

A Fővárosi Ítéltábla a Korn Ügyvédi Iroda; dr. Korn Sándor ügyvéd I - II. rendű felpereseknek, a dr. Horváth Péter Pál ügyvéd által képviselt alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2011. december 12. napján meghozott, 12.P.28.631/2010/30. számú ítélete ellen, a felperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az alperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegét 2.950.000 (kettőmillió-kilencszázötvenezer) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 1.200.000 (egymillió-kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget, valamint térítsenek meg az államnak felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

B. I. és házastársa, a II. rendű felperes a tulajdonukat képező és 120 millió forint értéket képviselő, ... helyrajzi szám alatt felvett ingatlant a 2004. március 11. napján kelt szerződés alapján 92 millió forintos vételáron eladta az alperesnek. Az alperessel együttműködve vállalták, hogy kiegyenlítik az ingatlant terhelő bankkölcsön összegét, amelyet a vételárba beszámítanak. Az eladók az ingatlant azonos vételáron 2004. június 15-ig visszavásárolhatták. A visszavásárlási határidő eredménytelenül eltelt. Az alperes tulajdonját a földhivatal bejegyezte.

B. I. és a II. rendű felperes pert indították az alperessel szemben. Állították, hogy az ingatlan valós szerződés kori értéke 200 millió forint volt. Az adásvételt színlelték,

illetve a szerződés uzsorás volt. **B. I.** a per folyamán elhunyt. A felperesek végleges keresetük szerint annak megállapítását kérték, hogy az adásvételi szerződés a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő aránytalanság miatt érvénytelen. Továbbá, hogy a szerződésben rögzített vételár színlelt, az ténylegesen 80 millió forint volt. Az érvénytelenség jogkövetkezményeit elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítása útján, másodlagosan az aránytalan előny kiküszöbölésével kérték. Ez utóbbi keretében az alperes marasztalását 34.000.000 Ft-ban és annak a szerződés napjától számított késedelmi kamatában kérték.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az eladók elfogadták a kialakult vételárat és a szerződő felek a visszavásárlás esetére is ugyanebben a vételárban állapodtak meg. Az eladók szerződéskor tudatában voltak az ingatlan forgalmi értékének. Ezek a körülmények pedig a szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadását, illetve annak megállapítását kizárják. Hangsúlyozta továbbá, hogy a forgalmi érték és a vételár közötti 20 %-os értékkülönbség nem feltűnően aránytalan.

A bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket az alperes javára 3.700.000 Ft perköltség megfizetésére. Indokolásában kifejtette, hogy a felek a vételár összegét teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzítették, és az okirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgált arra, hogy nyilatkozatukat megtették. Az okirattal szemben a felperesek által szolgáltatott bizonyítékok elégtelenek voltak annak kétségmentes bizonyítására, hogy a vételár ténylegesen 80.000.000 Ft volt. Megállapította továbbá, hogy a forgalmi értéktől való jelentős eltérés önmagában nem teszi alapossá a szerződés megtámadását. Csak a szerződés teljes tartalmának és a szerződéses folyamat sajátosságainak tükrében ítélt meg, hogy az eltérés e körülményekre figyelemmel minősíthető-e olyan feltűnőnek, hogy a megtámadás folytán a szerződés érvénytelenségét vonja maga után. Utalt arra az ítélkezési gyakorlatra, miszerint az adásvétel feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadása nem alapos, ha az eladó a szerződéskötés időpontjában az ingatlan valós forgalmi értékét ismerte, ennek ellenére egyéb indokok miatt a szerződéskötés mellett döntött, vállalva az alacsonyabb forgalmi értéken történő értékesítésből adódó veszteséget. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a felperesek az ingatlanközvetítőkkal kötött megbízási szerződéseikben az irányárat az ingatlan állításuk szerinti forgalmi értékében jelölték meg. Ennek ellenére az alperessel szerződést kötöttek és elfogadták a szolgáltatását. Ennek okát abban látta, hogy az eladók elképzelhetetlennek tartották, hogy a visszavásárlási joguk gyakorlása akadályba ütközne. Előadásuk szerint az ehhez szükséges vételár is a rendelkezésükre állt. A megtámadási jog azonban nem szolgálhat a megbánt szerződéstől való szabadulás vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül, mivel ez a Ptk. 5. § (1)-(2) bekezdése alapján tiltott, joggal való visszaélést jelentene. Megállapította továbbá, hogy nem bizonyosodott be a perben, hogy a visszavásárlási joguk gyakorlását az alperes akadályozta. Ezért az opciós határidő elmulasztása álláspontja szerint nem volt az alperes terhére értékelhető. **Sz. G.** szakértő véleményét a bizonyítékok köréből

kirekesztette, tekintettel arra, hogy azt a szakértő nem tartotta fenn. A másik kirendelt szakértő által megállapított, és a tárgyaláson korrigált 120.000.000 Ft-os forgalmi értékhez képest a 92.000.000 Ft-os vételárat pedig nem minősítette feltűnően aránytalanoknak. Álláspontja szerint a kirendelt szakértő véleménye aggálytalan volt, melynek kétségbe vonására a becsatolt magán-szakvélemény sem volt alkalmas. Az ellentétes szakértői vélemények közötti ellentmondás feloldására a felperesek a szakértők együttes meghallgatását nem indítványozták. Kizárólag új szakértő kirendelését kérték, amelyhez szükséges díjat azonban nem kívánták előlegezni. Ezért további szakértői bizonyítás lefolytatása nélkül, a rendelkezésre álló adatok alapján volt hozható érdemi döntés.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára való utasítását, másodlagosan annak megváltoztatását kérték. Fenntartották azt az álláspontjukat, hogy a bizonyítékok nem támasztják alá 92 millió forint vételár megfizetését. Álláspontjuk szerint **B. I., B. P.**, a II. rendű felperes tanúvallomása, valamint az alperes bizonytalan előadása arra enged következtetni, hogy csupán 80 millió forint megfizetése történt. Utaltak arra is, hogy a II. rendű felperes nem érti a magyar nyelvet. Az adásvételi szerződés, illetve az átvételi elismervény viszont nem tartalmazza a Pp. 196. § (3) bekezdése szerinti kioktatást, ezért ezek az okiratok teljes bizonyító erővel nem rendelkeznek. A 80 millió forint vételárhoz képest a 120 millió forintos forgalmi érték feltűnően értékaránytalan, hiszen a kettő közötti eltérés 50 %. Sérelmezték az elsőfokú eljárásban lefolytatott szakértői bizonyítás hiányosságait. Álláspontjuk szerint a kirendelt két szakértő közül **Sz. G.** szakértő véleményét nem módosította, hanem visszavonta azzal, hogy elfogadta a kirendelt másik szakértő, **M. B.** véleményét. Véleményének módosítására azonban nem adott magyarázatot és ebből a célból szabályszerű idézése ellenére a tárgyalásokon sem jelent meg. A fennmaradt egyetlen szakvélemény számukra nem volt elfogadható, különös tekintettel arra, hogy a szakértő a meghallgatása során sem adott választ alapvető kérdésekre. Kifogásolták, hogy a **M. B.** szakértő véleményében felhasznált összehasonlító adatok elégtelenségét, mind ezek mennyisége, mind pedig a figyelembe vett ingatlanok paraméterei tekintetében. Hivatkoztak arra, hogy az általuk felkért szakértő olyan, a vizsgálthoz hasonló luxusingatlanok adatait használta fel véleményének kialakítása során, amelyek a bírósági adatbázisban egyébként abban az időben is elérhetőek voltak. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság ilyen irányú indítványuk ellenére nem hívta fel **Sz.** szakértőt arra, hogy fizesse vissza a díját, hogy abból egy új szakértő kirendelésére kerülhessen sor. Hangsúlyozták, hogy az új szakértő díját más forrásból is előlegezték volna, erre vonatkozó felhívást azonban az elsőfokú bíróságtól nem kaptak. Ezért az elsőfokú bíróság tévesen utalt erre ítéletében. Állították, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést követett el azzal is, hogy **Sz.** szakértőt nem kötelezte a tárgyaláson való megjelenésre, ezzel elzárta őket attól, hogy a szakértőhöz kérdéseket intézhessenek. Hivatkoztak arra, hogy a szakvélemény változatlanul fennálló aggályossága miatt másik szakértő kirendelésének lett volna helye. Ezt, illetve szakértői testület kirendelését is indítványozták. Kifogásolták a megítélt elsőfokú

perköltség összegét is, azzal, hogy az az elvégzett tevékenységhez képest aránytalan.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet hatályában fenntartására irányult. Kiemelte, hogy a szerződési szabadság elvéből következően nincs akadálya biztosítéki célú adásvételi szerződés kötésének. A megtámadási jog pedig nem szolgálhat a megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközeül. A felperesek ismeretében voltak a banki értébecslő által megállapított forgalmi értéknek, illetve a tárgyalásaik megkezdése előtt egy vevővel magasabb vételárról tárgyaltak. Ezek a tények kizárják a feltűnő értékaránytalanság megállapítását. Utalt arra, hogy a felpereseket visszavásárlási jog illette meg, amelyből következően vevői és eladói pozícióban egyaránt elfogadták a kialakult vételárat. A visszavásárlási jogukat viszont annak ellenére nem gyakorolták határidőben, hogy előadásuk szerint rendelkeztek az ehhez szükséges pénzeszközökkel. Rámutatott, hogy a felperesek az elsőfokú eljárás során nem hivatkoztak a magánokirat teljes bizonyító erejének hiányára. Ezt a fellebbezési eljárásban a Pp. 235. § (1) bekezdésének korlátja folytán már nem tehetik meg. Kiemelte, hogy a felperesek a bizonyítási teherről részletes tájékoztatást kaptak az elsőfokú eljárásban, ennek ellenére az okirattal szemben bizonyítást nem kezdeményeztek. Kifejtette, hogy a felperesek helytelenül értékelték az elsőfokú szakértői bizonyítás eredményét, ugyanis a bíróság által kirendelt két szakértő végső soron egymással teljesen megegyező szakértői véleményt adott. Lehetőségük lett volna a szakértőhöz szóban és írásban is feltenni azokat a kérdéseket, amelyek megválaszolása szükséges lett volna ahhoz, hogy az általuk homályosnak ítélt szakvélemény egyértelművé váljon, azonban ezzel a lehetőséggel nem éltek. Önmagában az a tény viszont, hogy a szakvélemény az általuk elvártnál kedvezőtlenebb értékelést tartalmaz, a homályosság bizonyítására nem alkalmas.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés a per főtárgya tekintetében nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az ítéltábla alapvetően a jogi okfejtésével is egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli a következőket:

A jogvita elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy a szerződési szabadság részeként a törvény biztosítja a típuszabadságot, illetve a tartalom-meghatározás szabadságát. A Ptk. 200. § (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A felek bármilyen szerződést köthetnek, amelyet a törvény nem tilt, illetve amely jogszabály kógens rendelkezésébe nem ütközik. Nem volt tehát akadálya annak, hogy kölcsönszerződésüket adásvételi szerződéssel biztosítsák, amennyiben a tulajdonjog átruházására és megszerzésére irányuló szerződési akaratuk valós.

A felperesek eredeti keresetük szerint az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását kérték, azt állítva, hogy az adásvételt színlelték, közöttük valójában csak kölcsönszerződés jött létre, illetve a szerződés uzsorás. Végleges keresetükben ezekre az érvénytelenségi okokra való hivatkozásukat már nem tartották fenn. A bíróságnak a Ptk. 234. § (1) bekezdésének értelmében hivatalból kötelessége a semmisségi okok észlelése, de kizárólag abban az esetben, ha azok a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapíthatók [2/2010. (VI. 28.) PK vélemény]. A keresetváltoztatást követően a felperesek már nem tartották fenn azt a tényállításukat, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződési akaratuk egyáltalán nem volt. Erre egyébként egyik eladó személyes előadása alapján sem lehetett következtetést vonni. Az eladók egymásnak ellentmondó előadást tettek arra nézve, hogy a vételárnak megfelelő pénzüsszeggel az adásvételi szerződés aláírásakor rendelkeztek-e. Ez pedig nem tette lehetővé az uzsora Ptk. 202. §-a szerinti szubjektív feltétele (a helyzetük kihasználása) fennálltának kétséget kizáró módon való megállapítását sem.

A felperesek ugyanakkor azt is állították, hogy a tényleges vételár a szerződésben meghatározottnál kevesebb volt. A vételár összegét az alakilag a Pp. 196. § (1) bekezdés e./ pontjának megfelelő teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazta, melynek valóságát egyik fél sem vonta kétségbe. Nem volt vitás az sem, hogy az alperes tulajdonjoga az eladók vételár kiegyenlítésére vonatkozó nyilatkozata alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Az elsőfokú bíróság ítéletében helytállóan utalt arra, hogy a Pp. 196. § (1) bekezdés e./ pontjának megfelelő magánokirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el. Az elsőfokú eljárásban lefolytatott ellenbizonyítás pedig nem vezetett eredményre, mert a felperesek sem okirati, sem más egyéb olyan bizonyítékot nem tudtak felhozni, amely a vételár általuk állított összegét kétséget kizáró módon igazolta volna. A kihallgatott tanúk ugyanis a vételárról az eladóktól értesültek, a pénz átadásánál nem voltak jelen, illetve az átadott pénz összegét nem ellenőrizték.

A másodfokú eljárásban a felperesek már a szerződést tartalmazó okirat bizonyító erejét is kétségbe vonták, azt állítva, hogy elkészítésénél a jogszabálynak a német anyanyelvű II. rendű felperesre irányadó előírását nem tartották be. A Pp. 196. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha az okirat kiállítója olvasni nem tud, vagy nem érti azt a nyelvet, amelyen az okirat készült, az (1) bekezdés rendelkezése alá eső okiratnak csak akkor van teljes bizonyító ereje, ha magából az okiratról kitűnik, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a kiállítónak megmagyarázta. Az elsőfokú eljárás adatai alapján az volt megállapítható, hogy a II. rendű felperes számos alkalommal tett írásban magyar nyelven jognyilatkozatokat (pl. ügyvédi meghatalmazások, az ügyvéd tanú titoktartás alóli felmentése), amelyek a szerződésből hiányolt záradékot úgyszintén nem tartalmazták. Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperest személyesen is meghallgatta. Meghallgatása során a felperes nem igényelte tolmács igénybevételét. A Pp. 6. § (1) bekezdése

szerint a bírósági eljárás nyelve a magyar. A (3) bekezdés értelmében a bíróság köteles tolmácsot alkalmazni, ha a fél az eljárásban anyanyelvét kívánja használni. A személyes meghallgatásáról felvett tárgyalási jegyzőkönyv tartalmából tehát az következett, hogy a felperes magyar nyelven tett a perben a szerződéskötés előzményeire és körülményeire nézve teljeskörű tényelőadást. Ennek során a tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint a hallgatóság egy tagja „a magyar nyelv megértésében” segítséget nyújtott a számára. Az azonban a jegyzőkönyvben már nem került rögzítésre, hogy ez milyen formában történt. A II. rendű felperes személyesen előadta, hogy az adásvételi szerződést nem olvasta, mert a magyar nyelvet csak részben értette, és bízott a férjében. Sem a felperes személyes előadásának a tartalma, sem annak körülményei, sem pedig a más alkalommal tett nyilatkozatai alapján nem volt arra nézve kétséget kizáró következtetés vonható, hogy a szerződéskori magyar nyelvtudása nem volt elegendő a szerződés tartalmának megértéséhez. Erre a körülményre a felperesek az elsőfokú eljárásban egyáltalán nem hivatkoztak. Ezért helytálló volt az alperesnek azon álláspontja, miszerint a II. rendű felperes kellő magyar nyelvtudásának hiánya olyan új tény, amely a Pp. 235. § (1) bekezdésének korlátába ütközik és a fellebbezési eljárásban már nem vehető figyelembe. Megjegyzi ugyanakkor az ítélőtábla azt is, hogy a II. rendű felperestől függetlenül a néhai B. I. vételárral kapcsolatos nyilatkozatát az okirat vitán felül teljesen bizonyította.

A szerződési szabadság alapján a felek szabadon határozhatják meg a szerződéses szolgáltatás ellenértékét is. Ennek során nincsenek elzárva attól, hogy a forgalmi értéktől eltérjenek. A jog csupán a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékegyensúly súlyos megbomlása esetén biztosítja a beavatkozás lehetőségét. Ennek együttes feltételeit a Ptk. 201. § (2) bekezdése szabályozza. Eszerint ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

A Legfelsőbb Bíróságnak a PK. 267. számon kiadott állásfoglalása szerint a Ptk. 201. § (2) bekezdése csak arra az esetre biztosít megtámadási jogot, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség feltűnően nagy. A feltárt forgalmi adatok alapján megállapítható értéktől való jelentősebb eltérés önmagában - ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egybevetésével nem jelent feltűnő értékaránytalanságot is - nem alap a szerződés megtámadására. Annak vizsgálatánál, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét értékelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi viszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltiségére a szerződés létrejöttében.

A felperesek az elsőfokú eljárás során előbb 200, majd 152 millió forintban jelölték meg ingatlanuk szerződéskötéskori forgalmi értékét. Az elsőfokú bíróság az ingatlan értékét 120 millió forintban látta megállapíthatónak a perben kirendelt második ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján. A felperesek álláspontja szerint az

elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett a szakértői bizonyítás lefolytatása során.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához nem vitásan olyan különleges szakértelem szükséges, amely a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján indokolta ingatlanforgalmi szakértő kirendelését. A perben kirendelt első szakértő (**Sz. G.**) az ingatlan forgalmi értékét 150 millió forintban állapította meg. Véleménye, annak szóbeli kiegészítését követően sem volt elfogadható sem a felperesek, sem az alperes számára, ezért az elsőfokú bíróság másik szakértő kirendeléséről határozott. **M. B.** előbb 110, majd 120 millió forintban adta meg az ingatlan szerződéskori értékét. A két szakvélemény közötti ellentmondás feloldása érdekében a felperesek indítványozták a két szakértő együttes meghallgatását. **Sz.** szakértő azonban a tárgyalásokon nem jelent meg. **M.** szakértő tárgyaláson kiegészített véleményének ismeretében viszont írásban úgy nyilatkozott, hogy azt megalapozottnak találja, és azzal egyetért. A szakvélemények közötti eltérés okaként azt jelölte meg, hogy kirendelése idején nem állt a rendelkezésére megfelelő összehasonlító illetékhivatali adat, ezért a kínálati adatokból volt kénytelen kiindulni. A **M.**-féle szakvélemény ellenben az APEH Illetékhivatala által kibocsátott adathalmazon nyugszik, így időhatályú korrekció alkalmazása nélkül korrektebb. A felperesek a perbeli szakértői bizonyítás lefolytatását követően magán-szakvéleményt is beszereztek, amely a forgalmi értéket pontosabb adatok hiányában 120-130 millió forint közé tette.

A peres felek között a fenti szakértői bizonyítás eredményének értékelése is vitás volt. Az ítéltábla álláspontja szerint a két kirendelt szakértő véleménye végső soron azonos volt, azok bizonyított tényekkel ellentétben nem álltak, helyességükhöz nyomatékos kétség nem fért. Ezért a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján nem volt helye a további szakértői bizonyításnak. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítéltábla kiemeli, hogy a felpereseknek volt alkalmuk **Sz.** szakértőhöz a 2007. április 26-i tárgyaláson kérdéseket intézni, így a Pp. 182. § (2) bekezdésében biztosított joguk nem sérült. A szakértő a másik szakértő véleményének ismeretében módosította a saját véleményét, úgy hogy ennek okát világosan megjelölte. Ezért helyesen döntött az elsőfokú bíróság amikor - a vélemény-azonosságra figyelemmel - ezt követően a két szakértő együttes meghallgatását már nem tartotta szükségesnek. A felperesek által felkért szakértő véleménye pedig - sem az értékmeghatározás módja, sem annak eredménye tekintetében - nem tartalmazott olyan adatot, amely alkalmas lett volna a kirendelt szakértők véleménye helyességének megkérdőjelezésére.

Helytállóan utalt ítéletében az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperesek a költségek előlegezése nélkül kívántak további szakértői bizonyítást folytatni. A tárgyalás berekesztését megelőzően bírói kérdésre kifejezetten úgy nyilatkoztak, hogy a kirendelni kért újabb szakértő költségét nem óhajtják megelőlegezni. Ehelyett kérték **Sz.** szakértőnek a részére megállapított díj visszafizetésére való kötelezését. Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróságot nem terhelte a szakértői díj előlegezésére irányuló felhívás kötelezettsége. A költség előlegezése hiányának

azonban azért nem volt ügyszűnő jelentősége, mert a további szakértői bizonyítás előfeltételei - az előzőekben kifejtettek szerint - egyébként sem álltak fenn.

Osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a 120 millió forintos forgalmi érték és a 92 millió forint vételár közötti eltérés objektíve nem annyira jelentékeny, hogy az kirívó értékaránytalanságot eredményezzen. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás egybevetése során az ítéltábla álláspontja szerint jelentőséggel bírt, hogy az ingatlant a vételárból tehermentesítették, illetve, hogy az alperes az eladók számára azonos vételáron visszavásárlási jogot engedett. Mindezek a körülmények pedig kizárták a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség feltűnően nagyra minősítését.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen következtetett arra is, hogy a felperesek a szerződést a vételár és a forgalmi érték közötti eltérés ismeretében kötötték, és ennek a körülménynek a Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított megtámadási joguk gyakorlása szempontjából jelentősége volt. Az előbbiekben már hivatkozott PK 267. számú állásfoglalásában a Legfelsőbb Bíróság ugyanis azt is kifejtette, hogy a forgalom biztonsága megköveteli, hogy a szerződő felek körültekintően járjanak el a szerződések megkötésénél, megfontoltan tegyék meg szerződési nyilatkozataikat, hogy kölcsönösen bízhatnak a szerződések fennmaradásában. A forgalom biztonsága érdekében meg kell akadályozni, hogy a megtámadási jogot bárki is az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül használja fel. Az együttműködés és a rendeltetésszerű joggyakorlás elveit a bíróság a megtámadás elbírálásánál is alkalmazza. A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében (legutóbb pl. BH 2011. 343) is kimondta, hogy a felperes nem hivatkozhat a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra abban az esetben, ha annak fennállásáról már a szerződéskötéskor tudomása volt. Ezt ugyanis úgy kell értékelni, hogy vállalta a feltűnő értékaránytalanság fennállásának kockázatát, abba a szerződéskötéskor belenyugodott.

Az előbbiekben kifejtettek szerint tehát a felperesek eredménytelenül támadták az alperessel kötött adásvételi szerződésüket. Az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor keresetüket elutasította. Az ítéltábla álláspontja szerint a per tartama, valamint a per során kifejtett ügyvédi tevékenység indokolta a teljes munkadíj megítélését. Ugyanakkor az elállásnak tekintett keresetváltoztatást követően hozott permegszűntető végzésében az elsőfokú bíróság részben már kötelezte a felpereseket költség fizetésére. Az ítéltábla az ítéletben megállapított perköltség összegét ennyivel leszállította, és a vonatkozásban a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta.

A felperesek fellebbezése csak a perköltség vonatkozásában vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét megfizetni. Ennek összegét az ítéltábla mérsékelte, a képviselő másodfokú eljárásban kifejtett szükséges tevékenységével arányos

összegben állapította meg. A megítélt munkadíj összege az általános forgalmi adót már tartalmazza. A felperesek a feljegyzett fellebbezési illetéket is kötelesek megfizetni az Itv. 59. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. A fellebbezési illeték mértékének a megállapítása során a 2011. évi CLVI. törvénnyel módosított Itv. 46. § (1) bekezdése volt irányadó, az 1/2012. Közigazgatási-munkaügyi-polgári jogegységi határozatban kifejtettekre is figyelemmel.

Budapest, 2012. szeptember 28.

. Csóka István s. k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Volein Anna s. k.
s. k.

bíró

Dr. Pullai Ágnes

bíró