról nem mondott le és az rPtk. alapján a megtámadás jogáról a szerződésben érvényesen nem is mondhatott le. A megtámadási határidőt megtartotta a 2015. április 29-én benyújtott keresettel, mivel nem részletekben való teljesítés történt. A foglaló adása nem minősül részteljesítésnek, részletvételnak, mert az a szerződés teljesítését biztosító mellékkötelezettség. A foglaló átadása 2014. április 24-én nem is az eladónak történt, hanem letéti számlára került befizetésre, ahonnan nem tudni mikor került az alperesekhez A feltűnő értékaránytalanságról csak utóbb szerzett tudomást, mikor több hónapos késéssel birtokba adták az ingatlanokat és kiderült, hogy mocsarat, erdőt és bérbe nem adott területeket is eladtak a csomagban.

[14] A valós forgalmi érték tekintetében az OTP Termőföld Értéktérkép 2014. c. kiadvány NAV-tól vásárolt adatbázison nyugvó, OTP-szakértők által készített szakértői anyagnak minősülő dokumentum adatai alapján arra hivatkozott, hogy megyében 550.000 - 649.000 Ft volt a járási átlagár. Hivatkozott a felperesi jogelőd hagyatéki eljárása során az általa megvásárolt 31 db ingatlan tekintetében készült adó- és értékbizonyítványra, mely közokirat és a valóságban megkötött, NAV-hoz és földhivatalhoz bejelentett adatokon alapul. Az ezekben szereplő értékek és a szerződés szerinti vételárak összevetésével képzett arányszámnak a saját maga által vásárolt ingatlanokra történő vetítésével azt állította, hogy az összes megvásárolt ingatlan piaci értéke az adásvétel időpontjában 352.883.437 Ft volt, amelyet 30 %-kal megnövelve 458.748.468 Ft adódik. Ez az az érték, amely a feltűnő értékaránytalanság bírói gyakorlat szerint elfogadható és ehhez képest 218.657.624 Ft-tal magasabb a megállapodott vételár. Indítványozta igazságügyi szakértő kirendelését. Az alperesek magánszakértői véleményének kirekesztését kérte, mivel az szakvéleményként nem vehető figyelembe, aggályos és vitatható az elkészítési időpontja.

[15] A **hibás teljesítés miatti árleszállítás iránti másodlagos kereset** alapjaként három hibát jelölt meg: 1.) A 30 ha alacsony AK értékű rész nincs hasznosítva és azok után bérleti díj bevétel nem várható; erre alapítottnan 30.595.800 Ft árleszállítást igényelt. 2.) 33.870.288 Ft árleszállítást azon az alapon kért, hogy az alperesek félrevezető tájékoztatása miatt úgy tudta, hogy egybefüggő földterületeket szerez, holott ez a valóságnak nem felelt meg. 3.) 5.000.000 Ft árleszállítást amiatt kért, hogy az alperesek nem mutatták meg a területeket, nem adtak át a használati megállapodásokat, és az állított használati rendtől eltérő használat hibás teljesítésnek minősül.

[16] A perben beszerzett szakvéleményt vitatta, azt aggályosnak tekintette és új szakértő kirendelését kérte a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 182. § (3) bekezdése alapján. Tanúként kérte meghallgatni tanú2t, tanú3t, tanú4t, tanú5t az adásvétel körülményeivel, az átadott információk, iratok, az ingatlanok bemutatásával kapcsolatban, tanú6t az ingatlanok állapotára is.

Az ellenkérelem

[17] Az alperesek valamennyi kereset elutasítását kérték. Arra az esetre, ha az érvénytelenségi kereset alapos lenne, jogkövetkezményként a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását kérték.

[18] Az **elsődleges, érvénytelenségi kereset** elkésettségére hivatkoztak, mivel álláspontjuk szerint az 1 éves megtámadási határidőt az elfogadott vételi ajánlat 2014. február 25-i időpontjától kell számítani. Az rPtk. 236. § (2) bekezdés c) pontjára utalással azzal is érveltek, hogy részletekben történő teljesítésnél a megtámadás joga az első teljesítéskor kezdődik, és a felperes a vételárat több részletben fizette, mert a foglalót az előszerződés 5. pontja alapján kellett megfizetni és az első 10 millió Ft részlet készpénzes megfizetése 2014. április 24-én történt.

[19] Érdemben vitatták a feltűnő értékaránytalanság tényét és magánszakértői véleményt csatoltak annak igazolására, hogy az értékesítés időpontjában a teljes portfólió piaci értéke 751.828.803 Ft volt. Hangsúlyozták, hogy számos ingatlan közvetlenül határos egymással, így azok parcellatömbök, ami értéknövelő tényező. Az összehasonlító adatok a NAV adatszolgáltatásából származnak, de mivel a perbeli portfólióval nagyságrendjében összehasonlítható vétel a településeken 2014-ben nem volt, ezért a NAV nagyobb területű szántó és erdő földvásárlásokra vonatkozó 2013-2014. évi adatait vették alapul.

[20] A PK. 267. számú állásfoglalásra hivatkozással kiemelték, hogy – az együttműködés és a rendeltetésszerű joggyakorlás elve alapján – a bíróságnak a forgalom biztonsága érdekében meg kell akadályozni, hogy a megtámadási jogot az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb feltételek kikényszerítésének eszközeként használják. Hangsúlyozták, hogy az áralku során a vevők először 1 millió Ft/ha vételárat ajánlottak, amelyen a szerződés nem jött létre. Új ajánlatukban emelték azt 1,2 millió Ft/ha összegre és csak ezen az áron kötöttek előszerződést. Ezt az árat az adásvételi szerződésben megerősítették. Kiemelték, az adásvételi szerződésben nyilatkoztak, hogy a vételárat a helyi forgalmi- és értékviszonyok ismeretében állapították meg. A lemondás érvényességétől függetlenül értékelendőnek tartották ezt a vevői nyilatkozatot, mert ez igazolja, hogy a vevő az ügylet esetleges kockázata ismeretében vállalta megfizetni a vételárat a szerződés létrejötte érdekében, amit az eset körülményei között nyomatékkal értékelni kell. Rámutattak arra is, hogy a termőföld adásvételére vonatkozó szabályok változása erősítette a vevő vásárlási szándékát, mindenképp meg kívánta kötni a szerződést, míg az eladót az értékesítésben nem sürgette semmi.

[21] A **másodlagos, hibás teljesítésre alapított kereset** tekintetében – a kereseti kérelem határozatlanságán túl – a megismételt elsőfokú eljárásban már arra is hivatkoztak, hogy a kereset elkésett, mert csak a 2018. május 29-én benyújtott beadványukban hivatkoztak a felperesek árleszállításra, illetve terjesztettek elő ezzel összefüggő határozott árleszállítási igényt. Felhívták az rPtk. 308. § (1) bekezdését is, mely szerint a jogosult a teljesítés időpontjától számított 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. Az rPtk. 305/A. § (1) bekezdése alapján arra is hivatkoztak, hogy a felperes az állított hibát a szerződéskötéskor ismerte vagy azt ismernie kellett, ezért a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól. Hangsúlyozták, hogy a szerződésben minden ingatlanadat szerepelt, a szerződéskötési folyamatban több ügyvéd vett részt és köztük a felperes maga is ügyvéd. Ügyvédként tudnia kell, hogy az ingatlanok forgalmi értékét milyen módon lehet megállapítani, hol lehet arra vonatkozó információt szerezni, az egyes ingatlanok művelési ágát hogyan kell értékelni. Azt is tudnia kellett az adásvételi szerződés 5. pontja alapján, hogy amely ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban nincs bejegyezve használati jog, ott nem kérheti számon a bérbeadás hiányát.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[22] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az I. r. alperesnek 250.000, - Ft és az egyetemlegesen jogosult I-III. r. alpereseknek 9.474.057, - Ft perköltség, valamint az állam javára 6.795.600, - Ft feljegyzett illeték megfizetésére.

[23] Az **elsődleges, érvénytelenségi kereset** vonatkozásában rögzítette, hogy az rPtk. 201. § (2) bekezdése szerinti szolgáltatás és ellenszolgáltatás közti feltűnően nagy értékkülönbségen alapuló érvénytelenség miatti megtámadás 1 éves határideje az rPtk. 236. § (2) bekezdése c) pontja alapján a sérelmet szenvedett fél teljesítésekor – részletekben történő teljesítésnél az első teljesítéskor – kezdődik; azaz jelen esetben a vételár megfizetésekor kezdődött. Alaptalannak találta az alperesek elkészségre való hivatkozását. A szerződéskötést megelőzően ügyvédi letétbe helyezett foglalt nem tekintette vételárrészlet fizetésnek, mert a szerződés megkötése előtt a vevőnek vételár fizetési kötelezettsége nincs, a foglalt egy teljesítést biztosító mellékkötelezettség és az rPtk. 244. §-a alapján az ellenértékbe csak akkor kell beszámítani, ha a szerződést teljesítik. A szerződést a felek 2014. április 29-én kötötték meg, és nem vitatottan azt követően történt a teljes vételár megfizetése, így a 2015. április 29-én benyújtott keresetlevéllel az igényérvényesítés határidőn belül történt.

[24] A szerződés 3. pontjában szereplő nyilatkozatot illetően rámutatott, hogy az rPtk. 236. § (4) bekezdése szerint a megtámadás jogáról csak a megtámadási határidő megnyílta után lehet lemondani. Az a felperes számára a vételár teljesítésével nyílt meg, ezért a szerződésbe foglalt lemondó nyilatkozat érvénytelen, így a feltűnő értékaránytalanság tényét érdemben vizsgálta.

[25] Először a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség objektív tényét, e körben a szolgáltatás értékét vizsgálta a felperes által indítványozott perszakértői bizonyítás útján. Az alperesi magánszakértői véleményt nem tartotta alkalmasnak a perszakértői vélemény mellőzésére, mert az rPp. gyakorlata alapján a magánszakértői vélemény legfeljebb a perszakértő szakvéleményével kapcsolatos kétségek alátámasztására szolgálhat, de nem helyettesítheti a perbeli szakértő véleményét.

[26] A perben beszerzett korrigált és helyesbített **szakvéleményt** ítélezése alapjául elfogadta és annak alapján az ingatlanegyüttes piaci forgalmi értékét 2014. április 30-i értéknappal 561.580.377 Ft-ban állapította meg, mely a szerződésben kikötött 677.405.760 Ft vételár 83 %-ának megfelelő. E 17 %-os értékkülönbséget objektíve sem tartotta feltűnően nagyknak. Kiemelte, hogy a 101. számú jegyzőkönyvben a szakértő rámutatott, ez az érték csak az ingatlancsomag részét képező egyes ingatlanok becsült értékének az összege és nem tartalmazza az ingatlanok egy egységként történő értékesítése kapcsán megállapítható további 5-10 %-os felárat. A felár figyelembevételével az ingatlancsomag piaci forgalmi értéke 589.659.396 Ft és 617.738.415 Ft közé tehető, ami középértékkel számolva csupán 10 % körüli értékkülönbséget ad.

[27] A **felperesi kifogásokra** tekintettel hangsúlyozta, hogy a szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés piaci bizonytalanságából eredően ugyan 20 % hibahatárt tartalmazhat, de ebből nem következik, hogy a megállapított értéknél 20 %-kal alacsonyabb

értéket kell piaci értéként figyelembe venni. A 20 % hibahatárra vonatkozó nyilatkozatot a szakértő a 101. számú jegyzőkönyv 4. oldalán akként pontosította, hogy az +/- 10 % hibahatárt jelent. Rámutatott, hogy a hibahatár alapján egyrészt a hiba nem csak negatív, de pozitív irányban is megmutatkozhat, másrészt miután értébecslésről van szó, a szakvélemény nyilvánvalóan a hibahatár keretei közötti középső értéket, mint átlagosnak tekinthető értéket rögzíti. Az érték a becslés, mint szakértői módszer jellegére tekintettel szükségképpen hordoz bizonyos mértékű bizonytalanságot. A szakértő tárgyalási nyilatkozataiból megállapította, hogy a hibahatár a becslési módszer jellegéből és az összehasonlító adatok keletkezési körülményeit érintő ismerethiányból általában adódó bizonytalanságok jelzésére szolgál. Ennek mértéke a szakirodalom szerint 5-10 %, és a szakértő a szélső értéknek elfogadott 10 %-ot jelölte meg. Ez a bizonytalanság azonban nem ok arra, hogy a szakvéleményt a bíróság aggályosnak tekintse, hiszen az minden ingatlanforgalmi értébecslésnek a sajátja.

[28] Alaptalannak tartotta a szakértő részére szabott bírói feladatmeghatározás ellentmondásosságával, pontatlanságával kapcsolatos kifogást is. Kifejtette, hogy a bírói gyakorlatra és a becslésen alapuló értékmeghatározási módszerből fakadó bizonytalanságra tekintettel egy éves átlagos árszintmeghatározás elegendő volt a perbeli jogkérdés eldöntéséhez. Ugyanakkor épp a felek között a 2024. február 25-i vagy április 29-i értékmeghatározás relevanciájával kapcsolatos vita miatt tette a szakértő feladatává az értébecslést mindkét időpontra. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) két időpont közötti hatályba lépésére tekintettel arra is nyilatkoztatta a szakértőt, hogy a két időpont között a mezőgazdasági ingatlanok piaci értékében jelentős változás történt-e. A 70. sorszám alatti szakvélemény 306-307. oldalán írtak alapján megállapította, hogy 2012. és 2015. között a forgalmi érték emelkedése lineáris, átlagosan kb. évi 10 %-. Az előszerződés és a szerződés közötti időszakra csak az éves árnövekedésből számított havi átlagos árnövekedés mértékével lehet számolni, ezt meghaladó árváltozás szakértői módszerrel a két időpont között nem mutatható ki. Az éves árnövekedésből számított havi árnövekedés mértéke 1 % alatti. Ezért nincs az ügy elbírálására kiható jelentősége annak, hogy a megállapított érték 2014. február vagy április hónapra kerül valorizálásra. Ez arányaiban nem változtat a két időpont piaci értéke közötti különbség mértékén, és ilyen mértékű esetleges eltérésből eredő különbség nem teszi a különbség mértékét feltűnően nagyvá.

[29] A további felperesi kifogásokkal, észrevételekkel kapcsolatban kifejtette: A szakértők a szakvélemény helyesbítéseket a 110. sorszám alatti nyilatkozatukkal teljes körűen megtették, melyre a felperes a megadott határidőben észrevételeket nem tett és a berekesztést megelőzően is úgy nyilatkozott, hogy további észrevételt nem kíván tenni. Rámutatott, hogy a felperes által jelzett elírás, téves adatrögzítés stb. jellegű hibákat a szakértő tételesen végig vette és javította, annak alapján a számításait korrigálta, ahol a kifogást alaptalannak tartotta, azt indokolta. Arra a felperes további hibát nem jelzett, a szakvéleményt csupán a korábbi és nagyrészt megválaszolt vagy az ítéletben kifejtettek szerint alaptalan általános jellegű kifogásait fenntartva vitatta.

[30] A szakvéleménnyel szembeni módszertani jellegű kifogásokat illetően rámutatott, a szakértő mind írásban, mind szóban a tárgyalásokon (94. és 101. számú jegyzőkönyv) részletes és kellően indokolt okát adta annak, hogy a különböző művelési ágú ingatlanok, illetve ingatlanrészek értékelését miért az adott módon végezte el. Nyilatkozatai az alkalmazott módszertan indokaira is kiterjedően koherensek, érthetőek és a bíróság számára

követhetőek voltak. Nem jelent ellentmondást, és nem teszi a szakvéleményt érthetatlenné, homályossá az sem, hogy a szakvélemény elején rögzített elvektől bizonyos ponton az összehasonlító adatok figyelembevétele során eltért, és az eredetileg közölt 10 km-es körzeten belüli összehasonlító adattól távolabb eső adatot is figyelembe vett. Ennek a szakértő utóbb kellő indokát adta.

[31] A szakmai jellegű kifogások tekintetében megítélése szerint a szakértő azt is kellőképpen indokolta, hogy a felperes által hivatkozott közokiratok adatait mi okból hagyta adott esetben figyelmen kívül. A NAV adatbázisból származó összehasonlító adatokat pedig kizárólag az erdő művelési ágú ingatlanrészek értékelése során hagyta figyelmen kívül. Ennek is kellő indokát adta, mivel az alkalmazott módszerben az értékmeghatározás során hangsúlyos volt az erdőérték, amelyre vonatkozó adatok a NAV adatszolgáltatásából nem nyerhetők ki, mert az csupán az ügyleti értéket tartalmazza. Mindezek miatt az adott ügylet tekintetében nem állapítható meg az összehasonlításra való alkalmasság. Rámutatott, hogy szakkérdés annak megítélése, az erdő művelési ágú ingatlanok esetén erdőérték/faérték számítással vagy pusztán összehasonlító adatok alapján kell-e megállapítani a piaci értéket. Az alkalmazott szakértői módszertan megválasztása a szakértő kompetenciájába tartozik és a szakértő meggyőző indokát adta az erdőérték megállapítás szükségességének.

Nincs jelentősége annak sem, hogy az ármeghatározás során a felek a szakértő által figyelembe vett szempontokat értékelték-e, mivel a szakértőnek objektív szempontok alapján kell a minél pontosabb forgalmi értéket meghatározni. Emiatt a felperes azon kifogásának sincs jelentősége, hogy nem erdő, hanem szántó művelési ágú ingatlant kívánt vásárolni, mivel a feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során az objektív értékmeghatározás számít. Az ügyletkötés körülményeinek az értékaránytalanság feltűnően nagy mértéke jogi megítélése során van jelentősége. Rámutatott, hogy az értékesített ingatlanok elenyésző töredékét teszik ki az erdő művelési ágú ingatlanok, így az ezzel kapcsolatos esetlegesen helytelen értékelés az ingatlantömeg egészére nézve nem jelent akkora eltérést, amely az értékaránytalanság szempontjából nagyságrendileg eltérő eredményre vezethetne.

A vegyes művelési ágú ingatlanok tekintetében az értékbecslés során alkalmazandó értékarányosítással, a közös tulajdoni jelleg értékelésével és azokra vonatkozó összehasonlító adatok kirekesztésével kapcsolatos felperesi kifogásokat illetően is logikusnak, megfelelően indokoltnak tartotta a szakértők 94. sorszámú jegyzőkönyvben adott válaszait.

[32] Az adó- és értékbizonyítványokat a szakvélemény eredményének megkérdőjelezésére azért nem tartotta alkalmasak, mert azok nem ingatlanforgalmi szakértő általi értékbecslést tartalmaznak. A 118/F/1. sorszám alatt csatolt, helység3i Önkormányzat Jegyzője által kiállított nyilatkozatból kiemelte, hogy mivel az önkormányzatnak nincs kapacitása külön értékbecslőt alkalmazni, ezért az adó- és értékbizonyítványok kiállítása során a bank- és hitelintézeti termőföld kalkulátort veszik alapul. A helység3i és szabási „erdő és szántó” művelési ágú ingatlanok esetén, valamint a helység4i „erdő” és „szántó” művelési ágú ingatlanok esetén is 800.000, - Ft/ha értékkel számoltak, és kizárólag a helység4i „erdő árokkal” művelési ág esetén volt 600.000 Ft/ha a figyelembe vett érték. Tehát a konkrét ingatlan vizsgálata nélkül, az „árok” művelési ágtól eltekintve valamennyi művelési ág tekintetében egységes 800.000 Ft/ha árat vettek figyelembe, vagyis alapvetően sem a települések, sem a művelési ágak szerint nem differenciáltak.

[33] Alaptalannak tartotta az adó- és értékbizonyítvány közokirati jellegére való azon felperesi hivatkozást is, hogy az abban megállapított értéket helyes érték meghatározásnak kell tekinteni és közokirati minősége folytán figyelembe kell venni a szakértő érték meghatározásban, illetve annak adatai a szakértői érték meghatározást aggályossá teszi. A rPp. 195. § (1) bekezdése alapján ugyanis az önkormányzat tisztviselője által ügykörében kiállított adó- és értékbizonyítvány csupán azt bizonyítja a közokirathoz fűződő teljes bizonyító erővel, hogy az önkormányzat munkatársa milyen értékűnek határozta meg az ingatlant. Így önmagában az, hogy az adó- és értékbizonyítványban egy ingatlan adott értéken kerül feltüntetésre, nem jelenti azt, hogy az az ingatlan tényleges piaci értéke, mivel annak megállapítására nem szakértői módszerekkel kerül sor. A piaci értékének megállapítása ingatlanforgalmi szakkérdés, az okirattal nem igazolható.

[34] A NAV-tól származó adatokat illetően rámutatott, hogy azok nem a perbeli ingatlanokra vonatkoznak, így azok tekintetében a szakértő által az összehasonlító elemzés keretében elvégzett korrekciók szükségesek. A felperes által 118/F/2-3. sorszám alatt csatolt OTP termőföld kalkulátorból származó adatokkal összefüggésben pedig kiemelte, hogy a perbeli ügyletben négy településen található ingatlanok szerepeltek, míg a felperes csak helység2 és helység4 vonatkozásában szolgáltatott adatokat, és csak a 2021., 2022 és 2023. évekből. Az általa ebből végzett számítás (118. sorszámú jegyzőkönyv) így nem a perbeli időszakra vonatkozó adatokból indul ki. Továbbá azért sem lehet alapos, mert a szántó, a gyeprét-legelő és az erdő-fásított terület tekintetében kinyert adatok egyszerű számtani átlagán alapul, holott az ebből képzett érték a perbeli ügylettel való összehasonlításra csak akkor lenne alkalmas, ha a különböző művelési ágú területek ára ugyanolyan arányban kerülne figyelembevételre, mint amilyen arányban azok az értékesített ingatlan portfólióban is szerepeltek, azaz súlyozott átlagszámítás alapján.

[35] Mindezek miatt a felperesi hivatkozásokat, kifogásokat, illetve közokiratként hivatkozott adatokat nem találta alkalmasnak a korrigált szakvélemény aggályossá tételére. Hangsúlyozta, a szakértők a szóbeli meghallgatásukon részletes nyilatkoztak arról, hogy a perbeli ingatlanok túlnyomó többségét kitevő szántó művelési ágú földek értékelése során mely szempontokat és milyen módon vettek figyelembe, ezt érthető és követhető módon kifejtették. A szakvélemény minden részletre kiterjedő alapos számítás eredményeként határozta meg a perbeli ingatlanok 2014. évre vetített értékét. Hangsúlyozta, hogy a szakértői értékbecslésben szükségszerűen van bizonyos fokú bizonytalanság, de épp ezt hivatott kifejezni a hibahatár. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú a bíróság mellőzte a felperes új szakértő kirendelése iránti indítványa teljesítését.

[36] Az elsőfokú bíróság a fentiek szerinti piaci értékre figyelemmel az rPtk. 201. § (2) bekezdése szerinti megtámadásra okot adó törvényi feltétel fennállását vizsgálva kiemelte, hogy az rPtk. 200. § (1) bekezdése szerinti szerződési szabadság keretében a felek szabadon alakítják a szolgáltatás ellenértékét, a forgalmi értéktől eltérhetnek. A törvény csak arra az esetre biztosít megtámadási jogot, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség feltűnően nagy. A feltárt forgalmi értéktől való jelentősebb eltérés önmagában nem alap a szerződés megtámadására. E körben irányadónak vette a PK. 267. számú állásfoglalásában rögzített szempontokat és azokat ismertette. Hangsúlyozta, annak vizsgálatánál, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell.

[37] Az ügyletkötés körülményei vizsgálata körében értékelte a felperesi jogelőd, a felperes és az I. rendű alperes személyes meghallgatásán tett nyilatkozatokat. Ebből kitűnt, hogy a felperesi oldal befektetési céllal kívánt, a maximális szerzési korlátot kihasználva nagy területű termőföldet szerezni. Ezért számukra lényeges volt, hogy az ügyletre ne a hatályba lépő Földforgalmi tv. rendelkezések, hanem a vételi ajánlat időpontjában hatályos törvény előírásai vonatkozzanak. A felek nyilatkozataiból az is egyértelmű volt, hogy az alperesek kizárólag együttesen az összes ingatlant kívánták értékesíteni legalább 1,2 millió Ft/ha egységen, sőt az I. r. alperes egyes ingatlanok értékét ennél is magasabbra tartotta. A felek között áralku történt, melynek során a felperesi oldal a számukra sürgető helyzetben az eredeti 1 millió Ft/ha árat azért emelte 1,2 millió Ft-ra, mert az eredeti ajánlatot az alperesek nem fogadták el. Rámutatott, hogy a felperesi jogelőd maga adta elő (P.20.338/2015/51. számú jegyzőkönyv 5. oldal), hogy sokallták az alperesek által kért árat, de ezeket az ingatlanokat meg akarták venni és szorította őket az idő a jogszabályváltozás miatt; ha nem lett volna jogszabályváltozás, akkor nem vették volna meg ennyiért ezeket a földeket. A felperes szintén azt nyilatkozta (51. számú jegyzőkönyv 9. oldal), hogy kalkulációik alapján a teljes terület bérbeadottsága mellett maximum 1 millió Ft/ha árat akartak adni. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy ebben az időszakban az új törvény miatt az értékesítés felpörgött, ami árfelhajtó tényező volt, valamint a jogszabályváltozás miatt bizonytalanná vált az eljárási procedúra, míg a régi földtörvény szerint bejáratott metódus alapján belátható időn belül bejegyezhetőnek gondolták a tulajdonjogot. Az áralku kapcsán az I. r. alperes azt is előadta (51. sorszámú jegyzőkönyv 10. oldal), hogy az ingatlanügynöknek 1,3 millió Ft/ha árra szolt a megbízása, és az 1,2 millió Ft-os megállapodás azzal jött létre, hogy a 2014. évi haszonbérleti díjak még őket illeti. A bíróság alaptalannak tartotta a felperes azon érvelését, hogy a 2014. évi haszonbért figyelembe véve valójában a vételár 1.25 millió Ft/ha. Ugyanis a vételárat a szerződés egyértelműen rögzíti, az pedig megállapodás kérdése, hogy a dolog hasznait ki és meddig jogosult szedni. Nem változtat a vételáron az, hogy a vételárból történő engedés érdekében úgy állapodnak meg, hogy a folyó évi hasznokat az eladó jogosult beszedni.

[38] A személyes előadások és a vételi ajánlat 2. pontja alapján arra jutott, hogy az értékesítésére dologösszességként került sor, és a keresleti-kínálati viszonyokat a Földforgalmi tv. hatályba lépéséből fakadó változások és bizonytalanság alakította. A vevő maga is tájékozódott, amely alapján 1 millió Ft/ha vételárat ajánlott, ám – az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében – a sürgetőként érzékelt jogszabályváltozásra figyelemmel, üzleti megfontolások alapján úgy ítélte meg, hogy az ügylet létrejötte és az ingatlanok mindenképp való megszerzése érdekében az általa kalkulálnál magasabb 1,2 millió Ft/ha áron is megéri neki vételi ajánlatot tenni a kizárólag dologösszességként eladó ingatlancsomagra. A vevő vásárlásra vonatkozó erős motivációjára, az áralku során figyelembe vett beszédhető haszonbérleti díjra, az eladó dologösszességként való értékesítési szándékára figyelemmel arra a következtetésre jutott, hogy a felperesi oldal tudatosan vállalta az általa becsültnél magasabb vételárat az ügylet létrejötte érdekében; a piaci árnál esetleg magasabb ár tudatos vállalása pedig az üzleti kockázatvállalás körébe tartozik.

[39] A PK. 267. számú állásfoglalásban a forgalom biztonságával kapcsolatos szempontokra utalással az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az eladó és vevő az ármegállapodás tekintetében nyilvánvalóan ellenérdekelt felek. A vevő felperes nem hivatkozhat arra, hogy az alperestől vagy ügynökétől a helyi forgalmi értékekre adott tájékoztatást valóban fogadta el. Egyrészt, ha ez vezette a magasabb ár elfogadására, a téves tájékoztatás a szerződéskötés tekintetében akaratlan hibának minősül és csak tévedés címén történő megtámadására adhatna alapot, de a feltűnő értékaránytalanság körében nem vehető

figyelembe. Másrészt ilyen nagy értékű ügylet esetén, elvárható a vevőtől, hogy független forrásból maga is tájékozódjon a helyi értékviszonyokról, a megvásárolni kívánt ingatlanok mibenlétéről, használati viszonyairól. A felperes ugyanakkor a P.20.338/2015/54. számú jegyzőkönyv 6. oldalán maga adta elő, hogy a szerződésben úgy nyilatkoztak a megtekintett állapotban való vételről, hogy nem látták az összes ingatlant, valamint a vételi ajánlat és szerződéskötés között eltelt két hónap alatt az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében sem járták be teljes körűen a területeket. A keresetlevélben is azt állították, hogy csak a haszonbérlelőkkel való kapcsolatfelvételt követően tudták meg, hogy a terület egy része nem szántó, és a vételár eltér a helyben szokásos piaci ártól.

[40] Megítélése szerint a vevő ügyletkötést megelőzően elmulasztott kellő mértékű tájékozódása az adott mértékű vételár kifizetése mellett úgy értékelendő, hogy vevőként a szerződéskötési folyamatban nem kellő együttműködéssel, körültekintéssel járt el, ezért a megjelölt okból a szerződés megtámadása nem tekinthető a rendeltetésszerű joggyakorlásnak megfelelő eljárásnak. Kiemelte, hogy a vételi ajánlatban is helyrajzi szám és művelési ág szerint feltüntetett ingatlanok és ingatlan tulajdoni hányadok alapján nyilvánvalónak kellett lennie a vevő számára, hogy ingatlancsomagban nem csupán szántók, hanem egyéb művelési ágú ingatlanok is vannak. A nagyszámú közös tulajdoni ingatlanhányad értékesítésére és az ügylet értékére figyelemmel az lett volna a felelős és elvárható magatartás, ha az ügylet megkötését megelőzően informálódik az érintett ingatlanok használati megosztásáról, hogy azok természetben milyen művelési ágú ingatlanokat jelentenek, és az egyes művelési ágak megoszlása milyen arányú az ingatlancsomagban. Az ennek elmulasztásából vagy nem kellő feltérképezéséből eredő kockázatoknak esetlegesen a vevő számára kedvezőtlen alakulása nem szolgál kellő indokul az utóbb előnytelennek vagy nem a várt mértékben előnyösnek bizonyuló ügylet megtámadására.

[41] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra jutott, hogy a szerződéskötés feltárt körülményeire tekintettel, valamint a szakvélemény szerinti piaci érték és a szerződéses vételár között a szerződés érvénytelenségét megalapozó mértékű, feltűnően aránytalan értékkülönbség nem áll fenn. A feltűnő értékaránytalanságra alapított elsődleges keresetet ezért elutasította, mivel nem volt olyan mértékű objektív értékkülönbség megállapítható, amely a vállalt üzleti kockázatokon túlmutat és feltűnően értékaránytalanná teszi az ügyletet.

[42] A **hibás teljesítésre alapított másodlagos kereset** tekintetében először az igényérvényesítési határidő megtartottságát vizsgálta az alperesek védekezésére figyelemmel.

[43] E körben az rPtk. 308. § (1) bekezdése szerinti, a teljesítésétől számított 6 hónapos elévülési határidő tekintetében rögzítette, hogy a szerződés teljesítése az alperesek részéről a birtokbaadásra vonatkozó nyilatkozat kiadásával 2014. augusztus 8-án megtörtént. Ettől számítva a 6 hónapos szavatossági határidő 2015. február 8-án telt le, így a 2015. április 29-én benyújtott kereset elkészt. Erre tekintettel megállapította, hogy a másodlagos kereset érdemben nem vizsgálható.

[44] Mindazonáltal rögzítette, hogy az rPtk. 305. § (1) bekezdése alapján hibának az tekinthető, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Az árleszállítási igény alapjaként megjelölt három hibát vizsgálva a következőket állapította meg: 1.) A 30 ha alacsony AK

értékű és nem hasznosított részt illetően rámutatott, hogy a szerződés 5. pontjának értelmezése szerint az értékesített ingatlanok szerződéses tulajdonsága az, hogy azoknak azon része van haszonbérlet útján hasznosítva, amelyekre vonatkozó haszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzésre került. A kifogásolt 30 ha tekintetében ilyen jogok nem voltak bejegyezve, így ez nem minősül hibának, míg az ingatlan hasznosított vagy hasznosítható volta nem jogszabályban előírt tulajdonság. 2.) Az értékesített területek összefüggőségének hiányával kapcsolatban arra utalt, hogy az állított esetleges téves tájékoztatás a tévedés, megtévesztés címén érvényesíthető szerződés érvénytelenségi ok, ami a hibás teljesítés körében nem értékelhető. Továbbá sem jogszabályban előírt, sem szerződéses tulajdonságnak nem minősül, hogy a több különböző helyrajzi számú ingatlan egy természetbeni egységet képez-e, és a szerződés sem tartalmaz erre vonatkozó megállapodást. Emellett a szerződés szerint a felperes az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolta, és az ingatlanok mibenléte az ingatlan-nyilvántartási térképből azonosítható volt, amelyet kellő körültekintés mellett megtekinthettek a szerződéskötést megelőzően. Így az ingatlanok ezen tulajdonságával kapcsolatban a felperes tévedésben nem lehetett vagy arra alappal nem hivatkozhat. 3.) Az ingatlanok megmutatásának, használati megállapodások átadásának hiánya szintén nem minősül hibás teljesítésnek, mert a használatra vonatkozó jogszabályi vagy szerződéses tulajdonságot nem lehet megállapítani. A hivatkozott körülmények jelentős részét egyebekben gondos eljárás esetén a szerződéskötéskor a felperesnek ismernie kellett, így szavatossági igényét az rPtk. 305/A. § (1) bekezdésére figyelemmel sem érvényesíthetné. A kifejtettek tekintetével a bíróság a másodlagos keresetet is alaptalannak találta, e körben bizonyítási kérdés nem merült fel.

[45] A felperes tanúbizonyítási indítványait mellőzte, mivel az elsődleges kereset tárgyában szakértői bizonyítás lefolytatása volt szükséges, míg a másodlagos keresetet elkésett, ezért a szerződéskötés körülményeinek tisztázását célzó tanúbizonyítást szükségtelennek ítélte. Emellett az átadott iratok körét a vételi ajánlat, letéti szerződés és adásvételi szerződésbe foglalt nyilatkozatok igazolták, így a nyújtott tájékoztatásnak, az ingatlanok mikénti bemutatásának az érvényesített igények szempontjából nem volt jelentősége.

[46] A pereszes felperes által az rPp. 78. § (1) bekezdése alapján az alpereseknek térítendő **perköltség** összegének megállapítása során rögzítette:

Az alperesek az alapeljárásban elsőfokon a 68. számú iratban 6.343.807 Ft összeget számítottak fel, melyből az I. r. alperes ügyvédi munkadíja 2 millió Ft + Áfa (bruttó 2.540.000 Ft) volt megbízási szerződéssel igazoltan, a II-III. r. alperesek perköltség igénye 10.661,59 euró, azaz 3.303.807 Ft számlával igazolt költség. Ezen felül az I. r. alperes útiköltségeként 500.000 Ft-ot igényelt, melynek költségét nem igazolta. Az alapeljárásban az I. r. alperes 6 tárgyaláson jelent meg, melyekből 3 tárgyalásra idézte őt a bíróság személyes megjelenés kötelezettségével. Az alapeljárásban másodfokon az ítéltábla az alperesek másodfokú perköltségét 900.000 Ft-ban, a Kúria a felülvizsgálati költséget 1.000.000 Ft-ban állapította meg.

A megismételt eljárásban az alperesek perköltség igényüket a megismételt eljárási szakaszra vonatkozóan a 10. és 98. sorszámú beadványban a csatolt megbízási szerződésekkel igazoltan 2.500+1.000, összesen 3.500 euró ügyvédi munkadíjban határozták meg. Majd a 112. sorszám alatt csatolt megbízási szerződés kiegészítéssel a megismételt eljárásra végül mindösszesen az

ügyvédi díjat 4.500 euró összegben, azaz 1.730.250 Ft-ban határozták meg, míg az I. r. alperes útiköltségét 5 útra 1.992,8 CHF, azaz 809.595 Ft-ban jelölte meg.

[47] Az rPp. 75. § (1) bekezdése szerinti perköltség fogalom alapján úgy ítélte meg, hogy az I. r. alperes útiköltségként csak az alapeljárásban személyes megjelenés kötelezettséggel történt idézésre való 3 megjelenési költsége megtérítésére tarthat igényt, mivel ezt tekinthető célszerűen felmerült költségnek. A perben ugyanis a jogi képviselet kötelező volt, az I. r. alperes képviselete mindvégig biztosított volt, ezért az idézés nélkül Svájcból való önkéntes személyes megjelenés költsége nem minősül célszerű eljárásával kapcsolatos költségnek. Az I. r. alperes által összesen hat megjelenés kapcsán felszámított, de nem igazolt 500.000 Ft utazási költséget 250.000 Ft-ban fogadta el és ítélte meg számára, figyelemmel arra, hogy a svájci lakóhely miatt indokolt volt a repülőjegy, és a megismételt eljárásban igazolt jegyárak alapján ez reális összeg.

[48] Ügyvédi munkadíj címén a bírósági eljárásokban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján az csatolt szerződés és igazolások elfogadásával az előterjesztett díjigényüknek megfelelően állapította meg az alperesek perköltségét mindösszesen 9.474.057 Ft-ban. Az tartalmazza az alapeljárás bruttó 2.540.000 Ft I. r. alperesi ügyvédi munkadíját + 3.303.807 Ft II-III. r. alperesi ügyvédi munkadíjat + az I-III. r. alpereseknek az ítéltábla előtti eljárásban megállapított 900.000 Ft + a Kúria által megállapított 1.000.000 Ft ügyvédi munkadíjat + a megismételt eljárásban felmerült 1.730.250 Ft munkadíjat.

[49] A felperesi jogelőd illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 795.600 Ft kereseti, 2.500.000 Ft fellebbezési, és 3.500.000 Ft felülvizsgálati illeték megfizetésére a pervesztes felperest kötelezte az rPp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

A felperes fellebbezése

[50] A felperes a fellebbezési tárgyaláson módosított fellebbezési kérelmében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és az elsődleges keresetének megfelelő ítélet meghozatalát kérte arra hivatkozással, hogy az adó- és értékbizonyítvány mint közokirat által igazolt értékek elfogadásával az aggályos szakvélemény félretehető, a feltűnő értékaránytalanság bizonyított.

Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra való utasítását kérte: Elsődlegesen az rPp. 252. § (2) bekezdése alapján a fellebbezés I. részében megjelölt a másodlagos kereset elbírálása során elkövetett lényeges eljárási hibák miatt. Másodlagosan a hatályon kívül helyezést az rPp. 252. § (3) bekezdése alapján a fellebbezés II. részében előadott, az elsődleges kereset elbírálása során történt anyagi jogi jogsértések, a közokirattal és közhiteles adatokkal ellentétes szakvélemény miatt az újabb eljárásban történő új szakértő kirendelése érdekében kérte, a szakértői vizsgálat pontos kereteire való – a fellebbezésben részletesen felsorolt szempontok szerinti – útmutatás előírásával.

[51] A **hibás teljesítésen alapuló másodlagos kereset** vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság megsértette az rPp. 3. § (3) bekezdése szerinti bizonyítási teherről való tájékoztatási kötelezettségét, melynek az 1/2009. (VI.24.) PK vélemény szerint teljes körűnek és egyediesítettnek kell lennie, jogi képviselővel eljáró fél esetében is. Utalt arra is, hogy a 2/2010. PK vélemény alapján eshetőleges keresetek esetén e tájékoztatást akkor kell megadni a másodlagos kereset vonatkozásában, ha az elsődleges keresetet a bíróság nem találja alaposnak. A bíróság azzal jelzi a félnek, hogy a következő kérelem vizsgálatára tér át, hogy felhívja az ezzel kapcsolatos bizonyításra.

Mindezek elmulasztása folytán a bíróság megfosztotta a felperest attól, hogy az elkészttség körében teljes körű nyilatkozatot tegyen, a bizonyítandó tények ismerete nélkül nem volt lehetősége a kereset elkészttsége kapcsán jogi álláspontja kifejtésére, illetve ezt tanúkkal bizonyítani. A bíróságnak fel kellett volna hívnia a határidőben történő igényérvényesítés bizonyítására, lehetőséget adva az ezzel kapcsolatos felek közti levelezés csatolására, tanúk bejelentésére. Tájékoztatnia kellett volna a felperest, hogy neki kell bizonyítani, a perindításig a szavatossági igénye nem évült el vagy megszakította vagy az elévülés nyugodott. Ezzel szemben a másodlagos keresetre való áttérés és erre vonatkozó bizonyítási teherről való tájékoztatás nélkül rekesztette be a tárgyalást és bizonyítás nélkül hozott elutasító ítéletet.

[52] Véleménye szerint iratellenes és téves azon ítéleti megállapítás, hogy az alperesek 2014. augusztus 8-i nyilatkozatával a birtokbaadás, így az alperesek teljesítése megtörtént. Állítása szerint a per során több beadványban jelezte, hogy noha ezt a felperes többször kérte, az alperesek nem mutatták be az ingatlanokat, nem hívták meg birtokbavételi jegyzőkönyv felvételére, csak egy egyoldalú nyilatkozatot adtak ki. A birtokbaadásnak – különösen mezőgazdasági ingatlanoknál – azonban úgy kell megvalósulni, hogy az eladó az ingatlanokat a helyszínen bemutatja és jegyzőkönyvben átadja. A per során többször is előadta, hogy a területeket 2-3 ingatlan kivételével nem mutatták be, és erre mai napig sem került sor. Csak a perindítást követően vitte őket körbe az általa ismert területeken tanú, akit tanúként kért is meghallgatni. Az ügyvédjük is levelezett az alperesekkel, aki kérte a területek fizikai megmutatását birtokbavételkor és a használati megállapodásokat, de ezt az alperesek elhárították. Hangsúlyozta, hogy az rPtk. 365. § (1) bekezdése alapján az eladó kötelessége a birtokbaadás, amely csak helyszíni bemutatással lehetséges. Utalt az rPtk. 367. § (1) bekezdése alapján arra is, hogy az eladó köteles a dolog lényeges tulajdonságairól tájékoztatni és a jogokra, terhekre vonatkozó okiratokat átadni.

A fellebbezési tárgyaláson felhívásra a fizikai bemutatással való birtokbaadásra vonatkozó, alperesekhez intézett – 2014. augusztus 8-i nyilatkozatot követő – felszólításait illetően előadta, hogy ügyvédjük levelezett az alperesek ügyvédjével e tárgyban, melyet be is csatolt. A kérésére elrendelt szünetet követően e levelezést nem tudta megjelölni és csatolni sem, hanem e körben megjelölte a következőket: a 2014. július 24-i e-mail, a 2015. április 23-i keltű megtámadási nyilatkozat, az alapügy 66. sorszámú beadványában tett saját nyilatkozata és a fellebbezésben előadott ügyvédi levelezés. A keresetlevél 1. oldalán a birtokbaadás 2014. augusztus 8-i időpontjának megjelölésére vonatkozó nyilatkozatáról kifejtette, hogy ez az alperesek minősítése volt, melyet ő ezzel itt nem ismert el és a perben végig vitatta. Előadta továbbá, hogy megítélése szerint e körben nincs is szükség bizonyításra, mert a felek egyezően adják elő, hogy fizikai bemutatás, használati szerződés átadás nem történt.

[53] Kifejtette, hogy a szavatossági igény érvényesítésével nem késett el, mert az alperesek nem tettek eleget a fentiek szerinti, jogszabálynak megfelelő birtokbaadási kötelezettségnek, így a 6 hónapos elévülési idő meg sem kezdődött a kereset benyújtásakor vagy pedig a tényleges fizikai átadásig az elévülés nyugodott. A bérbeadott területek esetében arra is hivatkozott, hogy ezeknél a birtokbaadás csak a haszonbérleti idő lejártá után valósulhat meg és a szavatossági határidő is csak onnantól indulhat. A fellebbezési tárgyaláson a fentiek fenntartása mellett előadta, hogy a tulajdonosok, tulajdonostársak 2023-ban kimérették az ingatlanokat, ebből megismerte a pontos elhelyezkedést. Álláspontja szerint ezen 2023-as eseménnyel számítható a teljesítés és a 6 hónapos elévülési idő, de legalábbis ezen időpontig az elévülés nyugodott.

[54] Sérelmezte, hogy noha az elsőfokú bíróság maga is megállapította, hogy – a tévesen megállapított – elkéssettség miatt „érdemben nem vizsgálhatta” a másodlagos keresetet, azt mégis ténylegesen megvizsgálta és bizonyítás nélkül az iratok és nyilatkozatok pontatlan, helytelen értelmezésével kifejtette véleményét. Fellebbezésében előadta ezeket tételesen cáfoló érveit és állításait.

[55] Hivatkozott az elsőfokú bíróság által a másodlagos kereset körében elkövetett további eljárási hibákra is, bár ezek önmagukban hatályon kívül helyezést nem indokolnak szerinte sem: A felperest váratlanul ért berekesztésre való figyelmeztetést követően a halasztási kérelme elutasításáról nem hozott pervezető végzést és ítéletében sem indokolta, hogy miért nem adott lehetőséget rövid határidővel a perbeszédre való felkészülés érdekében egy 9 éve tartó perben, ami sérti a tisztességes eljáráshoz való jogát. Továbbá elmulasztott indokolt és fellebbezhető végzéssel rendelkezni az új szakértő kirendelése iránti indítványról.

[56] Az **érvénytelenségen alapuló elsődleges kereset** vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ugyan helyesen vette irányadónak a PK 267. számú állásfoglalást, de ezzel ellentétesen folytatta le a szakértői bizonyítást az alábbiak miatt:

A szerződéskötéskori piaci értéket kell ugyanis megállapítani és mivel a felek közt a kötelelem 2014. február 25-én jött létre a vételi ajánlat aláírásával, ezért ezen időpontra kell a szakértőnek a piaci árat meghatározni. A bíróság azonban a 2014. teljes évre kérte a szakértőtől a piaci ár meghatározását. A szakértő az értébecslés napját ugyan 2014. április 30-ra jelölte meg, de rögzítette, hogy ténylegesen csak éves referenciaévet állapíthatott meg, mert csak az adásvétel évét kapta meg a NAV-tól. A bíróság a 2014. évi értéket kérése ellenére nem valorizáltatta a szakértővel se a 2014. február 25-i, se az április 29-i időpontra. Így egyrészt az új földtörvény hatálya alá eső más jogi környezetben létrejött szerződéses árakat is felhasznált a szakértő. Másrészt az évek óta fennálló évi átlag 10%-os értéknövekedés miatt sem mindegy, hogy 2014. év eleji vagy végi adatokat alkalmaznak egy 2014. év eleji értékmeghatározáshoz.

[57] Kifogásolta a szakvéleményben alkalmazott hibahatárt, amit eredetileg 10 %-ban jelölt meg az éves átlagos 10 %-os értéknövekedésre tekintettel. A kifogásokra pontosított, javított szakvéleményben viszont csökkentette az értéket és a hibahatárt 20 %-ra módosította, majd a tárgyaláson elismerte, hogy +/- 5 % az elvárt hibahatár. Így a 20 %-os hibahatár alkalmazása durva hibának minősül.

[58] A szakvélemény rengeteg pontatlanságot, hibát tartalmaz és saját alapelveit sem tartotta be. Azt állította, hogy 10 km-en belüli adatokkal dolgozott majd kiderült, hogy azon kívülieket is használt. Nem tudott magyarázatot adni arra, hogy egy általa megállapított 2014. évi piaci ár miként egyezhet egy 2019-es adó- és értékbizonyítványban foglalt adattal. Az erdőértékelésnél is jelentős szakmai hibát vétett a szakértő, amikor fatömegszámítás alapján végezte az értékelést, a megjelölt internetes forráson sem a megadott adatok szerepelnek, hibás a számítás, a szélsőséges értékeket nem hagyta ki és a megállapított ár 178 %-kal meghaladja a 2014-es országos erdőárat. A szántóértékelésnél is mintegy 20 ingatlannál tárt fel a felperes pontatlanságot, de csak 2-3 esetben módosított a szakértő, valamint arra sem adott szakmailag elfogadható magyarázatot, hogy az általa megállapított fajlagos értékek miért térnek el a NAV adatbázis alapján készült összes szakmai anyagtól (OTP Termőföld Értéktérkép, KSH adatok) 30-460 %-os mértékben.

[59] Kifejtette, hogy három NAV adatokon alapuló irattal bizonyította a szakvélemény aggályosságát. Álláspontja szerint a szakértő szakvéleménye nem közokirat, ellentétben az önkormányzat által kiállított adó-és értékbizonyítvánnyal, ami szintén NAV adatokon alapul és közokirat. E közokirattal bizonyított 2019-es piaci érték figyelembevételével a felperes 2022-ben táblázatban bemutatta az értékkülönbséget. Ebben egy közokiraton alapuló számadatból, a szakértő által is elfogadott évi 10 %-os éteknövekedés alapján (OTP 2020-as kiadványa alapján évi 11 %-os növekedéssel számolva) a vételárkülönbség a forgalmi és szerződéses érték közt átlag 91,96 % volt. Ugyanezt a számítást 2023-ban is elkészítette és több mint 200 millió Ft a feltűnő értékaránytalanság összege a gyakorlat által elfogadott 30 %-os eltéréseken felül. A szakvélemény egyéb hibáin túl tehát szerintem azért is szükséges új szakértőt kirendelni, mert a szakértő nem tudott elfogadható magyarázatot adni arra, hogy az ő számítása miért térhet el ilyen jelentősen a nyilvánosan elérhető, NAV adatbázison alapuló számoktól és közokirattól.

[60] Hangsúlyozta, hogy a közokirat a legerősebb bizonyíték az r.Pp. 195. §-a alapján. Az adó- és értékbizonyítványt minden hivatalos eljárásban elfogadják (illetéket számítanak, hagyatékot adnak át). A szakvélemény viszont csak az r.Pp. 196. §-a szerinti magánokirat, ami csak azt bizonyítja, hogy a kiállító az abban foglalt nyilatkozatot megtette, de nem bizonyítja az abban szereplő tények, adatok valóságát. A NAV által szolgáltatott adatok is közokiratok, amely az adatok, tények valóságát bizonyítják. Az elsőfokú bíróság okfejtése tehát szerintem közokirattal ellentétes magánokiraton alapul, az ellentmondásokat a magánokirat nem oldotta fel. Ezért amennyiben az ítéltábla a közokirati bizonyítékait és azzal kapcsolatos álláspontját nem fogadja el és arra alapítottnak az ítélet megváltoztatása nem lehetséges, akkor szükséges az r.Pp. 182. § (3) bekezdése alapján új szakértő kirendelése és ennek érdekében az ítélet hatályon kívül helyezése.

A fellebbezési ellenkérelem a felperesi fellebbezésre

[61] Az alperesek a felperesi fellebbezéssel érintett részben az elsőfokú ítélet helyben hagyását kérték, annak helyes indokai alapján. Kiemelték – egyetértőleg – az elsőfokú ítéletnek mindkét keresettel kapcsolatos főbb ténybeli és jogi megállapításait, érveit.

[62] Az elsődleges keresetet illetően hangsúlyozták, hogy az adásvételi szerződés 3. pontjában tett felperesi nyilatkozat a helyi értékviszonyok ismeretéről – a joglemondási

nyilatkozat érvényességétől függetlenül – jelentőséggel bír a feltűnő értékaránytalanság megítélése szempontjából, a szerződés körülményeivel kapcsolatos értékelés körében. Kiemelték, hogy a szakvélemény sem igazolt objektíve feltűnően nagy értékkülönbséget, a hibahatárral kapcsolatos felperesi kifogással szembeni helyes elsőfokú érvelés alapján a szakvélemény nem aggályos. Rámutattak a fellebbezésben hivatkozott kifogásokat illetően arra is, hogy a szakértő 110. sorszáma alatt a szakvéleményt helyesbítette, a felperes a megadott határidőben és a berekesztéskor sem tett arra észrevételt. Az adó- és értékbizonyítványok szerintük nem alkalmasak a szakvélemény megkérdőjelezésére, mert azok nem ingatlanforgalmi szakértői értébecslések, csak azt igazolják, hogy az önkormányzati tisztviselő milyen értékűnek határozta meg az ingatlant. A piaci érték azonban szakkérdés, ami okirattal nem bizonyítható. Szerintük az értékesítés körülményeit is a PK. 267. sz. állásfoglalásnak megfelelően értékelte a bíróság. Kiemelték, hogy a felperes befektetési céllal a jogszabályváltozás előtt kívánta az ingatlanokat megszerezni és a forgalom biztonsága érdekében nem lehet a megtámadást utólag megbánt szerződéstől való szabadulás vagy kedvezőbb feltételek elérésére használni.

[63] A másodlagos kereset tekintetében előadták, hogy a 2014. augusztusi 8-i nyilatkozattal megtörtént a birtokba adás. A fellebbezési tárgyaláson előadták, hogy a nagy területű ingatlanok fizikai bejárása nagy erőfeszítéssel járt volna és az iratokból a felperes enélkül is tisztában lehetett azok tulajdonságaival. A felperes a keresetlevélben maga is ezt a nyilatkozatot tekintette birtokba adásnak, és ezt követően nem is kért fizikai birtokba adást, ilyen tartalmú levelezés sem volt.

Az alperesek fellebbezése

[64] Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése megváltoztatását kérték akként, hogy a megítélten túl további 4.564.845, - Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kérték kötelezni a felperest.

[65] Előadták, hogy az alapeljárásban hozott elsőfokú ítélet I. r. alperesnek 300.000, - Ft, I-III. r. alpereseknek 6.477.000, - Ft, a másodfokú ítélet az I-III. r. alperesnek 900.000 Ft, összesen 8.677.000, - Ft perköltséget ítélt meg, mely a jogerős ítélet alapján az alperesek számára végrehajtás útján megtérült. A Kúria hatályon kívül helyező végzését követően visszévégrehajtás nem indult. Mivel a megismételt eljárásban ismét keresetet elutasító döntés született, a gyakorlatban nem szokás a már korábban megállapított perköltséget felülírni.

A megismételt eljárásra 3.564.845, - Ft költségigényt terjesztettek elő, mely tartalmazta a Kúria által megállapított 1.000.000, - Ft-ot, 809.595 Ft útiköltséget és 1.730.250, - Ft ügyvédi díjat.

[66] Az összerperköltség igényt 13.241.845, - Ft-ban összesítették: alapeljárás ítéleteiben megállapított 8.677.000, - Ft + Kúria által megállapított 1.000.000, - Ft + megismételt eljárásra felszámított 3.564.845, - Ft. Ehhez képest az elsőfokú bírósághoz az egész perre 9.474.057, - Ft-ot ítélt meg. A fellebbezés e két összeg különbözeteként mutakozó összeg megítélésére irányult azzal, hogy az őket megillető összerperköltségből már 8.677.000, - Ft megtérült. Az I. r. alperes útiköltségét illetően arra hivatkoztak, hogy joga volt a

tárgyalásokon megjelenni és részt vett a tárgyalási munkában, több alkalommal felszólalt, kérdésre válaszolt.

A fellebbezési ellenkérelem az alperesi fellebbezésre

[67] A felperes az alperesi fellebbezéssel érintett részben az elsőfokú ítélet helyben hagyását kérte.

Álláspontja szerint nem lehet egy peres eljárásban duplán első- és másodfokú perköltséget beszédni. A repülőjegy költség körében előadta, hogy kizárólag a személyes megjelenéssel való idézés esetében és csak igazolt költség esetén van helye térítésnek. Kiemelte, hogy az I. r. alperesnek egyéb üzleti érdekeltségei is vannak Magyarországon, ami miatt rendszeresen jár ide.

[68] Sérrelmezte, hogy a felülvizsgálat megindítása ellenére az alperesek végrehajtással beszédtek tőle az alapeljárásban megítélt teljes első- és másodfokú perköltséget, melyet a hatályon kívül helyezést követően sem fizettek vissza. Viszvégrehajtást a svájci lakóhelyű alperesekkel szemben külföldi jog alapján nem kívánt indítani. Arra az esetre, ha a felperes fellebbezése megalapozatlan lenne elfogadta, hogy az alperesek által korábban tőle beszédett összeg beszámításra kerüljön és ennek megfelelő rendelkezést kért. A felperesi fellebbezés alapossága esetén pedig kérte a korábban alperesek által beszédett perköltség „visszaadásáról” rendelkezni.

Az ítéltábla döntése és indokai

[69] A felperesi és az alperesi fellebbezés is megalapozatlan.

[70] A **felperes fellebbezését** illetően az ítéltábla előjáróban rögzíti, hogy ugyan valóban először a súlyos eljárási szabálysértés miatti hatályon kívül helyezési okok vizsgálata szükséges főszabály szerint. Ám ez nem változtat azon, hogy eshetőleges keresetek esetén a kereseteket azok előterjesztett sorrendjében kell elbírálni, és a másodlagos kereset vizsgálatának csak az elsődleges kereset alaptalanságának megállapítása esetén van helye. Az elsődleges kereset alapossága esetén a másodlagos kereset elbírálására nem kerülhet sor, így e körben fennálló esetleges lényeges eljárási szabálysértésnek nincs jelentősége. Ezért az ítéltábla először az elsődleges érvénytelenségi kereset körében hozott elsőfokú döntés felülbírálatát végezte el.

[71] Az **elsődleges, érvénytelenségi kereset** tekintetében az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az érdemi döntéshez szükséges és elégséges bizonyítást lefolytatta. Annak alapján a tényállást helyesen állapította meg az rPp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően, a peranyag és bizonyítékok egyenkénti és összességében való teljes körű, részletes és okszerű értékelésével. Helyesen határozta meg és értelmezte az alkalmazandó anyagi és eljárási jogszabályi rendelkezéseket, bírói gyakorlatot. Ezeket helyesen alkalmazta a megállapított tényállásra és helytálló azon jogi következtetése is, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között megtámadásra okot adó feltűnően nagy értékkülönbség sem a piaci

értékviszonyok, sem a szerződéskötés körülményei alapján nem állapítható meg. Sem hatályon kívül helyezésre, sem megváltoztatásra ezért nem volt ok.

Erre tekintettel az ítéltábla az e körben érdemben helyes elsőfokú döntést az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján és 254. § (3) bekezdés második mondata szerint helyes indokai alapján helybenhagyta, és az elsőfokú ítélet indokaira – azok megismétlése nélkül – visszaautal. A fellebbezésben előadottakra tekintettel az ítéltábla csupán az alábbiakra mutat rá:

[72] A szakértői feladatmeghatározással és a szakvélemény tartalmával szemben az elsőfokú eljárásban előadott és a fellebbezésben megismételt kifogások, hivatkozások tekintetében az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott a szakvélemény írásbeli és szóbeli kiegészítései mellett. A felperes valamennyi hivatkozását megvizsgálta, ítéletének indokolásában az azokkal szembeni érveit részletesen kifejtette, logikus és meggyőző érveléssel alátámasztotta azok megalapozatlanságát és saját megállapításait, következtetéseit. Ezekkel az ítéltábla maradéktalanul egyetértett és maga is úgy ítélte meg, hogy a szakvélemény összességében a feltűnő értékaránytalanság objektív feltételének vizsgálata körében a mérleg egyik elemét képező piaci érték megállapításához és a kikötött vételárral való arányosság megítéléséhez megfelelő alapul szolgál. Az a körülmény, hogy a felperes saját számításai, érvei mentén a számára kedvezőtlen szakvéleményt nem fogadja el, a szakvéleményt nem teszi aggályossá.

[73] A fellebbezésben és fellebbezési tárgyaláson is hangsúlyozott közokirati-magánokirati bizonyító erőn alapuló felperesi érvelés is alapvetően téves az alábbiak miatt:

[74] Egyrészt az rPp. 177. § (1) bekezdése szakkérdés tekintetében a kötött bizonyítás talaján állva a bizonyítási eszközök közül az igazságügyi szakértő kirendelése útján szakvéleménnyel való bizonyítást tesz kötelezővé. (Kúria Pfv.20.972/2021/5.) A piaci érték olyan szakkérdés, amely tény megállapítására perben szakértői bizonyítás keretében beszerzett szakvélemény szolgálhat. Azt okirati bizonyíték nem helyettesítheti, ezért a felperes által hivatkozott okiratokra – függetlenül azok közokirati jellegének megítélésétől, szakmai csapat által való készítésétől – nem alapítható ítélet és az elsőfokú ítélet ezen alapuló megváltoztatásának sincs helye. A hivatkozott okiratok legfeljebb a peranyag összességében való értékelése keretében a tényállás megállapítása során vonhatók mérlegelésbe.

[75] Másrészt – az előzőkből is következően – a szakvélemény nem minősül (teljes bizonyító erejű) *magánokiratnak*. A szakvélemény a perjogi bizonyítási eszközök rendszerében az okirati bizonyítékoktól (azok minden fajtájától) elkülönülő önálló bizonyítási eszközfajta, melynek a bizonyító erő szempontjából nem a formája a lényeges, hanem a tartalma és az ahhoz rendelt eljárásjogi törvényekben meghatározott funkció. Ezért nem értelmezhető rá a magánokiratok bizonyító erejére vonatkozó rPp. 196. § rendelkezése, és alapjaiban téves azon megközelítés, hogy a szakvélemény csupán azt bizonyítja, hogy a szakértő az abban foglalt nyilatkozatot megtette, de az abban szereplő tény valóságát nem. Ez a szakvélemény jogintézményének céljával ellentétes, azt teljesen kiüresítő téves értelmezés.

[76] Harmadrészt épp a fentiekből is következően a felperes által közokiratként hivatkozott adó- és értékbizonyítvány – az adott esetben – a *polgári per bizonyítási rendszerében* valóban csupán azt bizonyítja, hogy a kiállító az abban foglalt nyilatkozatot

megtette. A felperesi jogelőd 2019. december 5-én bekövetkezett halálával összefüggésben keletkezett adó- és értékbizonyítványra a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 630. § (2) bekezdése értelmében – az rPp. 195. §-ával a releváns tartalmat tekintve egyébként egyező – Pp. 323. §-át kell alkalmazni. A Pp. 323. § (3) bekezdés *b)* pontjára figyelemmel arra önmagában helyesen hivatkozott a felperes, hogy az adó- és értékbizonyítvány mint közokirat teljes bizonyító erővel bizonyítja az abban tanúsított adatok és tények valóságát. Lényeges azonban, hogy a Pp. 323. § (1) bekezdése közokiratnak a hatóság, közigazgatási szerv *ügykörén belül*, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított okiratot minősíti. Ezért az adott közokirat mibenlétét, perjogi megítélését a közokirat kiállításának alapjául szolgáló hatósági, közigazgatási ügyre vonatkozó jogszabályokra figyelemmel kell megítélni.

[77] Az adó- és értékbizonyítványt az illetékekről szóló 1990. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Itv.) 101. §-a alapján az önkormányzat jegyzője állítja ki az ingatlannak adott időpontban fennálló forgalmi értékéről. Arra mint hatósági bizonyítványra az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 94. § (1)-(2) bekezdése alapján az Ákr. vonatkozik és hatósági határozatnak minősül. Az Ákr. 95. § (1) bekezdése értelmében hatósági bizonyítványt a hatóság *jogszabályban meghatározott esetekben*, éspedig a *felhasználás céljának feltüntetésével* adat igazolására ad ki. A törvényi indokolás szerint a közokiratok két fő típusa (rendelkező és bizonyító) közül a hatósági bizonyítvány bizonyító közokirat: a benne foglalt tények, adatok valóságát vélelmezni kell. Erre tekintettel és ebből a szempontból mint közokirat önmagában megfelel a Pp. 323. § (3) bekezdés *b)* pontjában írtaknak. A Pp. 323. § (1) bekezdésére is figyelemmel azonban lényeges, hogy az Ákr. 95. § (1) bekezdése szerinti törvényi fogalom alapján a hatósági bizonyítvány olyan közigazgatási aktus, amelynek kiadása mindig *konkrét felhasználási célhoz kötött*, mely meghatározza, hogy mely szerv által folytatott hatósági vagy igazgatszolgáltatási eljárásban való felhasználásra készült.

[78] Az Itv. 101. §-a szerinti adó- és értékbizonyítvány mint hatósági bizonyítvány kiállítására sor kerülhet az ügyfél kérelmére, vagy ha ezt jogszabály a hatóság számára kötelezővé teszi, azaz az Ákr. 104. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján hivatalból. Az adó- és értékbizonyítvány kötelező felhasználására az Itv. és külön jogszabályok utalnak. Ilyen külön jogszabály például a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 140. § (1) bekezdése, mely az ingatlan becsértékének végrehajtó általi meghatározásához írja elő és teszi lehetővé annak felhasználását. És ilyen külön jogszabály a – jelen ügyben releváns – hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.). A Hetv. 26. § (1) bekezdése írja elő ugyanis, hogy a hagyatéki leltárba felvett ingatlan értékét a jegyző által az Itv. szerint kiállított adó- és értékbizonyítványban foglaltakkal egyezően kell feltüntetni. Magát a hagyatéki leltárt főszabály szerint a Hetv. 21. § (1) bekezdése alapján a jegyző készíti el.

[79] Megjegyzi az ítéltábla, hogy a Hetv. 13. § (1) bekezdése alapján a közjegyző hatáskörébe tartozó hagyatéki eljárásban bizonyításnak főszabály szerint nincs helye. A közjegyző a jegyző által készített hagyatéki leltár alapján, az abban szereplő értékkel tünteti fel a hagyatékátadó végzésben a hagyaték tárgyát képező ingatlant és adja át a hagyatékot. A hagyatéki leltárban – az ugyancsak a jegyző által, de az Itv. alapján kiállítandó – adó- és értékbizonyítványban meghatározandó ingatlanérték tekintetében – a közjegyzői hagyatéki eljárástól elkülönülő – közigazgatási jogorvoslatnak van helye: Mivel az adó- és értékbizonyítvány mint hatósági bizonyítvány hatósági határozatnak minősül az Ákr. 94. § (2)

bekezdése szerint, az ellen az Ákr. szerinti fellebbezési jog mellett a Hetv. 26. § speciális, szintén az Ákr. szerinti fellebbezési jogot is biztosít, és a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 124. § (2) bekezdés *a*) pontja szerinti egyszerűsített közigazgatási per formájában közigazgatási jogvita tárgya is lehet.

Az adó- és értékbizonyítványnak ugyanis jelentősége van a Hetv. 26. §-ához fűzött törvényi indokolás szerint az öröklési illeték kiszabásában, de illetékmentes öröklésnél is a vagyontárgy későbbi eladása esetén a jövedelemadó fizetési kötelezettség szempontjából, valamint az ingatlan közös tulajdonának a hagyatéki eljárás keretében történő megszüntetése esetén is a tulajdoni hányadot magához váltó örökösök által fizetendő visszerthes vagyónáruházási illeték szempontjából, továbbá annak a megítélése tekintetében, hogy milyen érték erejéig kell helytállniuk az örökösöknek a hagyatéki tartozásokért stb. Ennek megfelelően a közjegyző a jogerős hagyatékátadó végzést a Hetv. 92. §-a alapján megküldi illetékkiszabás végett és a hagyaték bejelentése céljából az adóhatóságnak; az Itv. 89. § (1) bekezdés *a*) pontja szerint az illetékkiszabásra megküldött hagyatékátadó végzéshez mellékeli a hagyatéki leltárt is.

[80] Mindezekből látható, hogy a hagyatéki eljárással összefüggésben a jegyző által hivatalból hatósági jogkörben kiállított adó- és értékbizonyítvány (mint hatósági bizonyítvány) egyrészt a fenti jogszabályok (Ákr., Itv., Hetv.) kifejezett rendelkezései alapján, másrészt más hatósági eljárásokban meghatározott célból való felhasználás érdekében kerül kiállításra. E körben és ezen eljárásokban valóban a Pp. 323. § (3) bekezdés *b*) pontja szerinti tényt tanúsító közokiratnak tekinthető, mivel a jogszabályok ahhoz ezt a funkciót kapcsolják. A polgári perben azonban a bíróságnak a Pp. bizonyítási szabályait kell alkalmazni a perben bizonyítandó tények – így egy ingatlan piaci értékének – megállapítására, mert a Pp. a hagyatéki eljárás céljára kiállított hatósági bizonyítványhoz ilyen funkciót nem rendel.

A fentiek miatt ugyan nincs különösebb jelentősége, de megjegyzi az ítéltábla a felperes által hivatkozott, de nem is csatolt perbeli hatósági bizonyítványokat illetően a következőket: A felülvizsgálati eljárásban csatolt 2020. júliusi közjegyzői hagyatékátadó végzés ugyan feltünteti a felperesi jogelőd által vásárolt 31 db ingatlan hagyatéki leltár szerinti értékét, ám ez egyrészt a perben releváns 2014. évi értékhez képest mintegy 5 évvel későbbi, másrészt a felperes által vásárolt további 45 db ingatlanról eleve még csak hatósági bizonyítvány sincs. A felperes által a felperesi jogelődre vonatkozó ezen adatból 5 évre visszamenőleg képzett adat, valamint ezek átlagolásával a saját ingatlanaira képzett adat pedig semmiképpen sem minősül közokirattal igazolt piaci értéknek, de még csak semmilyen egyéb fajta bizonyítéknak sem.

[81] Az elsődleges érvénytelenségi kereset megalapozott elutasítása folytán vizsgálta az ítéltábla a **másodlagos szavatossági árleszállítás iránti keresetet**. A fellebbezés – tartalma alapján – eljárási és anyagi jogszabálysértést is sérelmezett.

[82] A hivatkozott eljárási szabálysértéseket illetően az ítéltábla előre bocsátja a következőket.

Egyrészt az rPp. 3. § (3) bekezdése szerint tájékoztatási kötelezettség a bizonyításra szoruló *tényekre* vonatkozik. Bizonyítani pedig a vitás és releváns *előadott/állított* tényeket kell a

perben; vagyis elő nem adott tényeket bizonyítani nem kell, így bizonyításuk szükségessége, arról való tájékoztatás fel sem merülhet. Ennek megfelelően rögzíti az 1/2009. (VI.24.) PK vélemény 2-4. pontja: A bíróságnak arról kell tájékoztatni a felet, hogy „mely tényállításait ítéli olyannak”, amelyek bizonyításra szorulnak és a tájékoztatásnak a kereset és az ellenkérelem (kifogás) alapjaként „előadottakból” kell kiindulni. A tájékoztatást az eljárás olyan szakaszában kell megadnia, amikor a „bizonyítandó tények már ismertek” és a fél nincs tisztában bizonyítási kötelezettsége tartalmával. A tájékoztatásnak folyamatosan igazodnia kell a felek per során „változó nyilatkozataihoz” és az „adott tényállításokra” vonatkozóan kell egyediesítettnek lennie.

Másrészt az egységes perszerkezetet alkalmazó rPp. rendszerében az eshetőleges keresetek tárgyalása (kereset és védekezés alapjául szolgáló tények, bizonyítékok előadása és a bizonyítása) folyamatosan és párhuzamosan történik, egyes eshetőleges keresetekről részítélet sem hozható. Ezért a gyakorlatban az egyes eshetőleges keresetek tárgyalása általában nem egymást követően történik, ez nem is célszerű rendszerint, és a bíróságnak nem kell, nem is lehet a sorrendben következő kereset tárgyalására való „áttérést” jelezni. Akár a bizonyítási teherről való tájékoztatás útján (burkoltan); különösen igaz ez, ha adott esetben a következő kereset vonatkozásában megítélése szerint nincs is előadott és bizonyítandó tény. E körben az ítéltábla nem ért egyet a 2/2010. PK vélemény fellebbezésben hivatkozott részével. Ezért az ezzel kapcsolatos fellebbezésben hivatkozott eljárási szabálysértést, mulasztást az elsőfokú bíróság nem követte el.

[83] Az ítéltábla a fentiekre figyelemmel vizsgálta az alperesek megismételt eljárásban előterjesztett elévülési kifogásához kapcsolódó rPp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség megsértését. Megállapította, hogy az elévülési kifogásra a felperes lényegében nem nyilatkozott, azzal kapcsolatban tényállítást nem tett. Ezért az elsőfokú bíróság terhére valójában az rPp. 141. § (2) bekezdés szerinti mulasztás, és (6) bekezdés szerinti figyelmeztetés elmaradása állapítható meg.

[84] Ugyanis az alperesek 2023. február 23-án 10. sorszámú beadványuk 4. oldalán terjesztették elő a hibás teljesítésen alapuló másodlagos keresettel szemben a 6 hónapos igényérvényesítési határidő elkésettségére való hivatkozást az rPtk. 308. § (1) bekezdésének teljes normaszövegét is idézve. Azzal azonban, hogy a 2015. május 4-én benyújtott keresetlevél nem tartalmazta az igényelt árleszállítás összegét, azt csak bírói felhívásra 2018. május 29-én (alapügy 66. sorszámú beadvány) jelölték meg a felperesek.

Az elsőfokú bíróság 2023. február 27-én kelt 12. sorszámú végzésével – általános jelleggel – nyilatkozattételre hívta fel a felperest, aki arra a 2023. március 20-án (tárgyalás napján) érkezett 15. sorszámú beadványban úgy nyilatkozott: „A hibás teljesítéssel kapcsolatban nem vezette le az alperes, miért gondolja úgy, hogy a hibás teljesítéssel kapcsolatos igényünk elkésett, mikor az már a keresetlevélben is szerepelt?”

Az elsőfokú bíróság a 2023. március 20-án tartott tárgyaláson felolvasás útján ismertette az aznap érkeztetett felperesi beadványát. A tárgyaláson (17. számú jegyzőkönyv 2-3. oldal) az alperes bírói kérdésre kiemelte a szavatossági igényérvényesítés kapcsán, hogy arra nem az 1 éves megtámadási határidő, hanem attól eltérően a teljesítéstől számított 6 hónap vonatkozik és ezért állította az elkésettséget, valamint a keresetindítás 2015. május 4-i időpontját arra

tekintettel jelölte meg, hogy a neki kézbesített keresetlevélén ez szerepelt érkeztetésként. Az elsőfokú bíró tájékoztatta, hogy a keresetlevél 2015. április 29-én érkezett. Az ezt követően szót kapott felperes e tárgyban nyilatkozatot egyáltalán nem tett, és kérdés, nyilatkozattételre való felhívás egyik fél irányába sem történt a bíróság részéről.

(Megjegyzi az ítéltábla, hogy az alperesi oldalon a keresetérkezéssel kapcsolatos félreértés nyilvánvalóan abból adódik, hogy április 29-én csak 1 példányban fénymásolatban nyújtották be a keresetlevelet, az eredeti és megfelelő példányszámú érkezett május 4-én és az alperesnek ez utóbbiból került kézbesítésre. A bírósági igényérvényesítés napja tehát valóban 2015. április 29., függetlenül attól, hogy a befogadott keresetlevél hiányát a felperes felhívásra csak 3 évvel később pótolta.)

[85] Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján a 6 hónapos elévülési határidő szempontjából csak az igényérvényesítés napját egyeztetette, ám elmulasztotta beszerezni az elévülés kezdőidőpontját illetően a felek nyilatkozatát. Sem az alperessel, de főként a felperessel nem tisztázta, hogy mely időpontot és miért állítanak az rPtk. 308. §-a szerint *elévülési kezdőidőpontot jelentő teljesítés időpontjának*. A felperes „hallgatása” ellenére nem hívta fel annak előadására, hogy a 2015. április 29-i keresetindítási időpontra vonatkoztatva adja elő a 6 hónapos határidő megtartottságára vonatkozó, azt megalapozó nyilatkozatait, levezetését. A Pp. 141. § (2) bekezdése alapján a jogvita eldöntéséhez szükséges lett volna e tárgyban konkrét felhívást intézni a felpereshez nyilatkozattételre. Azzal nem értett egyet az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróságnak az elévülés nyugvásának vagy megszakításának bizonyítására is kellett volna tájékoztatni és felhívni, mert – az 1/2009. PK vélemény szerint is – az elévülési kifogással szembeni védekezés megválasztása, azt megalapozó tények és nyilatkozatok megtétele a felperes feladata. Csak e nyilatkozatok előadását követően és azok tartalmától függően merülhet fel – szükség esetén – esetleg bizonyításra szoruló tényekről való Pp. 3. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatási szükséglet.

[86] Az elsőfokú bíróság e mulasztása vezetett arra, hogy a felperes számára az ítéletből derült ki, hogy a bíróság az elévülési idő kezdőidőpontját jelentő teljesítési időpontnak a 2014. augusztus 8-i alperesi birtokbaadást, arról kiadott nyilatkozatot tekinti. Ezen eljárási szabálysértés önmagában azonban az rPp. 252. § (2) bekezdése alapján nem alapozza meg a hatályon kívül helyezést, mivel az adott esetben a másodfokú eljárásban orvosolható volt és az meg is történt. Az 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 1. és 5-6. pontjaiban kifejtettek szerint az adott esetben az eljárási szabálysértést elsősorban a fél számára a másodfokú eljárásban lehetővé tett nyilatkozatok, nyilatkozattételre való felhívás és szükség esetén tájékoztatás orvosolja, és ezek függvényében érdemi döntés hozható. A jelen esetben ezért – az rPp. 235. § (1) bekezdésére is figyelemmel – lehetőség volt a fellebbezésben az elévülés kezdőidőpontjára, a teljesítés időpontjára, az elévülés nyugvására tett felperesi előadások értékelésére, valamint az ítéltábla e körben az rPp. 141. § (2) bekezdése szerint a fellebbezési tárgyaláson is nyilatkoztatta a felperest állításait, érveit és bizonyítékait illetően. Az előadottak alapján bizonyítási teherről való tájékoztatást igénylő, bizonyításra szoruló felperesi tényállítás nem volt, így az elévülés vitatott jogkérdése érdemben eldönthető volt.

[87] Az ítéltábla az elévülés kérdésének érdemi vizsgálata alapján – a tényállásnak az elsőfokú iratok és a fellebbezési hivatkozás alapján a [9] bekezdésben foglalt kiegészítése mellett – megállapította, hogy az elsőfokú bíróság érdemben helyesen állapította meg a szavatossági kereset elkészttségét. Helytállóan határozta meg a teljesítés, így az elévülés

kezdőidőpontját a birtokba adás időpontjában és helytállóan minősítette a 2014. augusztus 8-i alperesi nyilatkozatot a birtokbaadás megvalósulásának. Ezen időponthoz képest 2015. február 8-án eltelt – nyugvást eredményező körülmény nélkül – az elévülési határidő 6 hónapja, így a kereset elkésett.

[88] Megalapozatlan a felperes azon jogi álláspontja, hogy az adott esetben a teljesítés, azaz a birtokbaadás kizárólag fizikai birtokba adással, az ingatlanok bemutatásával valósulhatott meg, és ennek hiányában a teljesítés nem történt meg; az elévülés meg sem kezdődött a keresetindításig vagy nyugodott, mert az ingatlanok 2023-ban való kiméretéséig hiába kérték a birtokbaadást az alperesektől.

Téves az az érvelés is, hogy a haszonbérletbe adott ingatlanok esetében a birtokbaadás eleve csak a bérlet lejárta után valósulhat meg. E körben az ítéltábla rámutat, hogy a bérbeadott területek esetén az új tulajdonost eleve meg sem illeti a fizikai birtoklás joga. A vételi ajánlat 9. pontjában a felperes kifejezetten tudomásul is vette, hogy azok nem vehetők birtokba, melyet az adásvételi szerződés 5. pontjában lényegében megerősített. A bérlet lejártát követően a bérlő birtoklási jogának megszűntével pedig a birtokbaadási kötelezettség nem az alpereseket, hanem a bérlőt terheli az új tulajdonossal szemben, mint a haszonbérleti szerződésben a régi tulajdonos helyébe jogutódként belépő tulajdonos/bérbeadó felé.

[89] Arra helyesen hivatkozott a felperes, hogy az adásvételi szerződés eladó általi teljesítéséhez szükséges az eladónak a dolgot a vevő birtokába bocsátani [rPtk. 365. § (1) bekezdés]. A birtokbaadás módját illetően azonban az ítéltábla rámutat, hogy az rPtk. 117. § (2) bekezdése a tulajdonszerzéshez szükséges átadást akként szabályozza, hogy az átadás a dolog tényleges birtokba adásával vagy más olyan módon mehet végbe, amely kétségtelenné teszi, hogy a dolog az átruházó hatalmából a tulajdonjog megszerzőjének hatalmába került. Ezzel összhangban az rPtk. 187. § (1)-(2) bekezdése határozza meg a birtok fogalmát. Ennek lényege, hogy birtokos az, aki a dolgot hatalmában tartja. Azt, hogy a dolog feletti tényleges hatalmat valóban megszerezte-e valaki, valóban gyakorolja-e a hatalmat, mindig a dolog természetéből, rendeltetéséből, használatának módjából kiindulva és a közfelfogás szerint kell megítélni. A birtok megszerzésének egyik módja – a felperes által hivatkozott – tényleges, azaz fizikai, közvetlen birtokba bocsátás. Ám a birtokátruházás történhet jelképes módon is, amikor a dolog közvetlen birtokbavételét olyan cselekmény helyettesíti, ami a dolog feletti uralmat jelzi, valamint megvalósítható a birtok átruházása pusztán kijelentéssel is. Ez utóbbi a tipikus olyan esetben, amikor a dolog természetéből adódóan fizikai átadás nem lehetséges vagy az más személy jogos birtokában van (albirtokos), ezért a tulajdonos a birtokátruházás pusztán kijelentésével fejezi ki a birtok átengedését az új tulajdonos felé.

[90] A fentiekre tekintettel a perbeli esetben az alperesek részéről a birtok átruházása, átengedése a 2014. augusztus 8-án kiállított nyilatkozattal megvalósult. A feleknek a vételi ajánlat 9. pontjában és az adásvételi szerződés 5. pontjában tett nyilatkozatai alapján megállapítható, hogy a fizikai birtokbaadást eleve nem is tervezték, hanem az alperesek a vételár kifizetését követően a birtok átruházást nyilatkozat kiadása útján vállalták. A szerződés 5. pontjára a 2014. augusztus 8-i nyilatkozatban ennek megfelelően kifejezetten utaltak is és a nyilatkozat kiadásával a birtokbaadást kinyilvánították.

[91] A peradatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a birtokbaadás ezen módját maga is elfogadta és a 2014. augusztus 8-i nyilatkozat kiadását *követően* birtokbaadást nem is követelt. A fellebbezési tárgyaláson megjelölt 2014. július 24-i felperesi levél valóban a birtokbaadási kötelezettség teljesítésére való felszólítást tartalmazott, melyben azonban – a fentiekkel összhangban – a birtokbaadási jegyzőkönyv elkészítését és megküldését kérte, nem pedig fizikai bemutatást, bejárást. Nyilvánvaló, hogy e felszólítás hatására készült el 2 héten belül a 2014. augusztus 8-i nyilatkozat, kifejezetten birtokbaadási nyilatkozatként, mellyel az alperesek e kötelezettségüket kívánták teljesíteni. Ezzel az elévülési idő megkezdődött. A felperes sem fellebbezésében, sem a fellebbezési tárgyaláson nem tudott megjelölni egyetlen olyan konkrét tényt sem, hogy az alperesi *nyilatkozat kiadását követően* további, fizikai bemutatást követelt volna, a birtokátruházást nem teljesültnek tekintette volna. A fellebbezésben hivatkozott per alatti nyilatkozatok – amellet, hogy időn túliak – a szerződéskötés előtti ingatlanmegtekintéssel, illetve a hibás teljesítés érdemi tényalapjával kapcsolatosak. A fellebbezési tárgyaláson megjelölt 2015. április 24-i irat a megtámadási nyilatkozat, amely itt releváns nyilatkozatot nem tartalmaz, és szintén határidőn túli. A megjelölt 2018. májusi előkészítő irat pedig az 5 millió Ft tételű árleszállítási igény tényalapját taglalja, melyben egyébként maga is „birtokbaadáskor is” kért iratokról beszél. Lényeges, hogy a felperes a keresetlevél 1. oldalán maga is birtokbaadásként tüntette fel tényelőadása körében a 2014. augusztus 8-i nyilatkozatot azzal, hogy felszólításra „csak több hónapos késedelemmel történt meg” a birtokbaadás; a nyilatkozatot a keresetlevél mellékleteinek felsorolása körében is ezzel összhangban álló megnevezéssel illette. A felperes tehát a birtokbaadást anyagi jogi szempontból mindvégig megvalósultnak tekintette maga is, azt csupán hibásnak tartotta; a birtokbaadás tényét a teljesítés időpontja perbeli relevanciájának felismerését követően teszi vitássá.

[92] Mindezek alapján az ítéltábla arra jutott, hogy az rPtk. 117. és 187. §-a, valamint a felek szándéka alapján is az alperesek teljesítése a 2014. augusztus 8-i nyilatkozat kiadásával, annak felperes általi elfogadásával megtörtént, ezért az innentől számítandó 6 hónapos határidő – nyugvást eredményező körülmény hiányában – az igényérvényesítésig eltelt. Az elévült igény az rPtk. 325. § (1) bekezdése alapján bíróság előtt nem érvényesíthető, és további érdemi vizsgálat nélkül elutasításra szorul. Arra helyesen hivatkozott a felperes, hogy az elsőfokú bíróság ugyan maga is megállapította, hogy emiatt a keresetet érdemben nem vizsgálhatta, ám mégis annak érdemi vizsgálatába bocsátkozott. Emiatt az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolásának ezzel kapcsolatos megállapításait az ítéletből mellőzi. Egyebekben – a fenti kiegészítésekkel – a másodlagos keresetet is elutasító döntést az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján, helyes érdemi indokai alapján helybenhagyta.

[93] Az **alperesek fellebbezését** illetően az ítéltábla előljáróban rámutat, hogy az számítási hibát tartalmaz. Az összerkölttség igényként megjelölt, három tétel összeadásával képzett mindösszesen 13.241.845,- Ft-os összegében (alapeljárás ítéleteiben megállapított 8.677.000,- Ft + Kúria által megállapított 1.000.000,- Ft + megismételt eljárásra felszámított 3.564.845,- Ft = 13.241.845,- Ft) ugyanis kétszer számolták el a Kúria által a felülvizsgálati eljárásra megállapított 1.000.000,- Ft felülvizsgálati költséget, mert a megismételt eljárásra megjelölt 3.564.845,- Ft-os tétel már tartalmazta a kúriai 1.000.000,- Ft összegű tételt. Emiatt 1.000.000,- Ft részben eleve megalapozatlan a fellebbezés.

[94] Egyebekben pedig az elsőfokú bíróság korábbi ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezés a korábbi elsőfokú ítéletben alperesek javára megítélt perköltségre is vonatkozik, ezért téves azon kiindulási pontból levezetett számítás, mely a korábbi, de hatályon kívül

helyezett elsőfokú ítéletben szereplő összeget az alpereseket megillető összegként kezeli. A megismételt elsőfokú eljárásban ugyanis az elsőfokú bíróságnak a teljes elsőfokú eljárási szakaszban felmerült összes perköltségről kell újból dönteni. A hatályon kívül helyezés nem teszi meg nem történté a korábbi percesekek, költségeket. Ettől azonban a perköltség nem válik „duplán” felszámítottnak vagy megítéltnek, hanem csupán a teljes elsőfokú eljárási szakot lefedőnek.

A hatályon kívül helyezés folytán tehát az elsőfokú bíróságot semmiben nem kötötte a korábbi elsőfokú ítélet és helyesen járt el, amikor számba vette az alapeljárásban és a megismételt elsőfokú eljárásban az alperesek által ügyvédi munkadíj címén és az I. r. alperes által útiköltség címén felszámított összegeket. Ezeket ítéletében tételesen megjelölte és összesítette. Az alperesi fellebbezés ezt nem támadta. Az elsőfokú ítélet a felsorolt összes (alap- és megismételt eljárásban) alperesek által felszámított elsőfokú ügyvédi költséget maradéktalanul elfogadta és megítélte az alperesek számára. Ezen felül elfogadta és hozzáadta a korábbi másodfokú eljárás során az ítéltábla által megállapított 900.000, - Ft-ot, valamint a Kúria által megállapított 1.000.000, - Ft-ot. Mindezek összegét helyesen határozta meg 9.474.057, - Ft-ban. Nem volt tehát olyan ügyvédi költség, amelyet az alperesek előterjesztettek, de nem lett megítélve.

[95] Az elsőfokú bíróság csupán az I. r. alperes útiköltség igényét utasította el részben, mely döntésével az ítéltábla ugyancsak maradéktalanul egyetértett. Az elsőfokú bíróság e körben is számba vette mind az alap-, mind a megismételt eljárásra felszámított útiköltség tételeket, igazolásokat, és 3 alkalommal személyes megjelenési kötelezettséggel történő idézésre való megjelenést tartott perköltségként érvényesíthetőnek, mérlegeléssel összesen 250.000, - Ft-ot az I. r. alperes javára megállapíthatónak. E körben a fellebbezés arra önmagában helyesen utalt, hogy a félnek joga van megjelenni a tárgyaláson, akár mindegyiken is és külföldről is. Ez azonban nem azonos azzal, hogy ez szükséges és célszerű is, ami az rPp. 75. § (1) bekezdése alapján a perköltségként érvényesíthető költségek fogalmi eleme. A perben kötelező jogi képviselő folytán a meghatalmazott alperesi ügyvéd jelenléte volt szükséges a tárgyalásokon. Megalapozatlan a fellebbezésben az I. r. alperes többszöri felszólására, kérdésekre való válaszolásra történt hivatkozás is, mivel az rPp. 73/B. § (1) bekezdése alapján e percesekek, nyilatkozatok a kötelező jogi képviselő folytán hatálytalanok. Így nem minősülnek szükséges és célszerű eljárással felmerült költségnek sem.

[96] Mindezek alapján az alperesi fellebbezés is alaptalan volt, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítélet ezzel érintett rendelkezéseit is helybenhagyta – helyes indokai alapján – az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján. Az elsőfokú ítéletben az I-III. r. alperesek mint egyetemleges jogosultak javára szóló perköltség összegéből azonban a felek egyező nyilatkozata szerint a felperes 8.677.000, - Ft-ot már teljesített. Ezért az ítéltábla a felek közös kérelmére rögzítette, hogy a még ténylegesen teljesítendő összeg csak a megítélt és már megfizetett összeg különbözete.

[97] A **másodfokú perköltség** tekintetében a saját fellebbezés vonatkozásában a felperes és az alperesi oldal is pervesztes, ezért az rPp. 78. § (1) bekezdése alapján mindkét fél viseli a saját fellebbezésével felmerült másodfokú költségét, míg a másik fél fellebbezésével kapcsolatos pernyertessége folytán igényt tarthat azzal kapcsolatos másodfokú perköltsége megtérítésére. Az alperesek a felperesi fellebbezés vonatkozásában fellebbezési ellenkérelmükben az Ükr. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján megbízási

szerződéssel igazoltan a fellebbezési tárgyalásra és ellenkérelemre összesen 1.000, - euro ügyvédi munkadíjat számítottak fel, melyet az ítéltábla ennek megfelelően határozott meg. Az alperesi fellebbezéssel kapcsolatos fellebbezési illeték és arra kikötött 250.000, - Ft ügyvédi díj pervesztességük miatt az alperesek terhén marad. Az alperesi fellebbezés vonatkozásában pernyertes felperes számára az ítéltábla a nyilatkozatának megfelelően az Ükr. 3. § (2) bekezdés *a)* pontja alapján a fellebbezési érték alapján számított, Áfá-val növelt összeget határozta meg másodfokú perköltséggént.

[98] Itt utal arra az ítéltábla, hogy alaptalanul kifogásolták az alperesek, hogy a felperes fellebbezési illetéket nem fizetett, illetve kérték a maguk által fizetett illeték visszatérítését. Az Itv. 51. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban hatályon kívül helyezett jogerős ítélet folytán megismételt fellebbezési eljárás a felperes számára illetékmentes volt, míg az alapeljárásban lefolytatott másodfokú eljárásnak a felperesi jogelőd illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 2.500.000, - Ft fellebbezési illetéke megfizetéséről az elsőfokú ítélet rendelkezett. Az alperesek azonban az alapeljárásban fellebbezéssel nem éltek, fellebbezési illetéket eddig nem fizettek, azaz az ő esetükben szó sincs a fellebbezési illeték ismételt megfizetéséről. Ezért az ő részükről első ízben történt fellebbezéssel felmerült fellebbezési illeték megfizetése alól nem mentesülhetnek.

Győr, 2024. december 4.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Zsitva Ágnes sk.

Dr. Sarmon Hedvig

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró