

A Fővárosi Ítéltábla dr. ... ügyvéd (fél címe 1) által képviselt ... felperesnek Dr. ... ügyvéd (fél címe 2) által képviselt ... I. rendű, a személyesen eljáró ... II. rendű, a személyesen eljáró ... III. rendű, valamint az általa képviselt ... IV. rendű, ... V. rendű, ... VI. rendű, ... VII. rendű, ... VIII. rendű, ... IX. rendű és ... X. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. április 23. napján kelt 1.G.40.248/2010/80. számú ítélete ellen a felperes részéről 81. előterjesztett és 86. sorszámon kiegészített fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 215.000 (Kettőszáz-tizenötezer) forint + áfa másodfokú perkoltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2010. február 2-án előterjesztett, többször módosított keresetében a közte és az I. rendű alperes között 2008. augusztus 21-én a ... belterület ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházására létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, elsődlegesen a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközés miatti semmisségre, másodlagosan a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással; kérte továbbá annak megállapítását, hogy az I. rendű alperesnek a perbeli adásvételi szerződés 5. pontjában megjelölt, a vételár tartozásba beszámított követelése elévült; mindezek mellett az I-X. rendű alpereseket használati díj címén 2008. augusztus 21. napjától havi 274.000 forint, 2009. január 1. napjától a kifizetésig havi 300.000 forint megfizetésére kérte kötelezni azzal, hogy a használati díj minden hónap 25. napjáig esedékes, továbbá a lejárt használati díj után az alperesek kamatfizetésére is kötelesek. A perkoltség körében ügyvédi munkadíjként a csatolt megállapodás alapján megállapított összegre tartott igényt, a tulajdoni lap és a cégkivonatok kiváltásával összefüggésben igazolt költségigényét 10.510 forintban jelölte meg.

A felperes keresetében egyebek mellett előadta, a tulajdonát képező ... hrsz.-ú ingatlanra 2005. július 20-án adásvételi szerződést kötött **...-vel**, majd a szerződés alapján kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz az ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladása tényének feljegyzése iránt. Utóbb az adásvételi szerződés 2005. augusztus 24-én módosították, annak hatályát meghosszabbították, illetve ... javára vételi jogot alapítottak. Az ingatlan ... javára tulajdonjog fenntartással történt eladásának ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre került. Ezt követően a felperesi társaságnál tulajdonos, illetve ügyvezető váltásra került sor, majd pedig a társaság képviselőjében eljáró ügyvezető a 2008. augusztus 21-én megkötött adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlant eladta az I. rendű alperesnek.

A felperes véleménye szerint arra tekintettel, hogy a felperes és az I. rendű alperes közötti ingatlan adásvételi szerződés megkötésére azt követően került sor, hogy az ingatlan 2005-ben már eladásra került ... részére, és e szerződés alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre került, az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 114. § (1) és (2) bekezdésében, valamint az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (FVM rendelet) 32. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felperes és az I. rendű alperes közötti ingatlan adásvételi szerződés semmis. Az FVM rendelet 32. § (2) bekezdése szerint ugyanis tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésének hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával, ebből következően az utóbb megkötött szerződésre irányadónak kell tekintetni a Ptk. 114. § (3) bekezdése azon rendelkezését, hogy a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző szerződés semmis, különös tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes tudott a tulajdonjog fenntartással történt korábbi eladása tényének ingatlan nyilvántartási bejegyzéséről, így jóhiszeműnek nem tekinthető, továbbá arra, hogy a vételárát I. rendű alperes egy már elévült követelése beszámításával egyenlítette ki, így az ingatlant ellenérték nélkül szerezte.

A felperes továbbá állította, amennyiben a közte és I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés előadottak szerinti semmissége nem lenne megállapítható, a szerződés a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján érvénytelen, mert a Budaörsi Városi Bíróság előtt folyamatban lévő perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény a perbeli ingatlan 2004. évi beköltözhető forgalmi értékét 43.660.000 forintban állapította meg, az adásvételi szerződésben kikötött bruttó 33.600.000 forint vételár pedig ehhez képest is feltűnően aránytalanul alacsony, figyelemmel arra is, hogy a BH1994. 592 számú határozat szerint a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti 30 %-os mértékű értékkülönbség esetén megállapítható a feltűnő értékaránytalanság.

Azt, hogy a szerződéskötés időpontjában az ingatlan forgalmi értéke és a szerződés szerinti vételár között feltűnően nagy volt az értékkülönbség, a perben kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleménye is alátámasztja, amely az ingatlan forgalmi értékét beköltözhető állapotban 64.100.000 forintban állapítja meg, amihez képest az áfa nélküli nettó 28.000 forint vételár 128,9 %-kal kevesebb.

A felperes véleménye szerint a feltűnő értékaránytalanság vizsgálatakor annak ellenére a beköltözhető forgalmi értéket kell figyelembe venni, hogy az adásvételi szerződés megkötése időpontjában az ingatlan lakott volt. A lakottságból eredően ugyanis az I. rendű alperesi vevőt semmiféle hátrány nem érthette, mert az ingatlanban lakó V. rendű és II. rendű alperes az I. rendű alperesi társaság tagjai, akik közül a II. rendű alperes ügyvezetőként az I. rendű alperes törvényes képviselőjének is minősül, a III. rendű alperes az V. rendű alperes édesapja és a II. rendű alperes apósa, míg a többi alperes, a II. és V. rendű alperesek családtagja. Mindezekre tekintettel az I. rendű alperesi vevő javára az ingatlan lakottsága értékcsökkentő tényezőként nem vehető figyelembe.

Az alperesi ellenkérelemben foglaltakkal szemben a felperes állította, megtámadási joga gyakorlásával nem késett el, az elévülési kifogás alaptalan.

A felperes hivatkozott arra is, miután az adásvételi szerződés megkötése időpontjában az I. rendű alperes engedményezés folytán az ingatlanra az ... AG (a továbbiakban ...) javára bejegyzett

jelzálogjoggal biztosított követelés jogosultjává is vált, a vételár meghatározásakor a jelzálogjog teherként nem vehető figyelembe.

A felperes véleménye szerint továbbá a ...-tól engedményezéssel megszerzett követelés időközben 2008 augusztusában már elévült, ami a Ptk. 264. § (1) bekezdésére tekintettel a hitelkövetelést biztosító zálogjog megszűnését is eredményezte. Az I. rendű alperes azáltal, hogy egy már elévült követelést számított be a vételárba, ellenérték nélkül szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Állította, e kereseti kérelme tekintetében a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei fennállnak.

A használati díj megfizetése iránti igénye tekintetében a felperes arra hivatkozott, a perbeli adásvételi szerződés érvénytelensége következtében az ingatlan tulajdonjoga továbbra is őt illeti meg, így az ingatlant használó alperesek a Ptk. 98. §-ára, 99. §-ára, 115. § (1) bekezdésére és 143. §-ára, továbbá az 1993. évi LXXXVIII. törvény 20. §-ára tekintettel részére tartoznak a kereseti kérelem szerinti használati díjat megfizetni.

Alperesek a kereset elutasítását kérték.

I. rendű alperes az ingatlan adásvételi szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelemre nézve előadta, a földhivatali határozatok alapján megállapítható, hogy a ... javára 2006. szeptember 26-án jogerős ítélet alapján 7.000.000 shilling és járulékaik erejéig megtörtént a jelzálogjog bejegyzése, aminek következtében a felperes és ... között 2005-ben létrejött adásvételi szerződés az abban foglaltakra tekintettel nem lépett hatályba, a hatályba nem lépett szerződés alapján pedig az ingatlan tulajdonjog fenntartásával történt eladásának ténye 2007. május 24-én jogszabálysértően került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A ... megkötött adásvételi szerződés felperes által hivatkozott 2005. augusztus 24-i módosítását a felek nem nyújtották be a földhivatalhoz, mindezekre tekintettel került sor a felperes és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlan adásvételi szerződés megkötésére, amely szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét rögzítő bejegyzés törlése iránti kérelem is benyújtásra került. E kérelem földhivatali elutasítását követően az I. rendű alperes a Budai Központi Kerületi Bíróságnál pert indított ... ellen az Inytv. 62. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt. A törlési per jogerős befejezéséig I. rendű alperes kérte a jelen per tárgyalásának felfüggesztését, ugyanakkor azt is hangsúlyozta, a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének hatálytalan szerződésen alapuló bejegyzése nem keletkeztet elidegenítési és terhelési tilalmat, nem képezheti akadályát egy későbbi adásvételi szerződés érvényes megkötésének.

Az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem tekintetében az I. rendű alperes elsősorban a kereset elkésettségére hivatkozott. Érd emben is vitatta annak megalapozottságát. Hangsúlyozta, az ingatlan szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értékének megállapításakor nem hagyható figyelmen kívül, hogy 2005-ben a felperes 8.000.000 forint vételárért kötött az ingatlanra adásvételi szerződést. Emellett figyelembe kell venni az ingatlanon a szerződéskötés időpontjában az ingatlan-nyilvántartás szerint fennálló terheket, továbbá az ingatlan tulajdoni viszonyainak tisztázatlanságát, különös tekintettel ... javára bejegyzett, az I. rendű alperes által egyebekben vitatott vételi jogra. A forgalmi érték meghatározásakor az ingatlan lakottságát is értékelni kell, e körben nincs jelentősége annak, hogy kik voltak az ingatlan bérlői.

Az I. rendű alperes nem fogadta el a perben kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített véleményét, az abban foglaltakkal szemben az általa beszerzett magánszakértői véleményre, továbbá a felperessel szemben folyamatban volt végrehajtási eljárásban 2008. április 8-án a végrehajtó által megállapított becsértékre hivatkozott, továbbá a felmerült ellentmondások tisztázása érdekében a Pp. 182. §-a alapján újabb szakértő kirendelését indítványozta.

A vételár tartozásával szemben beszámított követelés elévülésének megállapítására irányuló kereseti kérelem tekintetében I. rendű alperes elsődlegesen a megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek hiányára hivatkozott. Érdemben is vitatta e kereseti kérelem megalapozottságát, az elévülés bekövetkeztét, hangsúlyozva azt is, a Ptk. rendelkezései alapján az elévült követelés is beszámításra alkalmas.

A II-X. rendű alperesek a jogalap hiányára hivatkozással kérték a felperes keresetének elutasítását, lényegében az I. rendű alperessel azonosan. Arra hivatkoztak, a felperes és az I. rendű alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés a felperes által megjelölt okból nem érvénytelen, erre tekintettel az ingatlan tulajdonosának az I. rendű alperest, nem pedig a felperest kell tekintetni, tulajdonosként velük szemben a felperes használati díj iránti igényt nem érvényesíthet, különös tekintettel arra, hogy albérllőként nem a felperessel, hanem a velük a bérleti szerződést megkötő ...-
vel álltak jogviszonyban.

Az elsőfokú bíróság 2013. április 23-án meghozott I.G.40.248/2010/80. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az I. rendű alperes részére 546.100 forint perköltség, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 forint elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy az eljárás során felmerült egyéb költségét a felperes maga viseli.

Az ingatlan adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelemre nézve az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában a Ptk. 114. § (1) és (3) bekezdésében, az FVM rendelet 32. § (1) és (2) bekezdésében, valamint 28. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtette, a perbeli ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz adatot arra vonatkozóan, hogy a felperes és ... között a rendelkezési jogot kizáró megállapodás jött volna létre, az ingatlan-nyilvántartásba ilyen megállapodáson alapuló elidegenítési és terhelési tilalom nem került bejegyzésre.

... javára 2007. május 24-én a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének bejegyzésére került sor. E tény feljegyzésének hatálya azonban az FVM rendelet 32. § (2) bekezdésének helyes értelmezése szerint nem eredményezi a rendelkezési jog kizárását vagy korlátozását, tekintettel arra, hogy e rendelkezés csak a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályára utal, ami az FVM rendelet 28. § (3) bekezdése értelmében abban áll, hogy a szerződésen alapuló további jogokat csak a tulajdonjog fenntartás jogosultjának - azaz a tulajdonosnak - a hozzájárulásával lehet bejegyezni. A tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésének hatálya tehát nem azonos a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalom hatályával, ennél fogva a tulajdonjog fenntartás bejegyzett ténye nem eredményezi a felperes és az I. rendű alperes által kötött perbeli adásvételi szerződés semmisségét. Ugyanakkor a földhivatalnak vizsgálnia kell a tulajdonos hozzájárulását, ami a jelen esetben meg is történt, a beszerzett hatósági iratok tanúsága szerint. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a semmisség megállapítására irányuló kereseti kérelmet megalapozatlannak találta. A szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelemre nézve az elsőfokú bíróság mindenekelőtt alperesi elévülési kifogást vizsgálta, és azt megalapozatlannak találta.

A továbbiakban a Ptk. 201. § (2) bekezdésében a PK 267. számú állásfoglalásra utalva kifejtette, a szerződéskötés körülményeinek feltárása körében lefolytatott bizonyítás eredményeként rendelkezésre álló bizonyítékok, így különösen az I. rendű alperes által csatolt engedményezési szerződés, valamint a felperesi törvényes képviselő közjegyző előtt tett tartozáselismerő nyilatkozata, valamint a perbeli időszakban a felperes törvényes képviselőjeként eljáró személy tanúvallomása alapján az volt megállapítható, hogy a szerződéskötés időpontjában felperesnek a ... felé tartozása állt fenn, amelyet a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjog biztosított. E tényből az

következik, hogy a felek nyilvánvalóan érdekeltek voltak a minél magasabb vételár megállapításában.

A perben csatolt bérleti szerződések, továbbá az alperesek nyilatkozatai alapján az elsőfokú bíróság tényként állapította meg azt is, hogy az adásvételi szerződés megkötése időpontjában az ingatlan lakott volt, amely tény egyebekben a felperes sem tett vitássá, továbbá tényként volt megállapítható az is, hogy a lakottságot a vételár kialakításakor a felek figyelembe vették. ... tanúvallomása alapján az ugyancsak tényként állapította meg, hogy az ingatlan vételárának kialakítása során a felek többfajta értékbecslést vettek alapul. Mindezek az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azt bizonyítják, hogy az ingatlan vételárának kialakítása során a felek körültekintően jártak el.

Az ingatlan szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értékének meghatározása során az elsőfokú bíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményében foglaltakat vette alapul, tekintettel arra, hogy a szakvélemény mentes a Pp. 182. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti hiányosságoktól, a szakértő megállapításait az I. rendű alperes által felhozott kifogásokra tekintettel megfelelően megindokolta, azokra nézve a szükséges felvilágosításokat megadta. A szakértői vélemény az ingatlan szerződéskötés időpontja szerinti beköltözhető forgalmi értékét 64.100.000 forintban, míg lakott forgalmi értékét 44.870.000 forintban állapította meg. Tekintettel arra, hogy a felperes által sem vitatottan az adásvétel időpontjában az ingatlan lakott volt, a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéke meghatározásakor az elsőfokú bíróság a szakértő által megállapított lakott forgalmi értéket vette alapul, amelyet összevetve az adásvételi szerződésben meghatározott 33.600.000 forint vételárral azt állapította meg, hogy a szerződés szerinti vételár a szakvélemény szerinti lakott forgalmi érték 74 %-a, így a két érték közötti különbség mértéke 26 %.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.3218/2010/4. valamint Gfv.IX.30.490/2008/5. számú határozataiban foglaltakra utalva kifejtette, a bírói gyakorlat a 25-33 % közötti értékkülönbséget tekinti olyannak, amely mellett a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás különbsége még feltűnően nagynak nem tekinthető. Mindezekre tekintettel az volt megállapítható, hogy a felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződésben rögzített vételár a szerződés aláírásának időpontjában a piaci viszonyoknak megfelelő volt, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között nem állt fenn feltűnő értékaránytalanság, ezért a Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított kereseti kérelem is megalapozatlan.

Az I. rendű alperes által a vételárba beszámított követelés elévülésének megállapítására irányuló kereseti kérelemre nézve az elsőfokú bíróság a Pp. 123. §-ában foglaltakra utalva kifejtette, a perbeli esetben a beszámított követelés elévülésére hivatkozással felperes az I. rendű alperesi tartozás megfizetésére irányuló követelését érvényesítheti az I. rendű alperessel szemben. Erre tekintettel a megállapítási kereset jogszabályi feltételei nem állnak fenn, ezért e kereseti kérelem érdemi vizsgálat nélküli elutasításának volt helye.

A felperes alperesekkel szembeni használati díjkövetelését az elsőfokú bíróság azért találta megalapozatlannak, mert az adásvételi szerződés érvénytelensége hiányában felperes nem rendelkezik ezen igény érvényesítéséhez szükséges tulajdonjoggal az érintett ingatlan tekintetében.

Egyebekben az elsőfokú bíróság részletesen megindokolta, hogy miért mellőzte az alperesek új szakértő kirendelésére, valamint további tanúk meghallgatására irányuló indítványának teljesítését, továbbá, hogy miért nem adott helyt az I. rendű alperes tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmének.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan megváltoztatását és a keresetében foglaltaknak megfelelő ítélet meghozatalát kérte.

A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 114. §-ának és az Inyvtv. végrehajtására kiadott FVM rendelet 32. § (2) bekezdésének, valamint 28. §-ának téves értelmezésével helyezkedett arra az álláspontra, hogy a perbeli adásvételi szerződés semmissége nem állapítható meg. Hangsúlyozta, az FVM rendelet 32. § (2) bekezdésének azon rendelkezéséből, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésének hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával, egyértelműen az következik, hogy amennyiben a tulajdonjog fenntartásával történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerül, úgy a Ptk. 114. §-ának az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző szerződést semmissé nyilvánító rendelkezését kell alkalmazni. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a Ptk. 114. §-a helyett az FVM rendelet 28. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazva arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy a tulajdonjog fenntartás bejegyzésének ténye nem eredményezi a felperes és az I. rendű alperes közötti ingatlan adásvételi szerződés semmisségét.

Ezzel összefüggésben felperes utalt a BH2011. 75. számú eseti döntésre kifejtve véleménye szerint, miután a perbeli esetben az I. rendű alperesnek tudomása volt a ... vevő javára tulajdonjog fenntartással történt eladás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, az I. rendű alperes jóhiszemősége nem állapítható meg, arra tekintettel továbbá, hogy a vételár kiegyenlítésére egy elévült követelésbe történő beszámítással került sor, az I. rendű alperes szerzése nem ellenérték fejében történt. Mindezekre, valamint a BH1993. 549. számú eseti döntésben foglaltakra is figyelemmel a perbeli adásvételi szerződés semmissége megállapítható.

A szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelensége körében korábbi perbeli nyilatkozatait ugyancsak fenntartva, és azokra utalva a felperes hangsúlyozta, kétséget kizáróan megállapítható, hogy az ingatlanban a perbeli adásvételi szerződés megkötése időpontjában is már a II-X. rendű alperesek laktak. Nem kétséges ezért, hogy az adásvétel időpontjában a vevő I. rendű alperes vonatkozásában a lakottság csak formálisan állt fenn, tekintettel arra, hogy az ingatlanban az I. rendű alperes tagjainak, törvényes képviselőjének a családja lakott, így a lakottságból eredően az I. rendű alperest semmiféle kár nem érthette.

Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a lakottságot értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe, különös tekintettel arra is, hogy a vevő I. rendű alperes gazdasági társaságként nyilvánvalóan csak képviselője, illetve tagjai útján vehette birtokba az ingatlant.

Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor nem értékelte azt a körülményt, hogy a tulajdonos, a bérlő vagy rajtuk kívülálló személy lakott-e az ingatlanban, a bírói gyakorlat szerint ugyanis a lakott forgalmi érték eltérően alakul attól függően, hogy az ingatlant kívülálló vásárolja meg, vagy olyan bent lakó személy, aki az értékesítés következtében kártalanításra, esetleg cserelakásra nem tarthat igényt.

Tévesen hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság a forgalmi érték megállapításakor azt is, hogy az adásvétel időpontjában a bérleti szerződésből kevesebb mint két év volt még hátra, az 2010. augusztus 5-én megszűnt.

Miután a forgalmi érték megállapításakor az elsőfokú bíróság tévesen és megalapozatlanul nem a beköltözhető, hanem a lakott forgalmi értékből indult ki, téves és megalapozatlan az ítélet azon megállapítása, hogy a vételár és a forgalmi érték között a szerződéskötés időpontjában nem állt fenn feltűnő értékaránytalanság. Egyebekben pedig arra figyelemmel, hogy a kikötött és beszámítással kiegyenlített vételárból az I. rendű alperes 20 % mértékű, 5.600.000 forint összegű áfát visszaigényelt, a vételár ténylegesen csak 28.000.000 forint volt, amely összeg a lakott forgalmi értékhez viszonyítva is feltűnően aránytalanul alacsony, mert fennáll a BH1994. 592. eseti döntésben rögzített 30 %-os mértékű értékkülönbség. Mindezekre tekintettel a feltűnő értékaránytalanságra alapított érvénytelenségi keresetet is megalapozatlanul utasította el az elsőfokú bíróság.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a perbeli ingatlan adásvételi szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelemmel összefüggésben a felperesi fellebbezésben foglaltakkal szemben állította, az elsőfokú bíróság a Ptk. 114. §-ában valamint az FVM rendelet 32. § (2) bekezdésében foglaltak helyes értelmezésével helyezkedett arra az álláspontra, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése nem eredményezi a szerződés semmisségét.

A feltűnő értékaránytalanság körében tett fellebbezési előadásokra nézve azt emelte ki, hogy az általa megvásárolt ingatlanban lakó, a felperes által megjelölt személyek az ingatlant bérlő ... álltak albérleti jogviszonyban, az I. rendű alperestől független bérlőként kizárólag ... döntésétől függött az, hogy a bérleményt miképp hasznosítja, annak használatára kinek biztosít lehetőséget. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az ingatlan lakottságát a forgalmi érték megállapításakor figyelembe vette. Az I. rendű alperes véleménye szerint továbbá arra figyelemmel, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő is bruttó értékben állapította meg az ingatlan perbeli adásvételi szerződés megkötése időpontja szerinti forgalmi értékét, az elsőfokú bíróság ezzel az értékkel helytállóan vetette össze az adásvételi szerződés szerinti bruttó vételárat, különös tekintettel arra is, hogy az eladó és a vevő egyaránt áfakörbe tartozik.

A III-X. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben azt hangsúlyozták, a feltűnő értékaránytalanság vizsgálatkor az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe az ingatlan lakott forgalmi értékét, mert az ingatlant a perbeli adásvételi szerződés megkötése időpontjában is a felperestől bérlő ... és a vevő I. rendű alperes között semmilyen kapcsolat nem állt fenn, azt pedig, hogy ki lakik az ingatlanban, kizárólag a bérlő döntésétől függött. Továbbá állították, miután a perben kirendelt igazságügyi szakértő ingatlan forgalmi értékét az illetékhivaltaltól beszerzett összehasonlító adatok alapján állapította meg, ezek az adatok pedig az áfát is magába foglaló bruttó vételárakat tartalmaztak, a forgalmi értéket a szakértő is bruttó összegben határozta meg, így nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a szakértő által megállapított forgalmi értéket a perbeli adásvételi szerződés szerinti bruttó vételárral vetette össze a feltűnő értékaránytalanság vizsgálatkor. Az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték, lényegében helyes indokaira tekintettel.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között vizsgálta felül, és a fellebbezést az alábbiak szerint megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetést levonva utasította el a felperes valamennyi kereseti kérelmét.

Az adásvételi szerződés Ptk. 114. §-ába ütközés miatti semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelem elutasítása körében a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtett jogi álláspontját. A Ptk. 114. § (3) bekezdése a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmisségét mondja ki, ugyanakkor valamely dolog tulajdonjog fenntartással történő értékesítése nem azonos az elidegenítési és terhelési tilalom kikötésével. A ... 2005. július 20-án megkötött ingatlan adásvételi szerződés kizárólag az eladó felperes tulajdonjogának a vételár kifizetéséig történő fenntartásáról rendelkezett, az elidegenítést és terhelés jogát kizáró kikötést azonban nem tartalmazott.

A felperesi fellebbezésben előadottakkal szemben az elsőfokú bíróság az FVM rendelet 32. § (2) bekezdésében és 28. § (3) bekezdésében foglaltak helytálló értelmezésével fejtette ki ítélete indokolásában azt, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésének a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzéssel azonos hatálya kizárólag annyit jelent, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-

nyilvántartásba való feljegyzését követően az ingatlan nyilvántartásba szerződésen alapuló további jogokat csak a tulajdonjog fenntartással történt eladás jogosultjának a hozzájárulásával lehet bejegyezni, ugyanakkor nem eredményezi az ilyen tény ingatlan nyilvántartási feljegyzését követően megkötött ingatlan adásvételi szerződés Ptk. 114. § (3) bekezdése szerinti semmisségét. Mindezekre figyelemmel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a semmisség megállapítására irányuló kereseti kérelmet megalapozatlannak találta, és ezért elutasította.

Akkor sem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a feltűnő értékaránytalanságra alapított érvénytelenségi kereset elbírálásakor a perbeli ingatlan lakott forgalmi értékéből indult ki. A lakottság körében azért nincs jelentősége a felperes által hangsúlyozott azon körülménynek, hogy a keresettel támadott ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlanban a vevő I. rendű alperes tagjai, ügyvezetője és azok családja lakott, illetve lakik ez idő szerint is, mert az adásvételi szerződés megkötése időpontjában az ingatlant a szerződő feleken kívülálló harmadik személyként a perben nem álló ... bérelte a felperestől, aki a bérleti szerződés alapján a bérbeadó hozzájárulása, engedélye nélkül jogosult volt a bérlemény albérletbe adására, így jogi értelemben az ingatlan lakottságát ... bérleti jogviszonyának a fennállta eredményezte, nem pedig az, hogy abban albérllőként az I. rendű alperes tagjai laktak családjukkal.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleménye alapján állapította meg a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értékét. A kirendelt igazságügyi szakértő a 71. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített személyes meghallgatása során kifejezetten úgy nyilatkozott, annak ismeretében is fenntartja a kiegészített szakvéleményében foglaltakat, hogy a felperes által előadottak szerint az ingatlanra létesített bérleti jogviszonyból az adásvételi szerződés megkötése időpontjában már csak két év volt hátra. Tekintettel arra, hogy a kiegészített szakértői véleményt a felperes nem vitatta, azt maga is elfogadta, fellebbezésében tévesen és megalapozatlanul kifogásolja azt, hogy a lakott forgalmi érték megállapításakor az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a bérleti jogviszony 2010. augusztusi megszűnését.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a perben kirendelt igazságügyi szakértő 15. sorszám alatt előterjesztett alapszakvéleményében, továbbá 23/Sz. sorszám alatt benyújtott kiegészítő szakvéleményében foglaltakból egyértelműen megállapítható, hogy a szakértő az ingatlan perbeli adásvételi szerződés megkötése időpontja szerinti forgalmi értékét áfa nélküli nettó összegben határozta meg. A 15. sorszám alatti szakértői vélemény 5.1.3. pontjának negyedik bekezdése kifejezetten azt rögzíti, hogy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során az - illetékhivaltól beszerzett - összehasonlító adásvételi adatokat „az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.” A kiegészítő szakértői vélemény csak annyiban tért el az alap- szakértői véleménytől, hogy az illetékhivaltól bekért újabb összehasonlító adatok figyelembevételével határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Mindezek figyelembevételével nem kétséges, hogy a szakértő az áfa nélküli összehasonlító árak figyelembevételével a perbeli ingatlan forgalmi értékét is áfa nélküli összegben határozta meg.

Megalapozottan hivatkozik ezért a felperes fellebbezésében arra, hogy a feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során a perben kirendelt igazságügyi szakértő által áfa nélküli, nettó 44.870.000 forint összegben megállapított forgalmi értéket a perbeli adásvételi szerződés szerinti nettó 28.000.000 forint összegű vételárral kell összevetni, amely összevetés eredményeképp a szerződéses vételár és az ingatlan szerződéskötés időpontja szerinti lakott forgalmi értéke közötti értékkülönbség az elsőfokú bíróság által megállapított 26 %-kal szemben 37,6 %, azaz kerekítve 38 %.

Mindezek ellenére az elsőfokú bíróság feltűnő értékaránytalanság tekintetében elfoglalt jogi álláspontja érdemben helytálló, az alábbiak szerint:

A Ptk. 201. § (1) bekezdése a szerződés alapján járó szolgáltatások egyenértékűségének elvét deklarálva kimondja, a szerződéssel kötött szolgáltatásért - ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik - ellenszolgáltatás jár. A (2) bekezdés szerint 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 Ptk. 200. § (1) bekezdése ugyanakkor azt is kimondja, a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

A Ptk. idézett rendelkezéseiből következően a szerződéses kapcsolatokban a szolgáltatások egyenértékűségének követelménye, valamint a szerződéses szabadság elve együttesen érvényesül. A visszterhes szerződésekre irányadó egyenértékűség követelményéből adódóan a szolgáltatás-ellenszolgáltatás között a szerződéskötés időpontjában fennálló értékaránytalanság a sérelmet szenvedett fél számára alapul szolgálhat a szerződés megtámadására. A feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás esetén sem hagyható ugyanakkor figyelmen kívül, hogy a felek szerződésükben egyező akarattal a szolgáltatás-ellenszolgáltatás értékét a valós piaci, forgalmi értéktől eltérően is meghatározhatják. Ebből következően az ellenszolgáltatás és a forgalmi érték között a szerződéskötés időpontjában esetlegesen fennálló, feltűnőnek minősülő érékkülönbség önmagában nem teszi megalapozottá a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadást.

A bírói gyakorlat szerint annak vizsgálatakor, hogy fennáll-e a szerződés érvénytelenségének megállapítására alapul szolgáló feltűnően nagy értékkülönbség, a szolgáltatás valós piaci, forgalmi értékéből kell kiindulni, ugyanakkor emellett az eset összes körülményeit is mérlegelni kell. Így figyelembe kell venni egyebek mellett a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, figyelemmel kell lenni továbbá a felek együttműködési kötelezettségére és a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményére, amint azt a Legfelsőbb Bíróság a PK 267. számú állásfoglalásában is rögzítette. A kifejtettekből az is következik, nincs olyan százalékban kifejezhető értékkülönbség, amely önmagában - az egyéb körülmények vizsgálata nélkül - alapul szolgálhatna valamely szerződés Ptk. 201. § (2) bekezdése szerinti érvénytelenségének megállapítására (BH1994. 592).

A perbeli ingatlan szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéke és a szerződéses vételár közötti jelentős értékkülönbségre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan, a PK 267. számú állásfoglalásban foglaltaknak megfelelően vizsgálta a szerződéskötés körülményeit, a szerződés teljes tartalmát, az ügylet jellegéből adódó sajátosságokat, a szolgáltatás, ellenszolgáltatás meghatározásának módját.

A szerződéskötés körülményeinek vizsgálata során az elsőfokú bíróság a perben rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg azt, hogy a vételár meghatározása során a felek körülmények között jártak el, több értékbecslés állt rendelkezésükre, köztük a Budaörsi Városi Bíróság előtt folyamatban lévő perben beszerezett igazságügyi szakértői vélemény, amely a perbeli ingatlan 2004. évi beköltözhető forgalmi értékét 43.660.000 forintban állapította meg.

A rendelkezésre álló adatok alapján az is aggálytalanul megállapítható volt, hogy a szerződéskötés időpontjában mindkét fél előtt ismert volt a felperes és ... között 2005 júliusában megkötött adásvételi szerződés, amely az ingatlan vételárát 8.000.000 forintban határozta meg, továbbá a felek tisztában voltak az ingatlan terheivel, ezen belül különösen a jelzálogjoggal biztosított banki követeléssel, az ingatlan lakottságával, valamint rendezetlen jogi helyzetével. A felperesi és az I. rendű alperesi gazdasági társaság mindezen körülmények ismeretében és mérlegelésével határozta

meg az ingatlan vételárát, a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény szerinti piaci árhoz képest mintegy 38 %-kal alacsonyabb összegben.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a szerződéskötés körülményeiből, a szerződéskötéskor rendelkezésre álló információkból megalapozott következtetés vonható arra nézve, hogy eladóként a felperes tudatosan vállalta a szerződéses vételár és az ingatlan forgalmi értéke közötti esetleges értékkülönbségből adódó kockázatot. Erre utal a ... 2005-ben megkötött adásvételi szerződés, amelyből megállapítható, hogy felperes annak ellenére értékesíteni kívánta az ingatlant, hogy a jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos eljárás folyamatban léte az értékesítési lehetőséget jelentősen korlátozta. A felperes tudatos kockázatvállalását támasztja alá továbbá az a körülmény is, hogy a ... 2005. július 20-án megkötött adásvételi szerződés 2005. augusztus 27-i módosításakor a jelzálogjog bejegyzése esetére a felperes mindössze 1.000.000 forint vételáron engedett vételi jogot a vevő javára.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az adott tényállás mellett, a szerződéskötés körülményeinek együttes értékelése alapján a perbeli ingatlan forgalmi értéke és a szerződés szerinti vételár között mutatkozó 38 %-os értékkülönbség nem eredményezi a perbeli adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenségét, figyelemmel arra is, hogy a bírói gyakorlat azt az esetet, ha a feltűnő értékaránytalanság fennálltáról a sérelmet szenvedett fél a szerződéskötéskor tudott vagy arról tudnia kellett úgy értékeli, hogy az értékkülönbségből adódó kockázatot a sérelmet szenvedő fél vállalta (BH2011. 343). Nem tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetei kérelmet a feltűnő értékaránytalanság alapján sem találta megalapozottnak.

Az egyéb kereseti kérelmek elutasítása tekintetében a felperesi fellebbezés nem tartalmaz részletes indokolást arra nézve, hogy az elsőfokú ítéletben foglaltakat a felperes mennyiben és milyen okból vitatja, ezért a Fővárosi Ítéltábla e körben csak utal arra, hogy az egyéb kereseti kérelmek elutasítása tekintetében maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtett jogi álláspontját.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem vonatkozásában kisebb részben eltérő indokolással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján felperest kötelezte az I. rendű alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a csatolt ügyvédi megbízási szerződésben kikötött ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2015. január 27.

Dr. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró

