

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.070/2014/7.szám

A Szegedi Ítéltábla a felperesnek - dr. Szabó József ügyvéd által képviselt I. r. és a személyesen eljáró II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Szolnoki Törvényszék 2013. november 29. napján kelt 10.P.20.620/2011/80. számú ítélete ellen a felperes 82. és 84. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben és akként változtatja meg**, hogy a felperes által az I.r. alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 750 000 (hétszázötvenezer) Ft-ra, az általa a Magyar Állam részére teljesítendő elsőfokú eljárási illeték összegét pedig 780 000 (hétszáznyolcvanezer) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 375 000 (háromszázhetvenötezer) Ft másodfokú eljárási költséget, valamint az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 1 040 000 (egymillió-negyvenezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes ellen a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság által 14.Pk.50.035/2009/1. számon kibocsátott fizetési meghagyás alapján 8 000 000 Ft és járulékai behajtása iránt végrehajtási eljárás indult a **(végrehajtó iroda neve)** Végrehajtói Iroda előtt 0315.V.321/2009. szám alatt a **(hitelszövetkezet neve)** Hitelszövetkezet végrehajtást kérő kérelmére.

Az eljáró végrehajtó a 11 175 693 Ft ügyértékű végrehajtási eljárásban lefoglalta az adós tulajdonát képező, a perrel érintett **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2, a **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2, a **(ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/4, a **(ingatlan 4. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan 1/1, a **(ingatlan 5. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2, továbbá a **(ingatlan 6. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét, valamint a per tárgyát nem képező **(település 2. neve)** belterület **(ingatlan 7. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 2/4, a **(ingatlan 8. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/1, a **(ingatlan 9. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan 1/1, a **(ingatlan 10. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2 és a **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 11. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát.

A lefoglalt ingatlanok végrehajtó által megjelölt értékeit a felperes kifogással támadta meg. A Kunszentmártoni Városi Bíróság a felperes végrehajtási kifogása alapján hozott 1104-4.Vh.618/2009/3. számú végzésével a perrel érintett ingatlanok becsértékeit a következők szerint állapította meg:

- **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan
1/2 tulajdoni hányada: 1 098 500 Ft
- **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan
1/2 tulajdoni hányada: 1 399 000 Ft
- **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan
1/4 tulajdoni hányada: 87 500 Ft
- **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 4. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan
1/1 tulajdoni hányada: 3 643 000 Ft
- **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 5. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan
1/2 tulajdoni hányada 362 000 Ft
- **(település 1. neve)** külterület **(ingatlan 6. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan
1/2 tulajdoni hányada 2 426 000 Ft .

A végrehajtó az árverést 2010. május 6. napjára tűzte ki.

A felperes az árverési értékesítés elkerülése érdekében megállapodott az I. r. alperessel abban, hogy az I. r. alperes 13 000 000 Ft kölcsönt nyújt részére a tartozás rendezéséhez, ő pedig a kölcsön biztosítékeként az I. r. alperesnek vételi jogot engedélyez a tulajdonában álló ingatlanokra. A kitűzött árverés időpontjában erről tájékoztatták a végrehajtást kérő képviselőjét, és az I. r. alperes által rendelkezésre bocsátott összegből befizették az 1 397 737 Ft végrehajtási költséget a végrehajtói irodába. Erre figyelemmel a végrehajtást kérő 2010. május 21. napján 11 óráig haladékot adott a tartozás megfizetésére, és kérte az ingatlanárverés elhalasztását. Ezt követően a felperes tartozása kiegyenlítéseként az I. r. alperes által rendelkezésére bocsátott pénzeszegekből 2010. május 19. napján befizetett 11 422 565 Ft-ot a **(hitelszövetkezet neve)** Hitelszövetkezet pénztárába.

A peres felek 2010. május 20-án **(település 2. neve)**-n, a II. r. alperes otthonában **(ügyvéd neve)**gyvéd által szerkesztett vételi jogot alapító megállapodást kötöttek, amelyben az I. r. alperes által nyújtott 13 000 000 Ft kölcsönösszeg megfizetésére a **(település 1. neve)**-i **(ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan felperes tulajdonában álló 15983/31966, a **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2, a **(ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/4, a **(ingatlan 4. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan 1/1, a **(ingatlan 5. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/4, a **(ingatlan 6. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2, valamint a **(település 3. neve)**-i **(ingatlan 12. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 44/83356 tulajdoni illetőségére, továbbá a II. r. alperes tulajdonában álló **(település 1. neve)**-i **(ingatlan 6. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára az I. r. alperes javára 2010. június 1. napjától 2010. június 15. napjáig terjedő időre vételi jogot alapítottak. Rögzítették, hogy a felperes a kölcsönt legkésőbb 2010. május 31. napjáig köteles visszafizetni, ha ennek nem tesz eleget, úgy az I. r. alperes teljesítésként az

ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni. Az ingatlanok vételárát mindösszesen 13 000 000 Ft-ban jelölték meg.

A felperes a kölcsönt nem fizette vissza, ezért az I. r. alperes gyakorolta a vételi

- 3 -

Pf.II.20.070/2014/7.szám

jogát, amely jognyilatkozata alapján tulajdonjoga 2010. július 3. napján ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert.

A felperes a 2011. február 25. napján kelt és az I. r. alperesnek 2011. február 28. napján kézbesített levelével a szerződést a szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapítottnan megtámadta.

A felperes a 2011. május 17. napján benyújtott keresetében kérte az érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén arra alapítottnan, hogy a szerződés érvénytelen, mert feltűnő aránytalanság áll fenn a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között. Módosított keresetében további érvénytelenségi okokat is megjelölt: hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződés uzsorás, emellett a 2013. január 11. napján érkezett beadványában a szerződést a Ptk. 210. § (4) bekezdésére alapítottnan is megtámadta. Vállalta a 13 000 000 Ft visszafizetését. Előbb akként nyilatkozott, hogy azt 3 éven belül képes kiegyenlíteni, utóbb pedig azt adta elő, hogy családi kölcsönből kívánja fizetési kötelezettségét teljesíteni.

A II. r. alperest a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Keresete indokolásaként előadta, az I. r. alperes a kölcsön biztosítására előbb jelzálogjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte, majd e szándékát az árverés napján megváltoztatta és a vételi jog alapításához ragaszkodott. Hangsúlyozta, abban állapodtak meg az I. r. alperessel, hogy 3 év alatt 26 000 000 Ft-ot fizet vissza a kölcsön teljesítéseként, emellett elkészítik az opciós szerződés „ellenpárját”, amelynek alapján a kölcsön visszafizetését követően az ingatlanok tulajdonjoga az ő, vagy a fia nevére kerül vissza. Állította, hogy az ingatlanok forgalmi értéke lényegesen meghaladja a szerződésben rögzített 13 000 000 Ft-ot, amit véleménye szerint alátámaszt az a körülmény, hogy a **(hitelszövetkezet neve)** Hitelszövetkezettel kötött kölcsönszerződés megkötésekor a pénzintézet értébecslője a perbeli ingatlanok hektáronkénti árat 400 000 Ft-ban határozta meg, ennek alapján az ingatlanok tényleges forgalmi értéke a szerződéskötéskor 36 428 520 Ft volt.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az opciós vételár az ingatlanok reális forgalmi értékéhez igazodik. Vitatta, hogy a felperest megtévesztette, továbbá hogy a felperes szorult helyzetben volt a szerződés megkötésekor.

A II. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15

napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1 280 000 Ft perköltséget, valamint az államnak 1 500 000 Ft eljárási illetéket. Nem találta bizonyítottnak a megtévesztésre alapított megtámadási ok fennálltát. Érvelése szerint a felajánlott tanúbizonyítás eredményre nem vezetett: az okiratszerkesztő ügyvéd, **(ügyvéd neve)** nem tudta

- 4 -

alátámasztani, hogy a felek megállapodása kiterjedt az ún. „viszont opciós szerződés” megkötésére, **(tanú neve)** tanú vallomását pedig figyelmen kívül hagyta, mert ő kizárólag a felperes elmondásából származó ismeretekkel rendelkezett. Mellőzte a **(hitelszövetkezet neve)** Hitelszövetkezet elnökének meghallgatását azzal az indokkal, hogy azok a tények, amelyekről a tanú tudhat, a perben nem voltak vitások, a felek megállapodásakor pedig nem volt jelen.

Nem találta megállapíthatónak azt sem, hogy a szerződéses vételár és az ingatlanok forgalmi értéke között feltűnő aránytalanság áll fenn. A beszerzett **(szakértő neve)** igazságügyi szakértő által készített véleményt ítélezése alapjául fogadta el. Megállapította, a szakértő által meghatározott 16 800 306 Ft forgalmi érték, valamint a szerződés szerinti 13 000 000 Ft közötti eltérés 29 %, amely feltűnően aránytalannak nem tekinthető. Utalt arra, a végrehajtási eljárásban meghatározott becsérték - a **(település 3. neve)**-i ingatlan figyelmen kívül hagyásával - mindössze 11 542 000 Ft, tehát alacsonyabb a felek megállapodásában szereplőnél. Az alperesi védekezést alátámasztó bizonyítékként értékelte a szerződést szerkesztő ügyvéd által a szerződés megkötését megelőzően az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása érdekében végzett számításokat. Aparentalannak találta a szakértői kompetencia hiányával kapcsolatos felperesi előadást. Rámutatott arra, a szakértő 1983. óta bejegyzett igazságügyi szakértő az ingatlan értékbecslés és ingatlanforgalom szakterületén, és a felperes által hivatkozott 9/2006. (II.27.) IM rendelet átmeneti rendelkezéseinek 42. § (7) bekezdése szerint már meglévő képesítése alapján szakértői tevékenységét a jogszabály hatályba lépését követően is folytathatta. Mellőzte a pénzügyi kölcsönhöz értékbecslést készítő szakértő tanúkenti meghallgatását azzal, hogy az általa készített értékbecslésben szereplő adatok nem a szerződéskötés időpontjára vonatkoznak. Kizárta a bizonyítékok köréből a felperes által csatolt okiratokat, mert azok 2011. és 2012. évi összehasonlító adatokat tartalmaznak, átlagos minőségű földekre vonatkoznak, szemben a perbeliekkel, amelyek gyenge minőségűek. Mindezekre figyelemmel a szerződésben kikötött vételár és a tényleges forgalmi érték közötti különbséget nem ítélte feltűnően aránytalannak. Utalt továbbá arra, hogy a szerződés megtámadása során vizsgálni kell a szerződéskötés körülményeit is. E körben jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperesnek a szerződéskötéshez jelentős érdeke fűződött, hiszen más ingatlanai, köztük a lakóháza is lefoglalásra kerültek a végrehajtási eljárás során, és csak a perbeli szerződés megkötésével tudta elhárítani azok árverési értékesítését. Kiemelte, a következetes bírói gyakorlat aparentalannak találja a megtámadást, ha az eladó a szerződést az ingatlan valós forgalmi értékének ismeretében köti, a megtámadási ok ugyanis nem szolgálhat a megbánt szerződéstől való szabadulás eszközeként. A felperes által fizetendő perköltség és ügyvédi munkadíj összegét a felperes által megjelölt 36 000 000 Ft perérték alapján határozta meg.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte.

Kiemelte, az I. r. alperessel kölcsön nyújtásában állapodtak meg, a szerződés is e tényrt rögzíti, az ingatlanok vételárának megállapításáról nem volt szó. Hangsúlyozta, a vételi jog kikötése szorult helyzetének kihasználásával történt. Előadta, az okiratszerkesztő ügyvéd az I. r. alperes perbeli jogi képviselőjének a

- 5 -

Pf.II.20.070/2014/7.szám

házastársa, ezért tanúvallomása aggályosnak, elfogultnak tekinthető, továbbá az általa csatolt, számításokat tartalmazó okirat nem felel meg a „formai és tartalmi” követelményeknek sem, másrészt annak elkészítése nem tartozott az ügyvéd feladatai közé, ezért az figyelembe nem vehető. Változatlan álláspontja szerint a perben kirendelt szakértő termőföld értékbecslésre szakképesítés hiányában nem jogosult, véleménye a jogszabályi követelményeknek nem felel meg, ezért arra a bíróság nem alapíthatja döntését. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság szakképesítéssel rendelkező szakértő véleményét nem szerezte be. Hivatkozása szerint az elsőfokú ítélet megállapításai iratellenesek is, mivel a szakértő véleményében az ingatlanokat 13 077 807 Ft-ra értékelte, nem pedig az ítéletben szereplő 16 800 306 Ft-ra. Kiemelte, tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a magánszakértői vélemény 2011. és 2012. évi adatokat hasonlított össze, az abban szereplő adatok a 2010-es évre vonatkoznak. Hangsúlyozta, a magánszakértői véleményt készítő gazdasági társaság vezetője termőföld értékbecslésre jogosult bejegyzett szakértő, aki nem összehasonlító adatok alapján készítette a szakvéleményét, hanem az ajánlott szakmai szempontok szerint, a jogszabályoknak megfelelően. Álláspontja szerint az általa csatolt statisztikai adatok alátámasztják, hogy az észak-alföldi régióban a termőföld értékek 2010-ben hektáronként 387 000 Ft körül mozogtak szántó esetén, gyeper, legelő művelési ágban pedig 297 000 Ft/hektár volt a piaci érték. Hivatkozása szerint az V. és VI. minőségi osztályba sorolt termőföld nem silánynak, hanem közepesnek tekinthető, ezért a szerződéskötés időpontjában a perbeli földterületek értéke az ítéletben rögzítetthez képest 2-szer, 3-szor magasabb volt. Sérelmezte az I. r. alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj mértékét, álláspontja szerint az nem áll arányban az elvégzett munkával, és nem felel meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendeletben foglaltaknak sem.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Az elsőfokú eljárásban előadott védekezésén túl kiemelte, hogy a perbeli szerződést a felperest a végrehajtást kérő pénzügyintézetrel szemben terhelő tartozás kiegyenlítését követően kötötték meg. Hangsúlyozta továbbá, hogy a szerződéskötéskori vételár nem volt eltúlzottan alacsony, amit a **(település 1. neve)** Község Polgármesteri Hivatala által a bíróság megkeresésére adott igazolás, és az is bizonyít, hogy a NAV is elfogadta a szerződésben megjelölt vételárat az illetékkiszabás alapjául. Érvelése szerint a felperesnek a szakértő kompetenciájának hiányára a szakértő kirendelésekor, nem pedig a számára kedvezőtlen tartalmú szakvélemény elkészítését követően kellett volna hivatkoznia. Hangsúlyozta továbbá, hogy a felperes a szerződéskötéskor még aktív ügyvéd volt, maga is több szerződést készített, így tisztában kellett lennie a szerződésben rögzítettek következményeivel.

A fellebbezés **túlnyomórészt alaptalan.**

A felperes és az I. r. alperes között nem vitásan kölcsönszerződés jött létre, amelynek biztosítására a peres felek vételi jogot alapítottak az I. r. alperes javára a

- 6 -

felperes és a II. r. alperes tulajdonát képező ingatlanokra. Tény, hogy az I. r. alperes a vételi jogát gyakorolta, s jognyilatkozata alapján tulajdonjoga bejegyzésre került a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződéskötés időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezések nem tiltották, ezért a bírói gyakorlat is általánosan elfogadta, hogy a tulajdonos a vagyontárgyat úgy kösse le biztosítékként, hogy feltételtől függő vételi jog engedésével a későbbi fizetés elmaradása esetére a dolog tulajdonjogának megszerzését a kölcsönadó számára lehetővé tegye. A biztosítéki (fiduciárius) célból vételi jogot engedő megállapodás önmagában a biztosítéki cél miatt nem érvénytelen (EBH1999. 27, BH2002. 182, 1999. 452), erre a felperes sem hivatkozott.

A Ptk. 375 § (1) bekezdés szerinti vételi jog kikötése esetén a jogosult egyoldalú „hatalmasságot” szerez, amelynek eredményeként akaratától függ, hogy meghatározott időn belül illetve a megjelölt feltétel bekövetkeztétől függően gyakorolja-e a számára biztosított jogot, avagy sem. Ha él a jogával, egyoldalú nyilatkozata adásvételt hoz létre. Az opciós szerződés és az annak alapján létrejövő adásvétel tehát két külön szerződés, még akkor is, ha közöttük nyilvánvalóan szoros kapcsolat áll fenn. A felperes e két szerződés között nem tett különbséget, és nevesítetten ugyan csak az opciós megállapodás érvénytelenségére hivatkozott, a bíróság azonban a felperes által megjelölt egyes érvénytelenségi okok elbírálása során elsőként azt vizsgálta, hogy az adott érvénytelenségi ok tartalmilag a vételi jogot alapító vagy az adásvételi szerződésre értelmezhető, és - a Pp. 3. § (2) bekezdésében írtakra figyelemmel - az adásvételi szerződésre vonatkoztatható érvénytelenségi okok fennálltát is érdemben bírálta el az alábbiak szerint.

Az opciós szerződésben kikötött szolgáltatás magának a vételi jognak az engedése, amellyel szemben ellenszolgáltatásként kiköthető ugyan opciós díj, de az nem szükségképpen eleme az opciós szerződésnek. Az opciós jog gyakorlásának eredményeként létrejövő adásvételi szerződésben az eladó szolgáltatása a dolog tulajdonának átruházása, a vevő által teljesítendő ellenszolgáltatás pedig a vételár megfizetése, amin nem változtat az a körülmény, hogy az adásvétel tárgyát képező dolgot és annak vételárát már az opciós szerződés rögzíti. Ebből következően a vételi jogot engedő szerződés nem támadható meg a dolog értéke és annak vételára közötti feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén, megtámadni ezen a jogcímén csak a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződést lehet az adásvételi szerződés létrejöttékor fennálló (forgalmi) értékviszonyok alapulvételével.

Tekintve, hogy a feltűnő aránytalanság az uzsora megállapíthatóságának is nélkülözhetetlen feltétele a jelen ügyben alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (a

továbbiakban: Ptk.) 202. §-a értelmében, uzsorásnak is csak az adásvételi szerződés minősíthető. E tekintetben ugyanakkor annyiban sajátos a helyzet, hogy miután az eladó adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges jognyilatkozata nem más, mint a vételi jog engedése, az uzsora feltűnő aránytalanság melletti további feltétele, azaz a másik fél helyzetének kihasználása az opciós szerződésre vetítetten értelmezhető.

Mivel az eladó a két szerződés kapcsán egyetlen jognyilatkozatot tesz, amelynek tartalma a vételi jog engedése, csak ennek a jognyilatkozatának a megtételekor lehet tévedésben illetve téveszthető meg, következésképpen tévedés vagy megtévesztés címén az opciós szerződést támadhatja meg.

- 7 -

Pf.II.20.070/2014/7.szám

A fentiek tükrében vizsgálva a felperes által a keresetének alapjául megjelölt egyes érvénytelenségi okokat, az ítéltábla egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával, miszerint a per tárgyát képező érvénytelenségi okok fennállta nem állapítható meg. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli a következőket.

A felperes elsődlegesen ugyan a feltűnő aránytalanságra alapította a szerződés érvénytelenségét, amely megtámadási ok, hivatkozott azonban a szerződés uzsorás jellegére is, ami viszont megalapozottsága esetén a szerződés semmisségét eredményezi. Ha a fél a keresetében semmisségi okra hivatkozik, a bíróságnak elsőként azt kell vizsgálnia. A bíróság csak ennek érvénytelensége esetén térhet át a fél által felhozott megtámadási okok vagy egyéb igények megalapozottságának a vizsgálatára (Legfelsőbb Bíróság Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárási kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 6.a. pont). Mindezek alapján a bíróságnak elsődlegesen a semmisségi ok megalapozottsága kérdésében kellett állást foglalnia.

A Ptk. 202. §-a szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés). Az uzsorás szerződés semmisségének megállapításához a törvény két feltétel együttes fennállását írja elő: egyrészt a másik szerződő fél helyzetének kihasználását (szubjektív feltétel), másrészt a feltűnően aránytalan előny kikötését (objektív feltétel). Ha e feltételek közül bármelyik hiányzik, a szerződés uzsorás jellegének megállapítására nincs lehetőség. Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint a felperes e feltételek egyikét sem bizonyította.

A másik szerződő fél helyzetének kihasználása mint az uzsora szubjektív feltétele, magában foglalja egyrészt az aránytalan előnyt vállaló fél hátrányos helyzetét, amely arra készteti, hogy a szerződést ilyen feltételekkel is megkösse, másrészt a sérelmet okozó fél célzatos magatartását, amely szerint a másik fél általa ismert hátrányos helyzetét kihasználva köt ki a maga javára aránytalan előnyt. Az uzsora szempontjából releváns hátrányos helyzet alapvetően egy válságos gazdasági helyzetet jelent. Miután az opción alapuló adásvételi szerződés - a fentiekben írtak szerint - az eladó vételi jogot engedő nyilatkozatán alapul, erre az időpontra vetítetten vizsgálandó az uzsora szubjektív feltételének fennállása. Osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint az opciós szerződés megkötésekor ez a felperes esetében már nem állt fenn, mivel a pénzügyi felé fennálló tartozása a szerződés aláírását megelőzően kiegyenlített nyert. A csatolt okirati bizonyítékok igazolják, hogy a **(hitelszövetkezet neve)**

Hitelszövetkezet felé még fennálló tartozást 2010. május 19. napján egyenlítették ki, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt opciós szerződés pedig május 20-án kelt. A felperesnek azt az előadását, hogy az okirati bizonyítékkal szemben a szerződést ő maga 2010. május 19. napján a tartozás kiegyenlítését megelőzően írta alá, cáfolja az okiratszerkesztő ügyvéd, **(ügyvéd neve)** vallomása, és a II. r. alperes 71. sorszámú beadványa, amelyben nevezett úgy nyilatkozott, hogy a szerződést **(település 2. neve)**n, a lakásán írták alá, amit azután az okiratszerkesztő ügyvéd ellenjegyzett. Mivel az opciós szerződés megkötésekor, 2010. május 20. napján már nem állt fenn annak a veszélye, hogy a felperes ingatlanait a végrehajtó elárverezi, a felperes nem volt olyan

- 8 -

kényszerhelyzetben, ami arra készítette volna, hogy a tényleges akaratának nem megfelelő tartalmú szerződést írjon alá.

Önmagában a szubjektív feltétel hiánya a szerződés semmisségére való hivatkozást, tekintettel azonban arra, hogy a felperes a Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapítottnak a szerződést meg is támadta, szükségessé vált annak vizsgálata, hogy megállapítható-e a szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága.

A Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése értelmében, ha a szolgáltatás és az 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 jogszabály szövegéből kitűnően az eredményes megtámadáshoz nem elegendő a valós forgalmi érték és a kikötött vételár aránytalansága, hanem csak a kirívó, feltűnően nagy értékkülönbség vezethet a szerződés érvénytelenségének megállapításához. A Legfelsőbb Bíróság PK. 267. számú állásfoglalásának iránymutatása szerint a forgalmi (érték-) viszonyokon kívül a szerződéskötés körülményeiből és az ügylet jellegéből fakadó sajátosságok egyaránt vizsgálандó körülmények annak megállapításánál, hogy az értékaránytalanság feltűnően nagy-e. A felperes az értékaránytalanságot az ingatlanok vételára és forgalmi értéke között mutatkozó különbségre alapította. A forgalmi érték megállapítása olyan különleges szakértelmet igényel, amely igazságügyi szakértői vélemény beszerzését tette szükségessé. Alaptalanul kifogásolja a felperes, hogy az elsőfokú bíróság a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapításait ítélkezése alapjául elfogadta. Téves ugyanis mind a szakértői kompetencia hiányával, mind a szakvélemény érdemi megalapozatlanságával kapcsolatos felperesi érvelés. A szakértői kompetenciát illetően az ítélőtábla az elsőfokú bíróság elfoglalt jogi álláspontjával és e körben kifejtett indokaival is egyetért. Az ott kifejtetteket nem érinti az a körülmény, hogy a szakértő tevékenységét gazdasági társaság keretében végzi. A felperesnek az a másodfokú tárgyaláson tett előadása, miszerint a szakértő tevékenységét nem folytathatja, mert - esetlegesen - nincs bejegyezve az 1/2010. (I.14.) FVM rendelet 6. § (3) bekezdése szerinti nyilvántartásba, olyan új tényelőadás, amely a Pp. 235. § (1) bekezdésében írtak alapján nem vehető figyelembe. Mindezen túl megjegyzi az ítélőtábla, önmagában a nyilvántartásba vétel olyan adminisztratív aktus, amelynek hiánya nem teszi mellőzhetővé az egyébként a megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakértő által készített logikus, ellentmondásoktól mentes szakvélemény figyelembe vételét, hangsúlyozva, hogy **(szakértő neve)** - ahogyan azt az elsőfokú bíróság is megállapította - szakértői tevékenysége megkezdésekor a szükséges szakképesítési feltételekkel rendelkezett.

A szakvélemény megállapításainak tartalmát illetően is aggálytalan.

A Pp. 182. § (3) bekezdése értelmében más szakértő kirendelésére és újabb szakvélemény beszerzésére akkor kerülhet sor, ha az elkészített vélemény homályos, hiányos, önmagával, más szakértő leletével, vagy a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, és a szakértő a bíróság erre irányuló felhívására a szükséges felvilágosítást nem adja meg. Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésén alapuló okszerű mérlegeléssel állapította meg, hogy **(szakértő neve)** véleménye kapcsán e

- 9 -

Pf.II.20.070/2014/7.szám

körülmények nem merültek fel. A szakértő meggyőző magyarázattal szolgált a szakvéleménnyel szemben támasztott felperesi kifogásokra, véleménye összhangban áll az egyéb perbeli bizonyítékokkal, megállapításait a felperes által csatolt egyéb bizonyítékok sem tették megalapozatlanná. Nem alkalmas a szakvélemény cáfolatára a felperes által hivatkozott - a pénzügyi hitelkérelmezés kapcsán **(személy neve)** által készített - értébecslés. Lényeges, hogy ez az értékelés nem a szerződéskötés kori értékvizonyokat tükrözi, másrészt eltérőek az értékelt ingatlanok, az abban szereplők közül mindössze kettő azonos a perbeliekkel. Emellett ez az értébecslés részletesen levezetett számítást nem tartalmaz, valamennyi értékelt ingatlan tekintetében egységárral számol, figyelmen kívül hagyva azok eltérő minőségét. Ugyancsak alkalmatlan a **(szakértő neve)** által készített szakértői vélemény megdöntésére a felperes által csatolt magánszakértői vélemény. Az ugyanis - a felperes állításával szemben - nem a perbeli szerződéskötés kori, hanem a 2013. évi forgalmi értékeket tartalmazza. Erre utal a szakvélemény mellékletét képező I. számú „Azonosító adatfelvételi lap”, amely az értébecslés éveként 2013-at tünteti fel. Emellett a bíróság által kirendelt szakértő a rendelkezésére bocsátott magánszakértői véleményre reagálva, maga is úgy nyilatkozott a 2013. június 18-án tartott tárgyaláson történt meghallgatásakor, hogy a magánszakértői vélemény a 2013. évi piaci árakat tartalmazza. Rámutatott egyben, hogy az általa megjelölt 2010. évi piaci értékekhez képest 2013-ra jelentősen nőttek a termőföldárak, így az általa készített és a magánszakértő véleménye között - tekintve, hogy azok a perbeli ingatlanok értékét eltérő időpontokra vetítetten határozták meg - nincs lényegi eltérés. A szakértőnek ezt az állítását sem a tárgyaláson jelenlévő felperes, sem pedig jogi képviselője nem vonta kétségbe.

A kialakult bírói gyakorlat szerint, ha a fél által beszerzett magánszakvéleményben foglaltak rámutatnak a kijelölt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglalt megállapítások hiányaira, ellentmondásosságára, és azt ésszerű indokokkal aggályossá teszik, az eljáró bíróság a magánszakvélemény megállapításait nem hagyhatja figyelmen kívül (eBDT2005. 1119, eBDT2009. 2013, eBDT2003. 759). Ez esetben nem mellőzhető a szakértői vélemények ütköztetése. A kifejtettek miatt azonban a jelen ügyben nincs ellentmondás a szakvélemények között, ezért ennek indokoltsága nem merült fel.

A felperes által 67. sorszám alatt csatolt egyéb dokumentumok (OTP termőföld értéktérkép 2012., 2013., Központi Statisztikai Hivatal elemzése) alátámasztják a bíróság által kirendelt szakértőnek azt a megállapítását, hogy a termőföldek értékében a

szerződéskötést követő időben jelentős mértékű pozitív irányú változás következett be, ugyanakkor az azokban szereplő adatok nem alkalmasak a konkrét, a per tárgyát képező ingatlanok szerződéskötéskori időpontjára vonatkoztatható forgalmi értékének megállapítására.

Az ingatlanok felperes által megjelölt forgalmi értékét cáfolják és a szakértő megállapításait támasztják alá az elsőfokú bíróság által is hivatkozott egyéb peradatok: a végrehajtási eljárásban a beszerzett adó- és értékbizonyítványok alapján megállapított becsérték, a NAV által közölt forgalmi értékek, és **(település 1. neve)**

- 10 -

település jegyzőjének bíróság megkeresésére adott válasza. Ez utóbbinak - amely szerint 2010. évben egy AK termőföld értéke 10-12 000 Ft volt - az ítéletábra is perdöntő jelentőséget tulajdonít. Egyrészt a jegyzőnek ez a tájékoztatása megerősítette a szakértő megállapítását, miszerint a termőföldek értékének meghatározása során a piaci viszonyok között az AK a mai napig használatos földminősítési értékszám, továbbra is meghatározó tényező, miután a földek közötti minőségi különbséget fejezi ki. Másrészt a jegyző által közölt magasabb AK értékkel számolva is a szakértői értékmeghatározáshoz közeli összeget mutat a perbeli ingatlanok szerződéskötéskori piaci értéke.

A kifejtettek alapján a szakértő által meghatározott 16 800 306 Ft forgalmi érték, valamint a szerződésben szereplő 13 000 000 Ft vételár közötti eltérés nem ad alapot a szerződés e címen történő eredményes megtámadására. Utal az ítéletábra arra, a szakértői véleményben szereplő értékmeghatározás a **(település 1. neve) (ingatlan 6. hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára vonatkozik, azonban a felek szerződésében a vételi jogot $\frac{1}{1}$ arányú tulajdoni hányadra kötötték ki, ez magyarázza a szakértői vélemény szerinti, valamint az elsőfokú bíróság által megjelölt forgalmi érték közötti eltérést.

Az a felperesi előadás, hogy az I. r. alperes a megállapodás alapján a szerződésben szereplő 13 000 000 Ft helyett mindössze 12 820 302 Ft-ot egyenlített ki, a szerződés érvényességét nem érinti, ez a szerződés teljesítésével kapcsolatos kérdés.

Mindezen túl helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a megtámadás ettől függetlenül sem bizonyulna alaposnak. A felperes a feltűnő aránytalanság alátámasztásaként - egyebek mellett - a pénzügyi hitelígénylet 2008. évben készült értékbecslésre hivatkozott. Emellett maga adta elő a másodfokú tárgyaláson, hogy a perbeli szerződés megkötése körüli időszakban ügyvédként számos olyan adásvételi szerződés megkötésében működött közre, amelyek tárgya termőföld volt, így a perbeli szerződéskötés időpontjában tisztában volt a termőföldek általa állított valós forgalmi értékével. Erre figyelemmel pedig a Ptk. 4. § (1) bekezdéséből következően a szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára nem hivatkozhat, mert az értékaránytalanság fennállását elfogadva kötötte meg a szerződést (BH2011. 343, eBDT2009. 2060).

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, miszerint a felperes a megtévesztésre alapított megtámadási ok fennálltát sem bizonyította. A felperes előadásán kívül egyéb bizonyíték nem támasztja alá azt, hogy abban a feltevésben kötötte meg az opciós szerződést, hogy utóbb majd az általa „vizsontopciónak” nevezett, a Ptk. 374. §-a szerinti visszavásárlási jognak megfeleltethető kikötést tartalmazó megállapodást kötnek.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság jogszerűen utasította el a felperes keresetét.

Észlelte ugyanakkor az ítélőtábla, hogy az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a per tárgyának értékét, és ehhez képest a kereseti illeték, valamint a felperes által fizetendő perköltség összegét. A felperes keresetlevelében a perértéket 36 000 000 Ft-ban jelölte meg. A következőket bírói gyakorlat szerint azonban a szerződés

- 11 -

Pf.II.20.070/2014/7.szám

érvénytelenségének megállapítására irányuló perben perértékként a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás értékét kell figyelembe venni (BH2009. 322, BH2001. 132, EBH2000. 335/II.). Ennek megfelelően a per tárgyának értéke, és egyben az eljárási illeték, valamint perköltség számításának az alapja 13 000 000 Ft. Ehhez igazodóan az ítélőtábla a felperes által fizetendő elsőfokú perköltség és eljárási illeték összegét a rendelkező részben foglaltak szerint leszállította.

A kifejtettekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a rendelkező részben foglaltak szerint a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I.r. alperes jogi képviselőjével felmerült - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdés és 4/A. §-a alapján megállapított - ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére. Ugyancsak fellebbezése sikertelensége következtében köteles viselni a felperes a feljegyzett másodfokú illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

S z e g e d , 2014. október 8.

Dr.Szeghő Katalin
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet
előadó bíró

Bereczkyné dr. Lengyel Nóra
táblabíró