

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Halmos Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Halmos Tamás ügyvéd) által képviselt **felperes felszámolójának neve, felperes felszámolójának címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe**; felperesnek dr. Rausch Anikó ügyvéd (I. rendű **alperes jogi képviselőjének címe**) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I.r. alperes ellen szerződés megtámadása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. november 29. napján kelt 16.G. 41.421/2002/122. számú részitélete ellen a felperes 123. sorszámu fellebbezése folytán 2008. március 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részitéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 500.000 (ötszázezer forint) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 900.000 (kilencszázezer forint) Ft másodfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, kötelezte 13.128.588 Ft perköltség megfizetésére az I.r. alperes javára. Megállapította, hogy az állam által megelőlegezett 900.000 Ft illetéket és 487.850 Ft költséget (szakértői díj) az állam viseli a felperes személyes költségmentességére tekintettel.

Határozatát azzal indokolta, hogy a 2001. június 25-én kötött szerződéssel felperes vételi jogot engedett az I.r. alperes javára 2001. június 25-től 2006. június 25. napjáig az ... 0150/2. helyrajzi szám alatt felvett 6170 m<sup>2</sup> területű ingatlanon és az ... 0150/3. helyrajzi szám alatt felvett 5222 m<sup>2</sup> területű ingatlanon (a beépített hűtőházi technika az ingatlanok részét képezi a szerződések szerint).

A 0150/2. hrsz. ingatlant 65 M Ft és járulékai erejéig jelzálogjog terhelte a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium jogosult javára, 300 M Ft legmagasabb keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog a **I. rendű alperes jogelődje** jogosult javára, 19,5 M Ft és járulékai erejéig jelzálogjog az FM Phare Segélyprogram Iroda jogosult javára, 900 M Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog az I.r. alperes javára. A 0150/3. hrsz. ingatlant vezetékJog terhelte a **Jogosult** javára, 50 M Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, az **Bank1** jogosult javára, 1.200 M Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog az I.r. alperes javára.

Az I.r. alperes a vételi jogát abban az esetben volt jogosult gyakorolni, amennyiben a vevő a szerződés 2. pontjában körülírt szerződésekben foglalt bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A felek a 0150/2. hrsz. ingatlan vételárát bruttó 250 M Ft összegben állapították meg, ahol a telek vételára 25 M Ft, a felépítmény vételára pedig 180 M Ft + 45 M Ft összegű áfa volt. A 0150/3. hrsz. ingatlan vételárát bruttó 30 M Ft összegben állapították meg, ahol a telek vételára 3 M Ft, a felépítmény vételára pedig 21,6 M Ft + 5,4 M Ft összegű áfa volt.

Ugyanezen a napon a felperes vételi jogot engedett az I.r. alperes részére a mindenkor teljes forgóeszköznek minősülő készletére is. A felek a készlet vételárát az eladó főkönyvében szereplő könyv szerinti értékének 50%-ban, de maximum bruttó 250 M Ft-ban határozták meg. Az opció időtartama és gyakorlásának feltétele megegyezett a fenti szerződésekben foglaltakkal. Megállapodtak a felek abban is, hogy a vevő a vételi jog gyakorlására jogosult maga helyett más személyt állítani.

2001. december 10-én az I.r. alperes írásban tájékoztatta a felperest, hogy mindhárom szerződésben biztosított vételi jogával él, így a felek között az adásvételi szerződések létrejöttek. Ebben az időpontban a 0150/2. hrsz. ingatlant 384,5 M Ft bejegyzett jelzálogjog terhelte az I.r. alperes javára fennálló 900 M Ft jelzálogjogon túlmenően; a 0150/3. hrsz. ingatlant vezetékJog terhelte a **Jogosult** jogosult javára, 50 M Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, az **Bank1** jogosult javára, az I.r. alperes javára fennálló 1,2 Mrd Ft keretbiztosítéki jelzálogjogon túlmenően. Az I.r. alperes az ingatlanokat birtokba vette, a forgóeszközök leltározását megkezdte.

2002. január 04-én a felperes mint eladó és az I.r. alperes mint vevő, valamint az **II. rendű alperes neve** mint jogosult megállapodást kötött, melyben a 2001. december 10. napján létrejött, a forgó eszközökre vonatkozó adásvételi szerződést felbontották. Megállapodtak, hogy az opciós szerződés változatlan tartalommal és

feltételekkel érvényben marad a teljes forgóeszköz készletre. A felperes az I.r. alperesnek a vételi joga gyakorlását követően tett intézkedéseit, nyilatkozatait érvényesnek és jogszerűnek ismerte el. A szerződésben az I.r. alperes vevő kijelölési jogával élve vételi jogának gyakorlására II.r. alperest jelölte ki. A II.r. alperes a későbbiekben élt a vételi jogával.

A felperes 2002. július 03-i kezdőnapkal felszámolás alá került.

A felszámoló által képviselt felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest 874.049.000 Ft és ezen összeg után 2001. december 10-től a kifizetés napjáig terjedő időre járó évi 11%-os késedelmi kamat megfizetésére, valamint a perköltség viselésére.

Keresetét arra alapította, hogy a két ingatlan vételi jog szerinti 280 millió Ft vételára és az ingatlanok vételi jog gyakorlásakor 1.106,471 M Ft értéke között feltűnően nagy az értékkülönbség. Kérte ennek a kiküszöbölését akként, hogy a két összeg különbözeteként jelentkező 826.471.000 Ft-ot az I.r. alperes fizesse meg.

Álláspontja szerint továbbá 47.578.000 Ft értékű forgóeszköznek nem minősülő készletet (520.000 Ft értékű vagyoneértékű jogot, 688.000 Ft értékű termelésben résztvevő járműveket, 1.069.000 Ft értékű egyéb járműveket, 3.058.000 Ft értékű termelőgépeket, berendezéseket, 27.070.000 Ft értékű egyéb gépeket és berendezéseket, 18.968.000 Ft értékű egyéb árukat 3.167.000 Ft értékű irodai igazgatási berendezéseket, 2.491.000 Ft értékű üzemén kívüli berendezéseket) is megszerzett a II.r. alperes, azok értékét az I.r. alperes kártérítés jogcímén köteles megfizetni, mert I.r. alperes adta át a birtokában levő eszközöket a II.r. alperesnek.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a vételár reális volt, ugyanakkor a szerződések megtámadásának jogáról a felperes lemondott. A forgóeszközökre vonatkozóan kifejtette, hogy a vele kötött adásvételi szerződés felbontásra került, az adásvételi szerződést a felperes végül a II.r. alperessel kötötte meg.

Beszámítási kifogást is előterjesztett a felperesi követeléssel szemben, kölcsön alapján fennálló 1 milliárd Ft felperessel szembeni követelés jogcímén.

A II.r. alperes a per során felszámolás alá, majd a cégjegyzékből törlésre került, ezért a bíróság 51. sorszámú végzésével a II.r. alperes vonatkozásában az eljárás félbeszakadását állapította meg.

Az elsőfokú bíróság határozatában kifejtette, hogy a megtámadási jogról magában az adásvételi szerződésben jogszerűen nem lehet lemondani.

A kereseti kérelmet vizsgálva megállapította, hogy a két perbeli ingatlan vételára összesen bruttó 280 M Ft volt. Az I.r. alperes jogosult volt a vételi jogával élni a szerződésben foglalt feltételek bekövetkeztében. Megállapította, annak meghatározásához, hogy a két ingatlan vételára feltűnően alacsony-e, a vételkori forgalmi értéket kellett vizsgálni, tehát azt, hogy amikor az I.r. alperes a vételi jogával élt (2001. december 10-én) milyen forgalmi értéket képviselt a két ingatlan. Hangsúlyozta, a perben nem annak volt jelentősége, hogy az ingatlanra milyen összegű ráfordítást eszközölt a felperes, hanem annak, hogy a két ingatlanra

mennyi volt a forgalmi értéke az adásvételi szerződés időpontjában. A ráfordítások értéknövelően hathatnak, azonban egy ingatlan forgalmi értéke nyilvánvalóan nem azonos az ingatlanra fordított ráfordítások összegével.

Az ingatlanok 2001. december 10-én fennállott forgalmi értékének megállapítása körében a bíróság a perben kirendelt **szakértő1** igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményét ítélezése alapjául elfogadta, mivel - indokolása szerint - a szakértő a szakvéleményét alaposan, logikusan, okszerűen, ellentmondásmentesen megindokolta. A szakértő aggálymentes szakvéleményében a két ingatlan 2001. december 10-én fennállott forgalmi értékét - tehermentesen - 378.818.000 Ft + áfa összegben határozta meg.

Megállapította, hogy a szakvélemény a perben releváns tények mindegyikére magyarázatul szolgál, ezért mellőzte a felperes szakértői vélemény kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványát arra is figyelemmel, hogy fent kifejtettek értelmében az ingatlan tényleges forgalmi értékének volt a perben ügydöntő jelentősége, nem pedig az ingatlanra fordított ráfordítások összegének, illetőleg állóeszköz-nyilvántartási értéknek vagy pedig korábbi értékmeghatározásoknak.

A bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanokon fennállott jelzálogjogokra is tekintettel a vételárként megállapított összeg nem feltűnően alacsony, ezáltal a két ingatlan 2001. december 10-én fennállott forgalmi értéke és a kikötött vételár között nincs feltűnően nagy értékkülönbség, ezért a szerződések megtámadása nem vezetett eredményre.

A forgóeszköznek minősülő készlettel kapcsolatos kártérítési igény vonatkozásában megállapította a bíróság, hogy a felperes és az I.r. alperes az adásvételi szerződést felbontották. Az opciós szerződésben rögzített vevőkijelölési jog alapján az adásvételi szerződés a kijelölt vevő, a II.r. alperes és a felperes között jött létre. Az I.r. alperes a felperestől átvett tárgyakat a II.r. alperes birtokába adta, így a felperes és a II.r. alperes között létrejött adásvételi szerződésből eredő követelésekért az I.r. alperes felelősséggel nem tartozik. Az I.r. alperes jogellenes magatartást nem tanúsított, jogellenesség hiányában pedig a Ptk. 339.§ (1) bekezdése alapján kártérítési felelősség megállapítására nincs lehetőség.

A részítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel és kérte elsődlegesen keresete szerint marasztalni az I.r. alperest, másodlagosan az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítani; sérelmezte a terhére megállapított perköltség mértékét is.

Hangsúlyozta, hogy a bíróság által kirendelt szakértő véleménye megalapozatlan, mert a beruházásokat, a beépített technikát nem tekintette meg. Fenntartotta a szakvélemény kiegészítése iránti kérelmét, illetve szakértői intézet kirendelésének szükségességét. Kiemelte, hogy megítélése szerint a hozamelvű értékelés adhatna jelen ügyben reális forgalmi értéket. Előadta, hogy a bíróság az ingatlanok értékének megállapításánál figyelmen kívül hagyta, hogy **szakértő2** szakértő által alátámasztottan 646.892.621 Ft-ot képviselnek a 2000. december 6.-ig megvalósult beruházások és **szakértő3** ingatlan értékbecslő véleménye szerint is az ingatlanok forgalmi értéke 1,1 Mrd Ft volt a vételi jog gyakorlásának időpontjában.

Sérelmezte, hogy a bíróság figyelembe vette az ingatlanokat terhelő jelzálogjogokat a feltűnő értékaránytalanság megítélése során. Álláspontja szerint a jelzálogjogok megszűntek, amikor a jelzálogjogosult megszerezte az ingatlant, ezért azok nem vehetők figyelembe, és a terhek egyébként is törlésre kerültek. A jelzálogjogok figyelmen kívül hagyása esetén szerinte a szakvéleményben megállapított forgalmi érték 69,11%-kal meghaladta a tényleges vételárat.

Kiemelte, hogy a beruházások eredményeként jelentős hozam volt várható a felperes tevékenységében, ezért nem az újraelőállítási költségre figyelemmel, hanem hozamelvárás alapján kellett volna az ingatlanokat értékelni.

Kifogásolta, hogy a bíróság nem értékelte I.r. alperes terhére, hogy a hitelbírálati anyagokat (melyekből megállapítható, mire alapozta a hitel odaítélését) nem csatolta.

A felperes a kártérítési keresetével kapcsolatosan kifejtette, a per során bizonyítást nyert, hogy az ingókat I.r. alperes vette birtokba, ezért a szerződés ellenére elvitt ingóságok ellenértékével azonos mértékű kártérítéssel tartozik az I.r. alperes.

Az I.r. alperes ellenkérelmében az elsőfokú részítélet helyben hagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanok forgalmi értéke megállapításánál figyelembe kellett venni, hogy 65 M Ft; 19,5 M Ft és 50 M Ft és járulékaik erejéig harmadik személyek javára álltak fenn jelzálogjogok, és az illetékhivatal is elfogadta illetékkiszabás alapjául a szerződésekben megjelölt vételárat. Az I.r. alperes veszteségei mérséklése érdekében megkísérelte kedvezőbb áron továbbértékesíteni az ingatlant, de nem volt rá kereslet.

A Fővárosi Ítéltábla a tényállást a rendelkezésre álló adatok és a másodfokú tárgyalás alapján az alábbiakkal egészíti ki:

A felperes vissza nem térítendő állami támogatást kapott hűtőház építésére, kialakítására.

A Földművelődés- és Vidékfejlesztési Minisztérium jogerősen 52,599 M Ft támogatás visszafizetésére kötelezte a felperest 2000. májusában, mert az 1998. évi támogatások alapján elvégzendő beruházásokat a felperes - általa is elismerten - csak 20%-os készültségi fokban valósította meg. A közigazgatási határozatot jóváhagyó 2001-ben kelt bírósági ítéletben nincs arra utalás, hogy a felperes időközben megvalósította volna a beruházást.

A felperes (közvetlen mértékű) tulajdonosa, **tag neve** és 8 társa ellen büntetőeljárás van folyamatban jogosulatlan gazdasági előny megszerzésének büntette miatt a Nyíregyházi Városi Bíróságon B.2395/2005 ügyszám alatt. Ebben a büntetőeljárásban került becsatolásra a **tag neve** által megbízott **szakértő2** szakértő szakvéleménye, amely a műszakilag indokolt beruházások költségigénye alapján állapította meg, hogy 1998. évben 268 M Ft, 2000. évben 378 M Ft, összesen 646 M Ft beruházásra került sor a felperesnél. E szakvéleményt a büntetőeljárásban más szakértők vitatták.

A felperes a keresetében megjelölt 1.106.471.000 Ft ingatlan érték megállapításakor a mérlegadatokból indult ki, a 2001. évi adatokat bruttósítva jelölte meg ezt az összeget.

**szakértő1** - az elsőfokú bíróság által kirendelt - igazságügyi szakértő a helyszíni szemlén 3 db (a szakvéleményhez csatolt vázrajzon kék tollal jelölt) helyiség kivételével az összes többi helyiséget megtekintette és ezt fényképekkel dokumentálta. A szakértő azon helyiségek alapterületét is figyelembe vette az értékelése során, amelyeket nem tudott megtekinteni, ezeket is a hűtőházi beruházás fajlagos értékén vette számításba. Rögzítette, hogy a megtekintett helyiségekből csupán az új hűtőház esetében állapítható meg, hogy 1998-ban történt meg az üzembe helyezés, a többi helyiségen 1998-2000-ben végzett felújítás nyomai nem láthatók. Megállapította, hogy a két ingatlan funkcionális egységet alkot. Az eljáró szakértő véleményében előadta, hogy a forgalmi érték meghatározására több módszer lehetséges. Az értékbecslésnek alapvetően három módja alkalmazott. Az egyik az újraelőállítási érték alapján történő meghatározás, amely azt vizsgálja, hogy mennyibe kerülne a vizsgált időszakban felépíteni az adott építményt. Az összehasonlító módszer, ez azonban egyedi létesítményeknél az összehasonlítható adatok hiánya vagy csekély száma miatt nem alkalmazható. Valamint a kitermelhető haszon alapján számított forgalmi érték. A szakértő az ingatlanokat az újraelőállítási költség alapján értékelte. Kifejtette, hogy a hozamelvű értékeléshez szükséges lett volna a működtetéssel kapcsolatos okiratok, főkönyvi kivonatok, jövedelmezőségi kimutatások, bevétel-kiadás alakulásáról szóló kimutatások, stb. áttanulmányozása, azonban ezek nem álltak rendelkezésére és a felperes által adott mérlegek, beszámolók alapján ilyen számítás nem végezhető.

Az adásvételi szerződés létrejöttének időpontjában - az I.r. alperest megillető jelzálogon túlmenően - a 0150/2. hrsz. ingatlant 65 M Ft és járulékai erejéig jelzálogjog terhelte a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium jogosult javára, 19,5 M Ft és járulékai erejéig jelzálogjog az FM Phare Segélyprogram Iroda jogosult javára; a 0150/3. hrsz. ingatlant vezetékJog terhelte a **Jogosult** javára, 50 M Ft és járulékai erejéig jelzálogjog az **Bank1** jogosult javára. Ily módon 2001. december 10-én az I.r. alperes javára szóló jelzálogjogokon túlmenően összesen 134,5 M Ft jelzálog terhelte a két ingatlant együttesen.

Az állami támogatásokkal kapcsolatos követeléseket érvényesítő Államkincstár a felperesi felszámolásban - a felszámolóbiztos tájékoztatása szerint - 61 M Ft hitelezői igényt jelentett be.

A fellebbezés alaptalan. A felperes nem hozott fel olyan új tényt vagy bizonyítékot, amely megalapozná a helytálló elsőfokú határozat megváltoztatását.

I.

A felperes a Ptk. 201.§ (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással támadta meg az I. rendű alperessel kötött szerződést. A Ptk. 201.§ (2) bekezdése értelmében, ha a

szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja. A vételár nagysága nagymértékben függ a kereslet és a kínálat alakulásától, a felek alkudozásának az eredményétől is. Ilyen körülmények között előfordulhat a szolgáltatás és ellenszolgáltatás jelentős különbsége. Ezért a forgalom védelme és biztonsága érdekében a szerződés megtámadására csak akkor van lehetőség, ha a különbség feltűnően nagy. Ezt a nagyságot azonban nem lehet pontos mérték szerint meghatározni. A kialakult bírósági gyakorlatot figyelembe véve ezért az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság PK 267. sorszámú állásfoglalásának I. pontja szerint a szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadása esetében annak megállapításához, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi értékviszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját.

Jelen perben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségét vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg.

1. A rendelkezésre álló iratokból, a tényállásból egyértelműen megállapítható, hogy I. rendű alperesnek nagy összegű - kölcsönökből származó - követelése állt fenn felperessel szemben ami miatt a felperesi tulajdonban álló ingatlanokra jelzálogjog volt kikötve, ilyen formán az I.r. alperes veszteségei csökkentésére kötötte ki a vételi jogot a perbeli ingatlanokra. Ebből kifolyóan az alperesnek elemi érdeke volt, hogy reális áron kerüljön a vételi jog kikötésre, mivel a nyomott ár az alperesi veszteségek csökkenését mérsékelte volna. A szándéka egyértelműen mielőbbi továbbértékesítésre irányult, hiszen egy bank a portfóliójában csak korlátozottan tarthat banküzemen kívüli ingatlant, és a veszteségét csak úgy tudja csökkenteni, ha minél előbb értékesíti az ilyen ingatlant.

A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az alperes rendkívül rövid idő alatt értékesítette az ingatlanokat, ez idő alatt fel sem mérhette megfelelően a piacot, különös tekintettel a karácsonyi ünnepekre is. Mivel az I.r. alperes veszteségei csökkentésére kötötte ki a vételi jogot, az az életszerű, hogy a vételi jog kikötését követően haladéktalanul felmérte a perbeni ingatlanokkal kapcsolatos piacot, és ebben az esetben nem néhány hét, hanem több mint félév állt rendelkezésére a potenciális vevők felkutatására.

2. A perben kirendelt **szakértő**1 nem csak ingatlanforgalmi-, hanem épületgépész igazságügyi szakértő is.

Az ingatlanok egyedi jellege miatt összehasonlító alapon megalapozott szakvélemény előterjesztésére nem volt lehetőség, ezért az ingatlanokat az újraelőállítási költség alapján értékelte. Az ingatlanon levő helyiségeket, a berendezéseket, gépeket megtekintette, számos fényképfelvételt készített. A helyszíni szemlén megvizsgálta az értékelendő vagyontárgyakat, ennek alapján

megállapította, hogy csupán egyetlen helyiségen látható 1998 esztendőben végzett felújítás nyoma, a többin nem. Ennek figyelembe vételével alakította ki szakvéleményében a forgalmi értéket.

A felperes iratellenesen állította, hogy a szakértő nem tekintette meg az értékelendő helyiségeket.

A felperes arra hivatkozott, hogy a felperesi könyvekben, mérlegben megjelenő vagyonértékek alapján az I.r. alperes által megvásárolt vagyon - a beruházásokra tekintettel - jóval nagyobb értékű volt a vételárnál.

Ennek bizonyítására csatolta **szakértő2** szakértő véleményét. Azonban **szakértő2** szakértő véleményét nem a bíróság kirendelése alapján, hanem a felperes tulajdonosainak felkérésére készítette. Így ez a vélemény nem igazságügyi szakértői véleménynek, hanem a felperes szakmai előadásának tekintendő. Az iratokból megállapíthatóan ezen túlmenően **szakértő2** feladata nem az volt, hogy az ingatlanoknak az adásvételi szerződés időpontjában fennálló forgalmi értékét határozza meg. E vélemény kizárólag azzal a céllal készült, hogy bemutassa, a felperes által felvett állami támogatások, banki hitelek felhasználásra kerültek.

**szakértő2** szakvéleménye azért nem tudta megdönteni illetve megkérdőjelezni **szakértő1** igazságügyi szakértő szakvéleményét, mert a két szakvélemény eltérő céllal, más kiinduló ponttal, így más módszerrel is készült. **szakértő1** feladata az ingatlanoknak az adásvételi szerződés időpontjában fennálló forgalmi értékének meghatározása volt - függetlenül attól, hogy mikor, milyen beruházások történtek az ingatlanokon. **szakértő2** szakértő véleménye viszont azt mutatja be, ha a beruházások megvalósultak, az olyan költségigényű volt, amelynek során a teljes állami támogatás és hitel felhasználásra került. Ezen pénzügyi elszámolás alapú szakvélemény az ingatlan tényleges forgalmi értékét megállapító **szakértő1** igazságügyi szakértő szakvéleményének megingatására alkalmatlan volt, amint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg.

**szakértő3** ingatlanforgalmi értékbecslő a perbeli ingatlanokat együttesen 1,1 Mrd Ft-ra értékelte. Az értékbecslő az ingatlant csak kívülről, a szomszéd telekről, illetve közterületről tekintette meg, a 2 oldalas értékbecslői véleményét semmivel sem támasztotta alá. Ezért ez az ingatlanértékelés is alkalmatlan az alátámasztott igazságügyi szakértői vélemény megingatására.

A felperes által hiányolt hozamelvű értékelési módszernek jelen perben nem volt alapja, mert a felperes maga jelentette be, hogy az ilyen típusú értékeléshez szükséges, szakértő által megjelölt - a korábbi működésével kapcsolatos - további iratokat nem tud a szakértő rendelkezésére bocsátani. E tekintetben a bizonyítás, az iratok szolgáltatása a felperest terhelte, ezért a Pp. 164.§ alapján viselnie kell a bizonyítatlanság következményét.

3. A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy a jelzálogjog megszűnik, ha a jelzálog jogosult tulajdonába kerül az ingatlan (Ptk. 259.§ (4) bekezdés). Azonban abban tévedett, amikor nem vette figyelembe, hogy a perbeni ingatlanokon az alperes

javára szóló jelzálogjogon túlmenően jelentős terhek voltak bejegyezve. A két ingatlant együttesen 134,5 M Ft és járulékai terheltek az adásvétel létrejöttének időpontjában. Ezen terhek egyértelműen vételárcsökkentő hatásúak, mivel az új tulajdonosnak a jelzálogjogosult felhívására helyt kell állnia. (Az állami támogatásokkal kapcsolatos követelésekből eredő 61 M Ft hitelezői igény a felszámolásban nyilvántartásba vételre is került.)

Mindezeket figyelembe véve megállapítható volt, hogy a fellebbezés nem jelölt meg olyan okot, indokot, amely alapján megállapítható lenne, hogy a kirendelt szakértő véleménye felülvizsgálatra szorul, mert nem annak elfogadhatatlanságát indokolta, csupán arra hivatkozott, hogy egy másfajta vizsgálati módszer esetleg más forgalmi értéket igazol. Állítása a szakértői véleményt nem kérdőjelezi meg és nem indokolja másik szakértő kirendelését.

Ilyen formán a szakértői véleményben foglaltakat figyelembe véve az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a két ingatlan 2001. december 10-én fennállott forgalmi értéke és a kikötött vételár között nincs nyilvánvaló feltűnően nagy értékkülönbség.

## II.

A kártérítési kereseti kérelem megítélése kérdésében az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a sérelem alapjául szolgáló adásvételi szerződés a II.r. alperes és a felperes között jött létre. A Ptk. 365.§ (1) bekezdése értelmében az eladó köteles az adásvétel tárgyát a vevő birtokába bocsátani. Önmagában az a tény, hogy a felperes nem vette ismét birtokba a forgóeszközt, csupán azt bizonyítja, hogy az I.r. alperest bízta meg az eszközöknek az új tulajdonos részére történő birtokbaadásával. Ez, valamint a 2002. január 4-én kötött szerződés arra utal, hogy a felperesnek nem volt kifogása az I.r. alperes által birtokba vett eszközökkel kapcsolatosan. A felperes nem bizonyította, hogy az I.r. alperes - mint a felperes megbízottja a birtokbaadási eljárás során - milyen jogellenes magatartásával okozott kárt a felperesnek.

Ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a felperes ezen kereseti kérelmét is.

A felperes keresetét nemcsak a szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadásra alapította, hanem uzsorás volta miatt semmisnek tekintette a szerződést (Ptk. 202.§). Az elsőfokú bíróság nem indokolta a szerződés uzsorás volta miatti keresetelutasítást, azonban a felperes fellebbezésében ezt nem sérelmezte. Az ítéletábla sem tekintette ezt lényeges eljárási szabálysértésnek, mert az uzsorás szerződés objektív feltétele (feltűnő értékaránytalanság) nem állt fenn, így a szubjektív feltétel (másik fél helyzetének kihasználása) vizsgálata szükségtelenné vált.

A felperes sérelmezte a fizetendő perköltség, ügyvédi munkadíj mértékét is. A jelen perre a bírósági eljárásban megállapítandó ügyvédi költségekről szóló 8/2002. (III. 30.) IM rendelet nem alkalmazható, mivel a felek ügyvédi megbízási szerződést nem csatoltak, a bíróság mérlegelésére bízta a perköltség megállapítását. A

bíróság a mérlegelés során a pertárgy értékéből indult ki, és korrekciós tényezőként értékelte, a jogvita bonyolultságát, a képviseleti munka szakmai nehézségét, az előkészítő munka és a beadványok, illetve a tárgyalások számát, mennyiségét, terjedelmét, időigényét, az ügyvédi munkának a célszerű pervitelben az ügy lényegére törő és ésszerű időn belül történő elbírálásába való közrehatását. Erre figyelemmel az öt évig húzódó perben a 1,5% perköltség nem aránytalanul eltúlzott.

Figyelemmel arra, hogy a bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta, az alperes által kért beszámítási kifogást érdemben nem vizsgálta (Ptk. 296.§ (2) bekezdés).

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság helytálló ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - az indokolás fenti kiegészítésével - helybenhagyta. A Pp. 78.§ alapján kötelezte a pervesztes felperest az alperes jogi képviselője részére ügyvédi munkadíj fizetésére, melynek mértékét a Pp. 79.§ alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (3)-(5) bekezdésében foglaltakra is - mérlegeléssel állapította meg, amely tartalmazza az áfát is; a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 900.000 Ft fellebbezési illetéket a 6/1986 (VI. 26) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. március 6.

Botka Lászlóné dr. s.k.  
a tanács elnöke

. Csányi Terézia Katalin s.k.  
s.k.

előadó bíró

dr. Volein Anna

bíró

A kiadmány hitelül: