

Gfv. IX. 30. 349/2011/6. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Szekeres Csaba ügyvéd **felperesnek**, dr. Csoba Sándor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **tulajdonjog megállapítása** iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt G.40.128/2011. szám alatt indult, megismételt eljárásban a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt 3.G.40.034/2004. szám alatti elsőfokú eljárásban folytatódott és a Győri Ítéltábla Gf.II.20.026/2010/27. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2012. február 14-én megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Győri Ítéltábla Gf.II.20.026/2010/27. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 588.000 (Ötszáznyolcvannyolcezer) Ft felülvizsgálati perköltséget és az államnak az illetékes adóhatóság felhívása alapján 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

A Kúria hatályon kívül helyezi a felülvizsgálati eljárás megindítása tényének feljegyzéséről rendelkező Gfv.IX.30.349/2011/2. számú végzését és a feljegyzés tényének törlése iránt jelen határozat rendelkező részének megküldésével megkeresi a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Soproni Körzeti Földhivatalát.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a felperes mint földtulajdonos, az Sz Centrum mint bérbeadó, valamint R B mint építkező földhasználó és bérlő 1993. október 19-én földhasználati és bérleti szerződés elnevezésű megállapodást kötöttek egymással. A megállapodás szerint az Sz Centrum mint önkormányzati intézmény működtetője, illetve használója bérbe adja R B-nek a felperes ingatlanának megfelelő részét, valamint az 1. és 2. hrsz-ú ingatlanokat a létesítendő épület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől

számított első töredék évre és az azt követő 10 teljes naptári évre, R B pedig az 5. hrsz-ú ingatlanon saját beruházásában üzletházat épít, a másik két ingatlanon pedig parkolókat alakít ki. A felperes hozzájárul ahhoz, hogy az üzletház tulajdonjoga - a Ptk. 97. § /2/ bekezdésének megfelelően az építkező R B-t illesse meg, és hogy részére a földhasználati jog bejegyzésre kerüljön, R B pedig a földhasználat ellenértékeként minden teljes naptári évben köteles, vagy az épület forgalmi értéke 1/10-edének megfelelő összeg megfizetésére, vagy az épület 1/10-ed tulajdonjogának átadására a felperes részére. A parkolók területét a szerződés szerint a kiépítés után is csak bérlőként használhatta. A megállapodás 20.) pontja tartalmazta a bérleti jog felmondásával és annak jogkövetkezményével kapcsolatos rendelkezéseket. Az üzletház építése 1994. áprilisában megkezdődött, a végleges használatbavételi engedély 1994. augusztus 5-én jogerőre emelkedett.

A szerződő felek 1994. november 15-én a földhasználat ellenértékére és a bérlő felmondásának jogkövetkezményeire vonatkozó rendelkezések tekintetében módosították szerződésüket. A módosítás szerint a földhasználat ellenértékeként a felépítmény legkésőbb 2006. január 1-ig a felperes tulajdonába kerül. Az alperest továbbra is megilleti a 6 hónapra szóló felmondás joga. Ha az alperes a szerződést 2001. január 1. napjáig mondja fel akkor a jogviszony megszűnésének időpontjáig az adott naptári év töredékének arányában az önkormányzat a felépítmény tulajdonosává válik az őt - teljes naptári év eltelte esetén a földhasználat ellenértékeként - megillető tulajdoni hányadnak. A fennmaradó tulajdoni hányadot a könyv szerinti érték 50 %-ának megfelelő vételáron megvásárolja.

Az alperes 2000. december 20-án 2000. december 31-i hatállyal a szerződést 2001. június 30-ára felmondta.

Jelen per alperese R B egyéni vállalkozásának átalakulás folytán létrejött jogutódja.

A felperes 2001. július 6-án benyújtott keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperes felmondása következtében felperes 77/100-ad arányú tulajdonjogot szerzett a perbeli üzletházon, - mely időközben a soproni A. hrsz. alatt önálló ingatlanként feltüntetésre került az ingatlan-nyilvántartásban - és kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a tulajdonjog bejegyzése iránt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érvénytelenségi kifogást is előterjesztett, melyben egyebek mellett arra hivatkozott, hogy a szerződés feltűnő értékaránytalanságban szenved.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság G.41.128/2001/34. számú - a keresetnek helyt adó - ítéletét a Fővárosi Ítéltábla 7.P.21.825/2003/3. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az

elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt a 3.G.40.034/2004. szám alatt indult megismételt eljárásban a felperes keresetét módosította és arra alapítottan, hogy 1995. január 1. és 2001. június 30-a között 6 és fél év telt el, 65/100-ad tulajdoni hányad tekintetében kérte tulajdonjogának megállapítását.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 3.G.40.034/2004/77. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet szerint helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy nem áll fenn a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékarányosság az 1994. november 15-én módosított szerződés azon rendelkezése tekintetében, melynek értelmében 2001. június 30-án a felperes megszerzi az épület 65/100-ad tulajdoni hányadát, a fennmaradó tulajdoni hányadot pedig 50 %-os könyv szerinti értéken megvásárolhatja. Hangsúlyozta, hogy 1994. november 15-én az üzletház és az általa elfoglalt részben térburkolattal ellátott terület forgalmi értéke összesen 39.465.000 Ft volt, melyből 34.501.000 Ft volt az alperes által felépített üzletház értéke, 4.964.000 Ft pedig - a térbetonnal együtt - a felperes által biztosított ingatlanrész értéke, míg a földhasználati jog értékét 1.986.000 Ft-ban határozta meg. A szerződés megszűnésének időpontjában - 2001. június 30-án - az egész ingatlan forgalmi értéke 88.968.000 Ft, a telek értéke - térbetonnal együtt - 19.163.000 Ft, az üzletház forgalmi értéke 69.805.000 Ft, a földhasználati jog értéke pedig 7.665.000 Ft volt. A szerződés részbeni érvénytelenségét az elsőfokú bíróság a szerződéskötés körülményeinek, a szerződés egész tartalmának, a forgalmi értékviszonyok adatainak értékelése és az ügylet jellegéből fakadó sajátosságok vizsgálata alapján állapította meg annak hangsúlyozása mellett, hogy a felperes számára már az is kedvezményt jelentett, hogy nem forgalmi értéken, hanem könyv szerinti értéken kerül tulajdonába az üzletház fennmaradó tulajdoni hányada. Álláspontja szerint mivel az alperest terhelte a havonta fizetendő bérleti díj is, az lett volna a megfelelő, arányos ellentételezés, ha a szerződés 2001. június 30-i megszűnésekor a felperes a földhasználati jog ellenértékeként a könyv szerinti érték 50 %-os összegének megfelelő vételáron megvásárolja az ingatlant.

A Győri Ítéltábla Gf.II.20.340/2008/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a módosított keresetnek helyt adó határozatot hozott. Az ítélet lényege szerint az alperes megtámadási joga a Ptk. 236. § /4/ bekezdése alapján megszűnt, így az elsőfokú bíróság nem is vizsgálhatta volna a szerződés érvénytelenségét a Ptk. 201. § /2/ bekezdése alapján.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a másodfokú

ítéletet állásponttal nem értett egyet és Pfv.IX.21.443/2009/7. számú végzésében a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezte azzal, hogy a Ptk. 201. § /2/ bekezdésére alapított érvénytelenségi kifogás megalapozottságát az új eljárásban érdemben kell a másodfokú bíróságnak vizsgálnia a felperes fellebbezésében és az alperes fellebbezési ellenkérelmében előadottak alapján. Rögzítette a végzés azt is, hogy az 1993. október 19-i megállapodás valójában két jogügyletet takar, az alperes és a vele szerződő másik két fél között más-más jogviszony jött létre, a bérleti díj nem a földhasználati jog ellenértéke volt és nem a felperes felé fennálló szolgáltatásnak minősült.

A Győri Ítéltábla a megismételt eljárás során meghozott Gf.II.20.026/2010/27. számú ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatta, az alperest kötelezte annak tűrésére, hogy bejegyezzék az s-i A. hrsz. alatt felvett ingatlan 65/100-ad tulajdoni illetőségére adásvétel címén a felperes tulajdonjogát és megkereste a Soproni Körzeti Hivatalt a tulajdonjog változás bejegyzése iránt.

A kiegészített szakértői véleménynek megfelelően az ítéleti tényállást kiegészítette azzal, hogy a felépítmény 35/100-ad tulajdoni illetőségének 2000. december 31-i könyv szerinti értéke ÁFA-val növelten 26.950.000 Ft volt, az üzletház bérlőtől beszédhető bérleti díj pedig 2001. június 30-ig 104.300.107 Ft-ban, 2004. június 30-ig pedig 131.868.167 Ft-ban határozható meg.

A másodfokú bíróság a PK.267. számú állásfoglalásában írtakra figyelemmel jelentőséget tulajdonított annak, hogy a szerződéskötést R B kezdeményezte. Rámutatott arra, hogy R B korábban a perbeli területen időszakai vásárokat szervezett és egy önkormányzati rendelet módosítását követően egy pavilonsorra volt szüksége ahhoz, hogy folytathassa a perbeli területen időszakai vásárok szervezését. Érdekelte volt abban is, hogy vásár-szervezési tevékenységét a pavilonsorhoz képest egy magasabb színvonalú építményben folytassa, ahol bérlőtől magasabb összegű bérleti díjat igényelhetett. Álláspontja szerint a felperes nagyfokú érdekeltsége azért állt fenn, mert a szerződés teljesítésével a kereskedelmi célú terület városképe rendezetté vált - anélkül, hogy ehhez be kellett volna bármit ruháznia - költségvetését nem terhelte az az összeg, amit bérleti díjként az alperes az Sz Centrumnak megfizetett, a szerződési viszony megszűnte után pedig egy jól hasznosítható építmény tulajdonjogához juthatott.

Tényként állapította meg a jogerős ítélet, hogy a felperes szolgáltatása a „felépítményi jog” és földhasználati jog biztosítása volt, míg az alperes ellenszolgáltatásként a saját költségén felépített üzletház tulajdonjogát engedte át a jogviszony megszűntekor a felperesnek. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban arra is figyelemmel kell lenni, hogy a felperes a szerződés futamidejére versenyeztetés, pályáztatás nélkül, üzleti lehetőséget is biztosított az alperesnek, nevezetesen azt, hogy bérbe adhatta

kiskereskedőknek a felépítményben kialakított üzlethelyiségeket. Ezzel az üzleti lehetőséggel az alperes kalkulált, a 2001.június 30-ig általa bevételezett 104.300.167 Ft bérleti díj pedig lényegesen meghaladta az üzletház 2001. június 30-ig felmerült, 13.464.889 Ft üzemeltetési költségét.

A másodfokú bíróság szerint ugyan az üzleti lehetőségek értékét nem lehet egyértelműen számszerűsíteni, de az összes körülmény értékelése alapján azt kell megállapítani, hogy a feltűnő értékaránytalanság megállapításának annak ellenére nincs helye, hogy az alperes „a mai értékviszonyok szerint” 92.208.000 Ft forgalmi értékű felépítmény átadására köteles, a felperes térítési kötelezettsége pedig mindössze 9.835.000 Ft.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében - tartalmát tekintve - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetet elutasító új határozat meghozatalát, másodlagosan a másodfokú bíróság, harmadlagosan pedig az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Előadása szerint a bírói gyakorlat egységes abban, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalanságát a szerződés megkötésének időpontjára vetítetten, a szerződésben kikötött teljesítések alapján kell és lehet megítélni. Nem helytálló a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a feltűnő értékkülönbség megítélésénél nem az ellenszolgáltatás és a forgalmi érték objektív különbségének, hanem további szubjektív feltételeknek van jelentősége.

Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.443/2009/7. számú végzésére, mely meghatározta a felek szolgáltatásait. E szerint a felperes földhasználati jogot biztosított az alperesnek, az alperes erre tekintettel építkezhetett a felperes tulajdonában álló ingatlanon, erre tekintettel meghatározott ideig megillette az általa létrehozott épület tulajdonjoga. Az alperes pedig a földhasználati jog ellenértékének szolgáltatására volt köteles. A szolgáltatás a Ptk. 198. § /1/ bekezdés értelmében olyan kötelezettség, amely a kötelezettséget vállaló szerződő féltől számon kérhető, kikényszeríthető. A felperes által is ismerten az alperes üzleti célra használható és bérbe adható üzletházat épített és a földhasználati díj erre tekintettel került meghatározásra. A szakértő is figyelembe vette a földhasználati jog forgalmi értékének meghatározásakor, hogy az egy hasznat hajtó dolog felépítésére vonatkozott. Az üzleti lehetőség azonban semmiképpen nem tekinthető a felperes szolgáltatásának. Csak akkor lehetne szolgáltatásnak minősíteni, ha a felperes vállalta volna, hogy megfelelő fizetőképes bérlőket biztosít folyamatosan az alperesnek. Ezt viszont nem vállalta. A szakértő azt is kimondta, hogy nem vonható össze az önkormányzat, mint ingatlantulajdonos szolgáltatása és az önkormányzati hatósági szervek szolgáltatása, nem kérhető tehát ellenszolgáltatás az üzleti terv megvalósításához kapcsolódó hatósági aktusokért. Nem minősülnek a felperes

szolgáltatásának azok a bérbeadói szolgáltatások sem, melyeket nem a felperes, hanem az Sz Centrum szolgáltatott külön megállapodás alapján, ellenszolgáltatás fejében az alperesnek.

Kifejtette, hogy az alperes mint gazdasági hasznon elérésére törekvő vállalkozás természetesen érdekelt volt egy hasznot hajtó dolog felépítésében és működtetésében, de azt nem lehet állítani, hogy „különös érdekelttség” fűzte volna a perbeli szerződés megkötéséhez, a jogerős ítélet ezzel kapcsolatban csak feltételezéseket tartalmaz, ugyanakkor a felperesnél ténylegesen mutatkozik a szerződés megkötéséhez fűződő különös érdekelttség. A G.40.034/2004. számú ügyben meghallgatott tanúk vallomása ezt megfelelően bizonyítja. N T - az Sz Centrum igazgatója - előadta, hogy a felperes érdekében állt, hogy olyan épület felépítése, amely illik a környezetbe és az Sz Centrum funkcióját is növeli. Mivel az alperes bérleti díjat fizetett az Sz Centrumnak, az önkormányzatnak kevesebb támogatást kellett az Sz Centrumnak adnia. Az önkormányzat érdeke volt, hogy olyan épület épüljön, ami beleillik a környezetbe és a városnak esztétikailag is megfelel (12. számú jegyzőkönyv). F F tanúvallomása szerint önkormányzati elvárás volt, hogy az épületben kiállításokat lehessen rendezni, hogy az épület egységei összenyithatók legyenek és biztosítva legyen a téli-nyári funkció. A tervek az önkormányzat elvárásai és a városrendezési bizottság véleményének ismeretében születtek (52. számú jegyzőkönyv). A szakértő is úgy nyilatkozott, hogy a tetővel fedett, az egységek összenyitását biztosító épület kialakítására kifejezetten a felperes érdekében került sor. Egyébként az építési engedélyezési eljárásban S Megyei Jogú Város Jegyzője járt el elsőfokú építési hatóságként, holott ezt meg sem tehette volna az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan tekintetében és az engedélyek kiadása ellentétes volt az akkor hatályos általános rendezési tervvel és az OÉSZ előírásaival is.

Rámutatott arra, hogy mivel 1994. november 15-én az üzletház értéke 34.501.000 Ft, a földhasználati jog értéke pedig 1.986.000 Ft volt, az aránytalanság 1737 % a felperes javára, ami rendkívüli értéknek számít. A kialakult bírói gyakorlat már az ún. „felén túli” sérelem esetén is megállapítja a feltűnő értékaránytalanságot. Az értékaránytalanság vizsgálatánál csak a szerződéskori forgalmi értéknek van jelentősége, a jogerős ítélet pedig az üzletház üzemeltetési költségeire is utal kihagyva azokból a management költségeket. A felperes különösen előnyös üzlethez és tisztességtelen haszonhoz jutna akkor, ha a kirívó értékaránytalanság ellenére a bíróság helyt adna keresetének.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság nem tett eleget a Legfelsőbb Bíróság utasításainak, mert a szerződés szerinti szolgáltatások körét megalapozatlanul kiterjesztette. Erdemben nem vizsgálta a szolgáltatások szerződéskori forgalmi értékét és az alperes fellebbezési ellenkérelemben foglaltakat sem. Hivatalból folytatott le bizonyítási eljárást, ugyanis - a felperes erre vonatkozó indítványa hiányában - az alperes által beszédett bérleti

díjak vonatkozásában tett fel a szakértőnek kérdéseket.

A jogerős ítélet az érdemi döntésre kiható iratellenes megállapításokat is tartalmazott. Az 1994. november 15-i szerződésmódosítás a 2001. január 1. előtti felmondással kapcsolatban nem tartalmaz olyat, hogy a szerződési futamidő arányában szerezne a felperes tulajdoni hányadot. Az alperes a jogviszony megszűntéig az üzletház alatti földterületnek nem a négyszeresét, hanem a 12-szeresét fizette ki bérleti díjként. Az alperes az 1993. március 22-én kelt ajánlatában nem ajánlotta fel földhasználati díj fizetését. Az alperes az Sz Centrum igazgatóját nem tekintette olyan személynek, aki jognyilatkozatokat tehet az önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében. N T nem állította tanúkénti meghallgatása során, hogy a szerződés az alperes által meghatározott feltételeket tartalmazta. Semmi nem bizonyítja, hogy az alperes az üzletrész megépítése után a bérlőktől magasabb összegű bérleti díjat kapott volna. A szerződés nem tartalmaz olyan kitételt, hogy a felperes üzleti lehetőséget biztosít az alperesnek. Nincs az iratoknál olyan bizonyíték, ami az adott területtel kapcsolatban pályáztatásra, vagy versenykiírásra utalna. Iratellenes megállapítás, hogy a szakértői vélemény 13.464.888 Ft-ban jelölte meg az üzemeltetési költségeket, mert a szakvélemény 86.906.877 Ft alperesi kiadást mutatott ki, melyből a jogerős ítélet önkényesen emelt ki költségelemeket. A jogerős ítéletben írtakkal szemben az elsőfokú bíróság nem a jogviszony megszűntekori forgalmi értékeket, hanem a szerződéskötéskori forgalmi értékeket állította szembe egymással.

Végül sérelmezte, hogy a felperes maga sem tudta pontosan alátámasztani a 65/100-ad mértékű tulajdoni hányad megszerzését. A szakértő is elismerte 38. szám alatti nyilatkozatában, hogy különböző időpontok alapulvételével, különböző végeredménnyel számolható ki a tulajdonszerzési arány, de a 65/100-ad tulajdoni arányt egyszer sem említi. A szerződés alapján is többféle értelmezés felmerülhet. A jogerős ítélet pedig nem indokolja meg, hogy mi az alapja a 65/100-ad mértékű tulajdonszerzésnek.

Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet sérti a Ptk. 198. § /1/ bekezdését, 201. § /1/ és /2/ bekezdését, 155-156. §-át, 205. §-át és 206. § /1/ bekezdését. Sérti továbbá a Pp. 275. § /5/ bekezdését, 3. § /3/ bekezdését, 221. § /1/ bekezdését és emellett ellentétes a PK. 267. számú kollégiumi állásfoglalásban írtakkal, és nem felel meg a Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.443/23009/7. számú végzésében foglaltaknak.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, vizsgálhatta felül és azt nem találta jogszabálysértőnek.

A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet nem adta magyarázatát annak, hogy a felperes 65/100-ad mértékű tulajdonszerzésének mi képezhetné a jogi alapját. A Kúria álláspontja szerint a jogi alapot nyilvánvalóan az 1994. november 15-i szerződést módosító okirat 6/a. pontja és 20. pontjának második bekezdése teremti meg. Előbbi rendelkezés szerint a földhasználat ellenértékeként a földtulajdonos felperes tulajdonába kerül az épület tulajdonjoga 2006. január 1-ig, a 20. pont második bekezdése pedig arról szól, hogy a felperes tulajdonszerzése milyen feltételek mellett következik be akkor, ha az alperes 2006. január 1. előtt a bérleti szerződést felmondja. Tény, hogy e rendelkezések értelmezése során vita alakult ki a peres felek között, és az alperes elsődleges védekezése az volt, miszerint egyáltalán nem jött létre a felek között megállapodás a tulajdonjog megszerzése tárgyában. Az elsőfokú bíróság 3.G.40.034/2004/77. számú ítélete azonban rámutatott arra, hogy a perbeli megállapodás lényeges eleme volt, hogy 2006. január 1-ig az épület tulajdonjoga a földtulajdonos önkormányzat tulajdonába kerül, tehát ennek ellenkezőjét az alperes alaptalanul állította. A feltűnő értékaránytalanság fennállását a továbbiakban a felperesi szerződés értelmezés szerinti kereset tükrében vizsgálta a bíróság és az alperesi állásponttal egyetértve arra a megállapításra jutott, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága fennáll abban az esetben, ha 2001. június 30-án a felperes megszerzi az épület 65/100-ad tulajdoni hányadát és csak a fennmaradó 35/100-ad rész tekintetében terheli a könyv szerinti érték 50 %-ának megfelelő vételár megfizetésének kötelezettsége. Ezért utasította el - a szerződés részbeni érvénytelensége miatt - a felperes megállapításra irányuló keresetét.

Az alperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében az elsőfokú ítélet rendelkező részét - értelemszerűen - csak a perköltségekről szóló rendelkezés tekintetében támadta, a fellebbezés az ítélet indoklására vonatkozóan a szerződés értelmezésével kapcsolatban semmiféle előadást nem tartalmazott, az elsőfokú ítélet ehhez kapcsolódó megállapítását nem kifogásolta. A szerződés értelmezése ezért nem volt tárgya a Gf.II.20.340/2008. szám alatti másodfokú eljárásnak, és a Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.21.443/2009/7. számú végzése után indult megismételt másodfokú eljárásban is csak a Ptk. 201. § /2/ bekezdésére alapított érvénytelenségi kifogás megalapozottsága tekintetében kellett állást foglalnia a másodfokú bíróságnak. Így tehát a megismételt másodfokú eljárás során a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak megfelelő kérdéskört vizsgált a másodfokú bíróság.

A megismételt eljárásban eljáró másodfokú bíróságnak abban a kérdésben kellett tehát állást foglalnia, hogy érvényes szerződés alapján kéri-e a felperes az alperes 2001. január 1. előtti felmondása folytán annak megállapítását, hogy a perbeli felépítményen 65/100-ad tulajdoni hányad megilleti, vagy pedig a

keresetet el kell utasítani azért mert feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen az a szerződéses rendelkezés, melyre a felperes keresetét alapítja.

A felek 1994. november 15-én rendelkeztek arról, hogy a felperest a földhasználat fejében milyen ellenszolgáltatás illeti meg akkor, ha az alperes a bérleti szerződést 2001. január 1-e előtt felmondja, továbbá a felperes megállapítási keresete is ezen a rendelkezésen alapult, így a feltűnő értékaránytalanság fennállásának vizsgálatát az 1994. november 15-i időpontra vetítetten kellett elvégezni. A jogerős ítéletben írtak szerint 1994. november 15-én a felperes által biztosított földhasználati jog értéke 1.986.000 Ft volt, a felépítmény forgalmi értékét a szakértő 34.501.000 Ft-ban állapította meg, melynek 65 %-a 22.425.650 Ft. A felépítmény 1994. november 15-i könyv szerinti értékére nincs adat.

A Kúria szerint a módosított szerződés rendelkezéseiből nem következik a másodfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy a felperes azon üzleti lehetőséget is szolgáltatotta az alperes részére, mely szerint a szerződés futamidejére a felépítményben kialakított üzlethelyiséget az alperes kiskereskedőknek bérbe adhatja. Helytállóan hivatkozik a felülvizsgálati kérelem arra, hogy a felperes a szerződésben a fentieket nem vállalta, az alperes pedig nem követelhetette ilyen szolgáltatás teljesítését.

A Győri Ítéltábla ugyanakkor helyesen hivatkozik arra, hogy a PK.267. számú állásfoglalás szerint ugyan a szolgáltatás értékének megállapításánál objektív tényezőként elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe, azonban az értékkülönbség vizsgálatánál az eset összes körülményét mérlegelni szükséges (8. oldal 1. bekezdés). Ez a megállapítás megfelel a PK.267. számú állásfoglalás indoklása 1. pont 7. bekezdés első mondatának. A jogerős ítélet 8. oldal 3. bekezdésében azt fejti ki a másodfokú bíróság, hogy a szerződő felek a szerződéses szabadság alapelvéből következően a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásakor eltérhetnek a forgalmi értéktől és a feltűnő értékkülönbség csak akkor állapítható meg, ha az kirívó és valamelyik félre nézve indokolatlan hátránnyal jár. E gondolatsorhoz kapcsolódott a másodfokú bíróságnak az a - felülvizsgálati kérelem által kifogásolt - állítása, hogy a feltűnő értékkülönbség megítélésénél nem az ellenszolgáltatás és a forgalmi érték objektív különbségének, hanem a PK. 267. számú állásfoglalásban meghatározott további szubjektív feltételeknek van jelentősége, mert ez utóbbiak alakítják ki a felek szerződő akaratát. Ezt a mondatot a felülvizsgálati kérelem szövegkörnyezetéből kiragadva, megalapozatlanul kifogásolja. A Kúria szerint a sérelmezett mondat a másodfokú bíróság azt fejezte ki, hogy a feltűnő értékaránytalanság megállapításához önmagában az egyensúly hiány fennállása nem elegendő, hanem a felek szerződési akaratát

befolyásoló tényezők is vizsgálándók. Ezzel a megállapítással pedig a Kúria egyetért.

Már a szerződéskötéskor fennállhat az értékegyensúly hiánya bizonyos kockázati elemeket hordozó szerződéseknel mégis az értékeltolódást adott esetben jogszerűnek, eltűrhetőnek lehet minősíteni. Kialakulhat az aránytalanság egy olyan alkufolyamat eredményeként, amikor a szerződő fél fokozott érdekeltsége miatt fogadja el, vagy esetleg ajánlja fel a valós értéket meghaladó vételárat, vagy amikor ellentételezni kíván ezzel valamely vele szemben nyújtott kedvezményt. Előfordulhat az is, hogy az aránytalan ellenszolgáltatást nyújtó személyt kifejezetten az vezérelte, hogy a másik félnek támogatást nyújtson. Ilyen körülmények fennállása esetén nincs helye az érvénytelenség megállapításának. A PK.267. számú állásfoglalás is hangsúlyozza az eset összes körülményei mérlegelésének szükségességét és bizonyos szubjektív körülmények vizsgálatát. Ezért helyesen járt el a másodfokú bíróság, amikor vizsgálta mindkét fél oldalán a szerződés megkötéséhez fűződő érdekeltséget, melynek eredménye alapján azt állapította meg, hogy a fokozott érdekeltség mindkét szerződő fél tekintetében fennállt. A 27. sorszámú jogerős ítélet valamennyi lényeges körülményt észlelt és figyelembe vett. A fokozott érdekeltség fennállásának vizsgálatánál nem jutott olyan következtetésre, melyet nyilvánvalóan okszerűtlennek, vagy kirívóan logikátlanak kellene tekinteni. A Kúria alaptalannak tekinti a felülvizsgálati kérelemnek azt az állítását, hogy a különös érdekeltség az alperes oldalán nem állt fenn, kizárólag csak a felperes oldalán jelentkezett.

A feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során jelentősége van, hogy szerződéskötést az alperes kezdeményezte és az alperes találta ki a később megvalósult szerződéses konstrukció lényeges tartalmi elemeit is. A szerződéskötés előtt elkészített - az iratokhoz csatolt hasznosítási terv szerint - az volt az eredeti elképzelése, hogy 10 éves időtartamra havi 500.000 Ft bérleti díj fejében bérbe veszi a perbeli területet, ott 20 db egyenként 12 m²-es árusító pavilont épít fel saját beruházásában - melynek költségét 30.000.000 Ft-ra becsülte -, majd 10 év eltelte után „további hasznosítás céljára” az önkormányzat tulajdonába adja az épületegyüttest. Hangsúlyozta, hogy ily módon az önkormányzat beruházás nélkül egy jól hasznosítható épület együtteshez juthat, az Sz Centrumnak pedig jelentős összegű bérleti díj bevétele keletkezik. A későbbiekben ajánlatot tett a betonozott parkoló kialakítására is. A fentieket tartalmazó levelek csatolása a G.40.128/2001. szám alatt folyamatban volt perben 11. sorszám alatt megtörtént, az alperes pedig a 11. sorszámú jegyzőkönyvben személyes meghallgatása során maga állította, hogy már az ajánlattételek időszakában tárgyalásokat kezdett olyan személyekkel, akiknek majd a felépítendő árusító helyeket bérleti díj fejében kiadhatja. Az alperes a szerződéskötésben az általa

megépítendő árusító helyek hasznosíthatósága miatt volt érdekelt és ezen a tényen az sem változtatott, hogy a későbbiekben a pavilonsor helyett egy üzletház épült fel a perbeli területen.

Kiemelt jelentősége van, hogy az alperes korábban ugyanezt a területet bérelte vásárok szervezése céljából, és az ott árusító személyektől maga is bérleti díjakat szedett be. A G.40.034/2004/40. számú jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy akkoriban az osztrák bevásárló turizmus jelentős volt S-ben és számára az 1993. október 19-én kelt szerződés az üzletház „biztosításáról”, (azaz az üzletház hasznosíthatóságáról) szólt.

A fenti tényeket figyelembe véve a Kúria szerint az alperes saját üzleti tapasztalati alapján kalkulált úgy, hogy a hasznosítási lehetőség megszerzése miatt érdemes saját beruházásában felépíteni az üzletházat még akkor is, ha annak tulajdonjogát meghatározott idő eltelte után át kell adnia a felperesnek. Az 1994. november 15-i szerződés módosítás az alperes számára legkésőbb 2006. január 1-ig biztosította a tulajdonjogot és ezzel a hasznosítás lehetőségét azzal, hogy 2001. január 1. előtti bérlői felmondás esetén a felperes bizonyos tulajdoni hányad tulajdonjogát csak vételár, de kedvezményes - a könyv szerinti érték 50 %-ának megfelelő - vételár megfizetése fejében szerzi meg. A felperes nyilvánvalóan azért vett részt a szerződés ilyen feltételek melletti módosításában, mert azzal számolt, hogy az üzletház nyereségesen működik és a szerződés megszűnésével annak hasznosításából jelentős bevételre tesz szert.

Az alperes üzleti elképzelései azonban nem az általa reméltek szerint alakultak. Az alperes 1997. októberében közölte a bérbeadó Sz Centrummal, hogy a város kereskedelmi forgalma nem várt módon csökkent és ez érintette az általa felépített üzletházat is. Ezért kérte a bérleti díjak csökkentését. A bérbeadó és az alperes közötti vita a bérleti díjak tekintetében elhúzódott és peres eljárásra is sor került közöttük. Végül az alperes 2000. december 31-i hatállyal a bérleti szerződést felmondta és ezt később „a folyamatosan csökkentő piaci viszonyokból adódó változással” indokolta (a keresetlevélhez 1/5. alatt csatolt 2001. február 22-i emlékeztető).

A Kúria hangsúlyozza, a szerződés megtámadására nem ad okot az a körülmény, hogy a szerződéskötés utáni időszakban nem váltak be az alperes számításai, a körülmények változása miatt az üzletház működtetéséből nem származott a szerződésmódosításkori reményeinek megfelelő mértékű nettó bevétel. Annak az előadásának sincs ügydöntő jelentősége, hogy nem ismerte a felperes által szolgáltatott földhasználati jog forgalmi értékét, mivel a szerződésmódosítás aláírásakor maga sem tulajdonított ennek jelentőséget, a formálisan fennálló esetleges értékelőlódással nem törődve kötötte meg a szerződést, a várt üzleti haszon reményében.

A Ptk. 201. § /2/ bekezdésének alkalmazásának során kétféle érdek érvényesülésére kell figyelemmel lenni, egyrészt az egyenértékűség elvére, másrészt a forgalom biztonságának elvére. Ez utóbbi elv többek között azt követeli meg, hogy a megtámadási jog ne legyen felhasználható az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől, az abban vállalt kötelezettségektől való szabadulás eszközeként. A Kúria szerint a perbeli tényállás mellett a fentebb kifejtettekre tekintettel a szerződés feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelensége nem volt megállapítható.

A Kúria - jogi álláspontjából következően - a felülvizsgálati kérelemben szereplő olyan előadásokkal érvekké nem foglalkozott, melyek a fenti jogi álláspont mellett jelentőséggel nem bírtak.

Mindezek alapján a Kúria a Pp. 275. § /3/ bekezdés alkalmazásával a rendelkező részben írtak szerint döntött.

Az alperes eredménytelenül nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ezért köteles megfizetni a felperes ügyvédi munkadíj formájában felmerült felülvizsgálati perköltségét - melynek összegét 400.000 Ft + 27 % ÁFA-ban határozta meg a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /5/ és /6/ bekezdése alapján - valamint köteles megfizetni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket. Utóbbi rendelkezés a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdésén alapul.

Budapest, 2012. február 14.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Dr.Lőrincz Györgyné sk. előadó-bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró