

A Fővárosi Ítéltábla a Varnyú Ügyvédi Iroda (által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Bélik Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve(I. rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve(II. rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve(III. rendű alperes címe) III. rendű és IV.rendű alperes neve(IV. rendű alperes címe) IV. rendű alperes ellen kötbér megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. február 12. napján kelt 31.P.21.733/2010/51. számú és 53. sorszám alatt kijavított ítélete ellen az alperesek részéről 54. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Az I. rendű alperest 22.500 (huszonkétezer-ötszáz) Ft + áfa, a II. rendű alperest 4.000 (négyezer) Ft + áfa, a III. rendű alperest 4.000 (négyezer) Ft + áfa, a IV. rendű alperest 10.000 (tízezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére kötelezi 15 napos határidővel a felperes javára.

Kötelezi az I. rendű alperest 30.200 (harmincezer-kétszáz) Ft, a II. rendű alperest 5.500 (ötezer-ötszáz), a III. rendű alperest 5.500 (ötezer-ötszáz) Ft, a IV. rendű alperest 13.700 (tizenháromezer-hétszáz) Ft fellebbezési illeték lerovására az iratoknál 8 napos határidővel leletezés terhe mellett.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 3.025.000 Ft és ezen összeg után 2008. július 29. napjától számított késedelmi kamat, II. rendű alperest 550.000 Ft és ezen összeg után 2008. július 25. napjától számított késedelmi kamat, a III. rendű alperest 550.000 Ft és ezen összeg után 2008. augusztus 13. napjától számított késedelmi kamat, a IV. rendű alperest 1.375.000 Ft és ezen összeg után 2008. július 25. napjától számított késedelmi kamat megfizetésére. Követelését meghiúsulási kötbér címén terjesztette elő tényként előadva, hogy eladóként ingatlan adásvételi szerződést kötött az alperesekkel, amelytől elállt, mert az alperesek a vételár megfizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Kifogásként a szerződés érvénytelenségére hivatkoztak megtévesztés, illetve feltűnő értékaránytalanság címén. Állították, hogy a felperes úgy tájékoztatta őket, hogy a megvásárolt két ingatlant belterületbe fogják vonni és erre tekintettel került meghatározásra a vételár. A belterületbe vonás azonban nem történt meg, így a vételár eltúlzott, mert nem felel meg a termőföldek piaci árának. Hivatkoztak arra is, hogy a szerződés bánatpénz kikötést tartalmaz, kötbér kikötése pedig csak írásban érvényes. Ezt meghaladóan állították, hogy 8.000.000 Ft-ot megfizettek a felperesnek, amelyet be kell számítani.

Az elsőfokú bíróság 15 napos fizetési határidővel kötelezte az I. rendű alperest, hogy 1.512.500 Ft-ot, a II. és a IV. rendű alperest, hogy 275.000 - 275.000 Ft-ot, a III. rendű alperest, hogy 687.500 Ft-ot fizessen meg a felperesnek a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal együtt, amelynek kezdő időpontja az I. rendű alperes esetében 2008. július 29., a II. és a III. rendű alperes esetében 2008. július 25., a IV. rendű alperes esetében 2008. augusztus 13. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította azzal, hogy a peres felek a költségeiket maguk viselik.

Tényként állapította meg, hogy a felperes mint eladó és az alperesek mint vevők között 2007. szeptember 7-én adásvételi szerződés jött létre a B. ... és ... hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlanokra. Az I. rendű alperes 55/100, a II. és a III. rendű alperes 10/100 - 10/100, a IV. rendű alperes 25/100 tulajdoni hányadot vásárolt. A vételárat együttesen 55.000.000 Ft-ban határozták meg. Rögzítették, hogy az eladó elállása esetén a vevők tulajdonszerzésük arányában 5.500.000 Ft bánatpénz megfizetésére kötelesek. Kijelentették, hogy a települési szabályozási tervet megismerték. A vételárat abban a reményben határozták meg, hogy az ingatlanokat belterületbe vonják és azokon a V. Kft. által tervezett ingatlanfejlesztés végrehajtható. Tisztában voltak azzal, hogy a belterületbe vonásról rajtuk kívül álló személyek döntenek. A felperes egyidejűleg adásvételi szerződést kötött a V. Kft.-vel - amelynek ügyvezetője az I. rendű alperes volt, és a cég az alperesek érdekeltségébe tartozott -, hat belterületi, sportpálya, illetve kivett, beépítetlen megjelölésű, és egy kivett, irodaház megjelölésű ingatlanra. A felek azért állapodtak meg külön szerződésekben, mert termőföld ingatlant csak magánszemélyek vásárolhattak. Ténylegesen valamennyi ingatlanon a V. Kft. kívánt nagyszabású projektet létrehozni, korábban ehhez kapcsolódóan megvalósíthatósági tanulmányt készített. A felek a szerződéseket később többször módosították. Végül a belterületbe vonásra nem került sor, az alperesek pedig a termőföldi ingatlanok vételárát nem fizették meg, ezért a felperes 2008. július 16-án kelt nyilatkozatával a megállapodástól elállt. Az 5.500.000 Ft bánatpénz megfizetésére irányuló felszólításnak az alperesek nem tettek eleget.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a szerződés érvényes-e, a felperes a szerződéskötéskor megtévesztette-e az alpereseket a belterületbe vonással kapcsolatosan, illetőleg fennállt-e a feltűnő értékkülönbség. Megállapította, hogy B. polgármestere 2013. október 29-én kelt levelében tájékoztatta az I. rendű alperes jogi képviselőjét, hogy az ingatlanok mezőgazdasági általános terület övezeti besorolásúak. A szerződések megkötését megelőzően a V. Kft. által készített megvalósítási tanulmányban írtak alapján a felek tudomással bírtak arról, hogy a belterületbe vonásról a helyi önkormányzat dönthet és ez nagy kockázati tényező. A cég úgy nyilatkozott, hogy vállalja a beruházás megvalósítását a benne rejlő kockázatokkal együtt. A tanulmányból az is kiderül, hogy a belterületbe vonás iránti eljárást a V. Kft. már megindította. Az alperesek nem bizonyították, hogy V. Z. tanú arról tájékoztatta őket, hogy a belterületbe vonás biztosan megtörténik, de ha kaptak is ilyen tájékoztatást, ez nem tekinthető tévedési oknak. Ingatlanfejlesztőként a kockázattal tisztában voltak, ez pedig a tévedést kizárja. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 210. §-a alapján a megtévesztésre alaptalanul hivatkoztak. Nem csupán tisztában voltak az ingatlan jogi helyzetével, de vállalták is annak kockázatát, hogy a belterületbe vonásra, az építési területté nyilvánításra nem kerül sor, és ezáltal a projekt nem megvalósítható.

A feltűnő értékkülönbségre vonatkozóan az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le, utalt Csizmazia Tibor kirendelt ingatlanforgalmi szakértő, illetve az I. rendű alperes által megbízott P. Z. magánszakértő szakvéleményére, de rögzítette, hogy a később kirendelt Vogel Andrea szakvéleményét fogadta el aggálytalanként. Ő 7.369.000 Ft-ban, a belterületbe vonás felmerülésének esetére pedig 11.551.000 Ft-ban határozta meg az ingatlanok értékét. A feltűnő értékkülönbség megállapíthatóságához azonban a PK.267. számú állásfoglalás alapján vizsgálni kell a szerződéskötés körülményeit, a szolgáltatás jellegét, a felek tárgyalásait figyelemmel arra, hogy a saját üzleti kockázataikat nem háríthatják át. Utalt az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes személyes

előadására, mely szerint a szerződés aláírása előtt nem volt biztos abban, hogy a belterületbe vonás megtörténik. V. Z. tanúvallomása alátámasztotta, hogy a szerződést annak reményében kötötték, hogy a projektet megvalósíthatják. Az alperesek kockázatot vállaltak, amely abban rejlett, hogy a belterületbe vonásra nem kerül sor, és ezért a tényleges forgalmi értéknél magasabb vételárat fizetnek. A felperesi oldalon a kockázat az volt, hogy a vételár nem érte el az építési telekké nyilvánított ingatlanok forgalmi értékét. Mivel a felek tisztában voltak azzal, hogy az ingatlanok szerződésben rögzített vételára nem egyezik meg a szerződéskötéskori forgalmi értékkel, és az eltérés lényeges, a tényleges forgalmi értéktől egyező akarattal, a kockázatukat vállalva tértek át, ezért a régi Ptk. 201.§-a alapján az alperesek nem hivatkozhatnak a feltűnő értékkülönbségre.

Nem tudták bizonyítani azt sem, hogy a felperes elengedte a követelést. A hivatkozott 8.000.000 Ft-ot nem ők, hanem a V. Kft. fizette meg, és ezt az összeget a sportpálya és az irodaház ingatlanok vételárában elszámolták.

Az alperesek a végső, 2008. július 15-ei határidőben nem fizették meg a vételárat. A felperes így a szerződés alapján jogszerűen állt el, és igényelhetette a régi Ptk. 246. §-a alapján a kötbért. A felek ugyan „bánatpénzt” kötöttek ki arra az esetre, ha az alperesek nem teljesítenek és ennek következtében a felperes eláll, tartalmát tekintve azonban ez a kikötés meghiúsulási kötbérnek tekinthető.

Az elsőfokú bíróság a kötbér összegét mérsékelte. Utalt arra, hogy annak funkciója átalány kártérítés. Az alperesek limitálták a nemteljesítésből eredő szerződésszegési kockázatukat. A felperesnek a tényleges forgalmi érték kb. 3/4-ét kitevő több milliós kára nem merült fel, a kikötött kötbér mellett az ingatlan elidegenítése nélkül a forgalmi érték 3/4-éhez hozzájutna. Erre tekintettel a kötbér eltűzött, ezért a régi Ptk. 247. §-a alapján helye van a mérséklésnek, amelyet az elsőfokú bíróság 50 %-os mértékben látott indokoltnak a tényleges forgalmi értékre, a szerződésben kikötött vételárra és az alperesi kockázatvállalásra tekintettel.

Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan pedig a kötbér összegének további „jelentős mértékű”, 1.500.000 Ft-ra való mérséklését. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a P.-féle és a Csizmazia-féle szakértői véleményeket megalapozatlanul vette figyelembe, és a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ában megfogalmazottakkal ellentétben, a mérlegelési szabályok megsértésével értékelte. Változatlanul hivatkoztak az érvénytelenségi kifogásokra, a megtévesztés körében V. Z. tanúvallomására, amely szerint a VÁTI-nál tájékoztatták a belterületbe vonással kapcsolatban és az övezeti határra vonatkozó térképet is megmutatták. Az alperesi álláspont szerint ebből azt lehet megállapítani, hogy a felperesi tájékoztatás szerint biztosan megtörténik a belterületbe vonás és ezáltal megvalósult a megtévesztés. A megvalósítási tanulmány már újabb befektetők bevonását szolgálta és a belterületbe vonás kockázatára az ő figyelmüket kellett felhívni, ezért ezt a bizonyítékot megalapozatlanul értékelte az elsőfokú bíróság.

A Vogel Andrea-féle szakértői véleményében megállapított 11.551.000 Ft a reális forgalmi érték. A P.- és a Csizmazia-féle szakvélemények már építési telekké minősített ingatlanokra vonatkoztak. A felek azonban nem ezt vették figyelembe a szerződés megkötésekor, hanem a belterületbe vonást követően létrejövő értéket. A 11.551.000 Ft-hoz képest az 50.000.000 Ft feltűnően aránytalan.

A fentieket meghaladóan a régi Ptk. 246-247. §-a alapján az 5.500.000 Ft-os kötbér felére történő mérséklése nem küszöböli ki a forgalmi értékhez arányosított, jogszerűen kiköthető kötbér mértéket. A 7.369.000 Ft-os értékhez képest 1.500.000 Ft kötbér határozható meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett a keresetet részben elutasító rendelkezése, ezt az

ítélőtábla a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján nem érintette.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és lényegében annak jogi indokaival az ítélet egyetért, ezért a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá a következőkre.

Az alperesek a fellebbezésükben már nem vitatták, hogy az adásvételi szerződésben foglalt kikötés meghíúsulási kötbér kikötésének minősül, és azt sem, hogy 8.000.000 Ft beszámításának nincs helye, ezért a másodfokú eljárásban csak azt kellett vizsgálni, hogy az érvénytelenségi kifogásaik megalapozottak-e, illetve amennyiben nem, indokolt-e a kötbér további mérséklése.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ában foglaltaknak megfelelően, a bizonyítékok okszerű és logikus mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes nem tévesztette meg az alpereseket, vagyis nem adott olyan tájékoztatást a részükre, mely szerint az ingatlanok belterületbe vonása biztosan megtörténik. A fellebbezésben foglaltakkal szemben **V. Z.** tanúvallomása a megtevesztést nem támasztja alá, ebben a körben ugyanis nincs jelentősége annak, hogy **V. Z.** miről kapott tájékoztatást a VÁTI-nál. A **V. Kft.** által készített megvalósíthatósági tanulmányból egyértelmű, hogy az alperesek tudtak arról, hogy a belterületbe vonás érdekében tárgyalások zajlanak, és ennek végkifejlete „nagyon bizonytalan, alig tervezhető”. A megvalósíthatósági tanulmány az alperesek ismereteit attól függetlenül alátámasztja, hogy esetlegesen további befektetők számára készült, és az ő figyelmüket kívánták felhívni a leírtakra. Az I. rendű alperes perbeli nyilatkozatai alátámasztják, hogy tisztában voltak a belterületbe vonás kockázatával. Azt adta elő ugyanis, hogy a vételár arra tekintettel került meghatározásra, hogy belterületté lesz nyilvánítva a terület, de erről komoly vita volt. Ekkor azzal érvelt, hogy olyan mintha egy üres lottószelvényt akarna valaki 10.000.000 Ft-ért értékesíteni, mert öttalálatos is lehet (3. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal 1. bekezdés). Elmondta még, hogy csak akkor kívántak fizetni, hogyha belterületté lesz nyilvánítva a szántóföld (3. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal 6. bekezdés), és arról beszéltek, hogy ha nem vonják belterületbe, akkor semmisnek lehet tekinteni a szerződést (9. bekezdés). A belterületbe vonás fontos volt és azért nem lett beleírva a szerződésbe, mert ettől a felperes elzárkózott (3. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 11. bekezdés). A fenti nyilatkozatok egyértelműen bizonyítják, hogy az alperesek tudták, hogy a belterületbe vonás bizonytalan, ennek elmaradása esetére azonban a felek nem rendelkeztek a szerződésben. Mindezek alapján a régi Ptk. 210. §-a értelmében a megtevesztésre alapított kifogás alaptalan.

Megalapozatlanul hivatkoztak az alperesek a fellebbezésükben arra is, hogy az elsőfokú bíróság **P. Z.** és a Csizmazia Tibor szakvéleményeit nem megfelelően értékelte. Az elsőfokú ítéletből ugyanis megállapítható, hogy a tényállás körében az elsőfokú bíróság Vogel Andrea szakvéleménye alapján határozta meg az ingatlanok forgalmi értékét. A PK.260. számú állásfoglalás alapján értékelte ugyanakkor a feltűnő értékkülönbség megállapíthatósága körében a szerződéskötés körülményeit, a szolgáltatás jellegét, a felek tárgyalásait és vállalt üzleti kockázatait. Így jutott arra a következtetésre, hogy a forgalmi érték és a vételár közötti jelentős különbség ellenére a feltűnő értékkülönbség címén előterjesztett érvénytelenségi kifogás sem megalapozott. Az általa értékelt szempontok vonatkozásában az alperesek a fellebbezésükben nem hivatkoztak olyan körülményre, amelyet az elsőfokú bíróság esetlegesen nem megfelelően vagy tévesen értékelt volna.

Az ítéletábra maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróságnak a kötbér mérséklésével kapcsolatos indokaival is. Az alperesek nem jelöltek meg olyan körülményt sem, amely a további mérséklést indokolná.

Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alpereseket a felperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költség megfizetésére. Megállapította ugyanakkor, hogy a fellebbezési érték (2.748.500 Ft) 6 %-át rótták csak le az alperesek fellebbezési illetékként az Itv. 46. §-ának (1) bekezdésében meghatározott 8 % helyett. Erre tekintettel a különbözet (54.900 Ft) megfizetésére kötelezte az alpereseket leletezés terhe mellett az Itv. 74. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2015. február 18.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tiszttviselő