

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.242/2012/5.

A Győri Ítéltábla a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Kazai Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és a II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2012. április 25. napján G.21.180/2010/58. sorszáma alatti ítéletével szemben a felperes által 59. sorszáma alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatja, a viszontkeresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az I-II.r. alpereseknek 635.000. 635.000. (Hatszázharmincötezer - hatszázharmincötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes 2006. szeptember 15. napján hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárást indított a ...1 hrsz-ú, 2873 m² alapterületű (félíg kész irodaházzal beépített), az ...2 hrsz-ú 122 m² alapterületű „kivett út” megjelölésű és az ...3 hrsz-ú, 1591 m² alapterületű (könnyűszerkezetes raktárcsarnokkal beépített) ingatlanok megvásárlására. A...4 és ...2. alszám alatti ingatlanok az alperesek 1/2-1/2 arányú - , míg a ...3 alszám alatti ingatlan 795/1591 arányban az I.r. alperes, 796/1591 arányban a II.r. alperes tulajdonában állt. A közbeszerzési eljárás megindításakor a felperes polgármestere a Közbeszerzési Döntőbizottságnak azt a tájékoztatást adta a hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás alkalmazását megalapozó körülményekről, hogy a felperes a városi tűzoltóságot a jelenlegi belvárosi telephelyéről át kívánja helyezni egy új helyszínre, központosítani kívánja a védelmi funkciókat, egy telephelyen elhelyezve a polgári védelmet, a tűzoltóságot, és a katasztrófavédelmi hatóságot. A beszerzés tárgyát képező ingatlan(ok) a célnak minden szempontból megfelel(nek), melyre vonatkozó szakvéleményt készített a tűzoltóság és a Belügyminisztérium bevonásával az "A" Kft. „Az előzetes felmérések és piackutatás alapján nyilvánvalóvá vált az is, hogy a beszerzés tárgyát képező ingatlan-együttesen kívül a célnak minden szempontból megfelelő egyéb ingatlan nincs.” A felperes polgármestere a tájékoztatásban az ajánlattételre felhívni kívánt egyedüli ajánlattevőkként az alpereseket jelölte meg. Az ajánlattételi felhívásban egyetlen bírálati szempontként a „legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás” szerepelt. A felperes megbízásából az ingatlanok aktuális piaci értékéről 2006. szeptember 18. napján három szakvélemény - , illetve értébecslés is készült. "B" szakértő a három ingatlan együttes nettó értékét 241.599.100.Ft-ban; a "C" Zrt. a 8. és a ...3 alszámú ingatlanok együttes értékét 243.858.000.Ft-ban, míg a "D" Kft. ugyanezen két

ingatlan együttes értékét 239.877.000.Ft-ban állapította meg. Így a felperesi közbeszerzési ajánlattételi felhívásban a közbeszerzés becsült értékét nettó 240.000.000.Ft-ban közölték.

Az alperesek a 2006. szeptember 19. napján kelt közös ajánlatukban bruttó 290.400.000.Ft vételárért kínálták megvásárlásra az ingatlanokat. A 2006. szeptember 21. napján megtartott közbeszerzési tárgyaláson az ajánlattevő alperesek először nettó 229.900.000.Ft-ra mérsékeltek a vételárat, majd a felek 227.000.000.Ft + áfa (272.400.000.Ft) vételárban állapodtak meg. Ezzel az ajánlattal az alperesek a kiírt közbeszerzési eljárást megnyerték és a felperes vevő, valamint az eladó alperesek között 2006. szeptember 29. napján adásvételi szerződés jött létre az ...1, ...2 és ...3 hrsz-ú ingatlanok átruházására. A szerződésben a felek a ...1, alszám alatti ingatlan vételárát 163.440.000.Ft-ban, a ...2. alszám alatti ingatlan vételárát 1.464.000.Ft-ban és a ...3 alszám alatti ingatlan vételárát 107.496.000.Ft-ban határozták meg. A szerződéskötés napján a vételárból a felperes 163.440.000.Ft-ot kifizetett, míg a fennmaradó 90.800.000.Ft + áfa (108.960.000.Ft) megfizetésére 2007. április 30. napjáig vállalt kötelezettséget.

A felperes megrendelésére 2007. január 12. napján "E" ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő szakvéleményt készített az átruházott ingatlanok aktuális forgalmi értékéről. Ebben a ...3 és a ...1, alszám alatti ingatlanok forgalmi értékét együtt 100.828.000.Ft + áfa értékben véleményezte. A felperes 2007. május 8. napján kelt levelében közölte az alperesekkel, hogy az adásvételi szerződést feltűnő értékkülönbség miatt megtámadja. Az alperesek a megtámadást visszautasították, majd a felperes 2007. október 27. napján terjesztette elő a szerződés érvénytelensége megállapítása iránti keresetlevelét a bíróságon, melyben az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződéskötés előtti helyzet helyreállítását kérte

Az alperesek viszontkeresetükben - egyetemleges jogosultként - 90.800.000.Ft + áfa (108.960.000.Ft) hátralékos vételár, valamint annak a 2007. május 1. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni a felperest.

A felperes a viszontkeresettel szemben a Ptk.201.§ (2) bekezdésére alapított megtámadási jogát kifogás (Ptk.236.§ (3) bekezdés) útján is érvényesítette.

A felperes keresetében és megtámadási kifogásában a feltűnő értékkülönbséget megalapozó körülményként arra hivatkozott, hogy jelen esetben az érvénytelenségi ok alkalmazására kiadott PK 267. számú állásfoglalás szempontjai közül a vételár volt a felek számára elsődleges. A felperes az adásvételi szerződés preambulumban szereplő piackutatási felmérést nem végeztette el a közbeszerzési útján beszerezni kívánt ingatlanokról és az "A" Kft. 2005. április 25. napján kelt véleményéből kitűnően a beszerzett ingatlanok mellett a tűzoltóság céljára még jelentőség költséggel „szerállást" kell építeni. Ezért a tűzoltóság céljára valójában beépítetlen telket kellett volna vásárolni, mely a városban máshol is található. A megvásárolni szándékozott ingatlanok így nem voltak egyediek, az egyediséget az eladók sem tekintették árnövelő tényezőnek.

Az alperesek kereset és megtámadási kifogás elutasítására irányuló ellenkérelmükben kiemelték, hogy a felperes a szerződéskötés előtt részletesen megvizsgálta a vásárolni kívánt

ingatlan aktuális értékét, annak meghatározására három szakértőt is megbízott. A közbeszerzési eljárásban ajánlattevőként meghatározta a beszerzés tárgyát, annak paramétereit, a bírálati szempontot, ezen túl a vételár kialakítása alku eredményeként történt. Így a felperes csak a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét sértve (Ptk.4.§ (4) bekezdés) hivatkozhat utóbb feltűnő értékkülönbségre.

A bíróságok (a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság G.20.885/2007/45. szám, a Győri Ítéltábla Gf.II.20.416/2009/4. szám) a felperes felülvizsgálati kérelmével részben támadott ítéletükkel a keresetet elutasították, egyben kötelezték a felperest a viszontkeresettel érvényesített 108.960.000.Ft hátralékos vételár és késedelmi kamatai megfizetésére. A felperes felülvizsgálati kérelme nem érintette - más mellett - a jogerős ítélet azon részét, amely szerint a felperes keresettel érvényesített megtámadási joga a haladéktalan igényérvényesítés elmulasztása miatt (Ptk.236.§ (1) bekezdés) elenyészett. A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2010. november 9. napján kelt Pfv.IX.20.995/2010/7. sorszám alatti végzésével a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében - hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A hatályon kívül helyező végzésben a felsőbíróság elvetette a jogerős ítélet azon álláspontját, hogy a felperes a konkrét esetben nem hivatkozhat a szemben álló szolgáltatások feltűnő értékkülönbségére, egyben előírta az ingatlanok szerződéskötéskori forgalmi értéke megállapítására igazságügyi szakértői vélemény beszerzését. A felperes a viszontkeresettel érvényesített vételárrészt a Győri Ítéltábla 2010. január 27. napján kelt Gf.II.20.416/2009/4. sorszám alatti ítélete közlését követően kifizette.

A részben megismételt eljárás során a felperes kifejtette, hogy a szakértői bizonyításnak - a piaci összehasonlító adatokon alapuló és a költségalapú módszer mellett - ki kell térnie a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) 2. számú melléklete szerinti hozamszámításon alapuló értékelési módszerre is. Az alperesek védekezése szerint a PM rendelet a hitelfedezeti érték megállapítására irányul az óvatos becslés szabályai szerint, míg jelen esetben szabad piaci értékesítés történt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a „Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 18.G.20.885/2007/45. számú - a Győri Ítéltábla Gf.II.20.416/2009/4. számú ítéletével jogerőre emelkedett - ítéletének az I.r. és II.r. alperesi viszontkeresetet elbíráló részében hatályában" fenntartotta. Kötelezte egyben a felperest az alperesek első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati perköltsége megfizetésére. Az elsőfokú bíróság a felülvizsgálati végzés iránymutatása szerint az átruházott ingatlanok szerződéskötéskori forgalmi értéke megállapítására szakértői intézetet rendelt ki. A szakértői intézet kijelölt szakértője személyes meghallgatása, valamint a kijelölt szakértő, és a felperes megbízásából a perindítást megelőzően eljáró "E" igazságügyi szakértő, illetve a vételt megelőzően eljáró "B" szakértő együttes meghallgatását követően a szakértői intézet kiegészített szakvéleményét aggálytalannak és az ítéltetésére alapjául szolgálónak fogadta el. Eszerint a félkész irodaépülettel és raktárcsarnokkal beépített ingatlanok (a...4 és ...3 alszám) építményeinek értéke - megfelelő összehasonlító adatok hiányában - csak a költségalapú

(nettó pótlási) módszerrel határozható meg, míg a telkek értékei az összehasonlító piaci módszer alapján. A hozamszámításos módszer az útként megjelölt ingatlanra és a félkész épületre sem alkalmazható. A raktár esetleges hozama meghatározására pedig összehasonlító adatok nem álltak rendelkezésre. Így a három ingatlan együttes átruházáskori nettó értéke 174.100.000.Ft-ban állapítható meg. A bíróság az együttes, egy szerződésben történő értékesítésre figyelemmel elvetette a felperes azon érvelését, hogy az értékkülönbség fennálltát ingatlanonként kellene vizsgálni. Annak kiemelése mellett, hogy a szerződéskötést a felperes kezdeményezte, meghatározva a beszerzés tárgyát, a bírálati szempontokat, az ügyletkötés előtt az értékre forgalmi értékbecsléseket beszerezve, úgy ítélte meg, hogy a vételár 76,69%-ában meghatározható aktuális forgalmi érték nem eredményez feltűnő értékkülönbséget.

Elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, míg másodlagosan annak megváltoztatása iránt a felperes terjesztett elő *fellebbezést* Jogorvoslati kérelmében vitatta az elsőfokú eljárás során lefolytatott szakértői bizonyítás eredményét. Kifogásolta, hogy a kirendelt szakértői intézet indítványa ellenére hozamszámítást nem végzett, mivel az az esetbeli különleges rendeltetésű, illetve félkész építményre is alkalmazható. Fenntartotta az elsőfokú bíróság által elvetett, másik szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát. Ennek szükségességét erősíti álláspontja szerint, hogy Andor Krisztián szakértő szakvéleménye „több mint 6000 m²-es” ingatlanra vonatkozik, miközben a tényleges méret csak mintegy 1400 m². Véleménye szerint a kirendelt szakértő az építmények esetében az élettartamok felső értékének figyelembevételét nem indokolta megfelelően, így nem alátámasztott a PM rendeletről eltérve az egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Fenntartotta azon álláspontját is, hogy az ingatlanok értékei összeszámításával szemben az egyes ingatlanok esetében az értékaránytalanság jóval nagyobb, a ...2. alszám alatti ingatlan vonatkozásában négyszeres, míg a ...3 hrsz. alatti ingatlan esetében csaknem kétszeres. Az egyik átruházott ingatlannál fennálló értékkülönbözetet a többi ingatlan esetleges értékaránya nem teszi elfogadhatóvá, hanem a Ptk.239.§ alkalmazásával a részleges érvénytelenség az irányadó.

Az alperesek *fellebbezési ellenkérelmükben* az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását kérték. Kifejtett álláspontjuk szerint az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság megalapozott ítéletet hozott. A Pp.182.§ (3) bekezdése szerint nincs ok a perben másik szakértő kirendelésére, a perbeli adásvételi szerződés feltűnő aránytalansága nem állapítható meg.

A fellebbezés nem alapos.

Előrebocsátja az ítélet tábla, hogy az elsőfokú bíróság fellebbezett ítélete rendelkező részében az elsőfokú eljárás szabályai téves alkalmazásával határozott a Győri Ítélet tábla Gf.II.20.416/2009/4. szám alatti jogerős ítélete „hatályában fenntartásáról”. Ennek az ítéletnek a felperesi felülvizsgálati kérelemmel támadott részeit ugyanis a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a 2010. november 9. napján kelt Pfv.IX.20.995/2010/7.

szám alatti végzésével hatályon kívül helyezte, így az elsőfokon eljáró Győri Törvényszéknek az alperesek viszontkeresete, valamint a felperes megtámadási kifogása alaposságáról kellett rendelkeznie.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság a perben még elbírálandó releváns tényállást a Pp.206.§ (1) bekezdése alapján helyesen állapította meg; és - a felülvizsgálati határozat iránymutatása alapján - a Pp.177.§ (1) bekezdése szerint helyesen rendelt el szakértői bizonyítást az ingatlan adásvételi szerződés esetleges feltűnő értékkülönbsége (Ptk.201.§ (2) bekezdés) meghatározására.

Az elsőfokú eljárás során lefolytatott szakértői bizonyítás és a kirendelt szakértői intézet által készített, kiegészített szakvélemény - a fellebbezési ellenkérelem helytálló hivatkozása szerint - nem szenvedett a Pp.182.§ (3) bekezdésében körülírt fogyatékoságokban, így a jogorvoslati kérelemben körülírt okok miatt nem volt helye másik szakértő kirendelésnek.

A felperes által a megismételt elsőfokú eljárás során és a fellebbezésében is kiemelten hivatkozott, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) az 1.§-ában foglalt fogalom-meghatározás szerint a jelzálog-hitelintézeteknek fedezetül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki érték megállapítására tartalmaz szakmai elveket, valamint - az 1-3. mellékleteiben - az ingatlanforgalmi szakértői szakmában rendszerint alkalmazott értékelési módszereket. Ebből kitűnően a perbeli, közbeszerzési eljárást követően létrejött szabad piaci értékesítésre - értelemszerűen - nem kell kötelezően alkalmazni a PM rendelet módszertani elveit, és szükségtelen a PM rendelet mellékleteiben szabályozott mindhárom értékelési módszer (a piaci összehasonlító, a hozamszámításon alapuló és a költségalapú módszer) szerint a perbeli adásvételi szerződéssel átruházott ingatlanokat értékelni. A mindhárom értékelési módszer szerinti, teljeskörű értékelést még a PM rendelet sem írja elő, a 2.§ (4) bekezdése szerint a hitelbiztosítéki értékelést legalább kétféle módszerrel kell elkészíteni, míg a 2.§ (8) bekezdése egyes ingatlanok esetében megengedi az egyetlen értékelési módszer alkalmazását is.

Az esetbeli piaci adásvételnél a szerződéskötéskori aktuális forgalmi érték meghatározására (Ptk.201.§ (2) bekezdés) a kirendelt szakértői intézet így szabadon alkalmazhatta azt a szakértői módszert, amellyel az ingatlanforgalmi értékelés szakmai szabályai szerint leginkább aggálytól mentesen volt meghatározható a forgalmi érték. A kiegészített szakértői véleményből (16., 28. szám) kitűnően a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés nem alkalmazható olyan ingatlanok esetében, amelyekhez hasonló ingatlanokra nem áll rendelkezésre korábbi, helybeli és ismert értékesítés (illetőleg az értékesítés ár adata). Így a perbeli ...1 és ...4 hrsz-ú ingatlanokon lévő félkész épület, illetve raktárépület szerződéskötéskori forgalmi értéke a piaci összehasonlító módszerrel nem, csak a költségalapú módszerrel volt becsülhető. Ugyanakkor fogalmilag kizárt az ingatlan jövőbeni hasznainak elemzésén alapuló hozamszámításos értékelési módszer alkalmazása az ...2 hrsz-ú, út megjelölésű ingatlanra, és az ...1 hrsz-ú ingatlanon lévő félkész épületre. (A szakértői intézet kijelölt szakértője személyes meghallgatása - 28. tjk. 2. oldal 3. bekezdés) Utak

illetve félkész épületek bérbeadás útján történő hasznosítására ugyanis nincs értékelhető kereslet.

Az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértői intézet kijelölt szakértője írásbeli szakvéleményében, valamint a szakértő személyes meghallgatásai (28., 54. tjk.) alkalmával az egyes átruházott ingatlanokra alkalmazott szakértői módszer helytállóságát, az egyéb módszerek elvetésének indokait, a forgalmi érték megállapítása elveit részletesen megmagyarázta, megfelelő szakmai érvekkel támasztotta alá, azokat sem a felperes észrevételei, sem pedig a felperes megbízásából eljáró "E" igazságügyi szakértő megállapításai nem ingatták meg. A fellebbezésben felhozott annak a felvetésnek, hogy Andor szakértő 6000 m²-rel számolt (az ...1 hrsz-ú ingatlan felépítménye esetében) azért nincs jelentősége, mert az elsőfokú bíróság ítélete nem "B" pert megelőző értékbecslésén, hanem a kirendelt szakértői intézet szakvéleményén alapult. Ezen túl "B" ezt a téves adatot utóbb korrigálta. (54. tjk. 3. oldal 4. bekezdés)

Arra ugyan a felperes fellebbezésében helytállóan hivatkozott, hogy a 2006. szeptember 29. napján kelt ingatlan adásvételi szerződésben a felek mindhárom átruházott ingatlan vételárát külön-külön meghatározták (8. pont), azonban - a szerződés „preambulumából” is kitűnően - a vevő szerződéskötési céljait (Ptk.277.§ (1) bekezdés c/ pont) csak mindhárom ingatlan együttes átruházása szolgálhatta, emiatt „kiragadottan” külön-külön, ingatlanonként nem volt vizsgálható az esetleges aránytalan értékkülönbség (Ptk.201.§ (2) bekezdés) fennállta.

Az elsőfokú bíróság a jogszabálysértés nélkül elfogadott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény forgalmi érték megállapításából (174.100.000.Ft + áfa) helyesen vonta le azt a következtetést is, hogy a forgalmi érték és az adásvételi szerződésben kikötött vételár (227.000.000.Ft + áfa) között nem állt fenn feltűnő értékkülönbség. (Ptk.201.§ (2) bekezdés) Ennek megítélésénél az elsőfokú bíróság a PK 267. számú állásfoglalás alapján helyesen vette számba a konkrét ügylet azon - szubjektív - körülményeit, melyek a sikeres megtámadás ellen szólnak. Így azt, hogy a szerződéskötést kezdeményező felperes maga határozta meg a beszerzés tárgyát, a bírálati szempontokat, illetve előzetes értékbecslések birtokában a beszerzés becsült értékét is.

Ugyanakkor a kikötött vételár és a szakértői bizonyítás során megállapított aktuális forgalmi érték különbsége számításánál az elsőfokú bíróság eltért a bírói gyakorlatban kialakult elvektől. Eszerint ugyanis a szerződésben meghatározott vételár és a reális forgalmi érték közötti értékkülönbséget kell bizonyítani, majd az értékkülönbség összegét a reális, szakértő által megállapított forgalmi értékkel kell összemérni. (BDT 2006/1472) Ez jelen esetben a szerződés szerinti 227.000.000.Ft (nettó) vételár és a megállapított (nettó) 174.100.000.Ft forgalmi érték különbsége (52.900.000.Ft) összevetését jelenti a 174.100.000.Ft forgalmi értékkel. Az értékkülönbség így (kerekítve) 30%-os mértékű, amely sem „felén túli sérelemnek”, sem pedig feltűnően aránytalanoknak nem tekinthető. Erre figyelemmel a felperes viszontkeresettel szembeni megtámadási kifogása alaptalan.

Az alperesek elsőfokú eljárásban tett nyilatkozata szerint (57. szám) a felperes a viszontkeresettel érvényesített 108.960.000.Ft hátralékos vételártartozást a Győri Ítéltábla

Gf.II.20.416/2009/4. számú ítélete közlését követően kifizette. Az I-II.r. alperes a másodfokú eljárásban megállapítás (Pp.123.§) iránti viszontkeresetet pedig nem terjesztett elő. Emiatt - és nem: a megtámadás alapossága folytán - az alperesek viszontkeresete alaptalan.

Ezekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a viszontkeresetet elutasította.

A fellebbezés az elsőfokú ítélet megváltoztatása ellenére alaptalan volt, ezért a felperesnek a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a viszontkereseti követelés kifizetése ellenére viselnie kell az alperesek másodfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. A felperes vételár teljesítésére ugyanis a viszontkereset előterjesztése után mintegy három évvel került sor, a felperes pedig a viszontkereset benyújtására okot adott. (Pp.80.§ (1) bekezdés) Az alperesek másodfokú perköltségét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5)-(6) bekezdései alapján az áfával növelt 635.000. - 635.000.Ft-ban határozta meg.

G y ő r , 2012. november 21.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: