

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.410/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Benczö Ákos ügyvéd (4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12. A. ép. I/11.) által képviselt I. rendű felperes neve, címe I. r., a ügyész által képviselt Hajdú-Bihar Megyei Főügyészség (4024 Debrecen, Széchenyi u. 9.) II. r. felperesnek - a Dr. Tárkányi Tamás ügyvéd (4026 Debrecen, Bethlen u. 6-8/D. III/13.) által képviselt I. rendű alperes neve I. r. és II. rendű alperes neve II. r. (mindketten ... szám alatti lakosok), a ... és ... jogtanácsos által képviselt III. rendű alperes neve, címe III. r. és ... szervezeti képviselő által képviselt **IV. r. alperes neve, címe** IV. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6.P.20.494/2007/4. számú ítélete ellen az I. r. felperes részéről 6. sorszámmal előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helyben hagyja.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. r. felperes a 2002. július 8-án kelt adásvételi szerződéssel a **gazdálkodó szervezet 1** eladótól megszerezte a D. város I. kerület, belterület .../A/1-14. helyrajzi számú, a valóságban D. város, K. u. ... szám alatt található ingatlan-együttes tulajdonjogát 47 500 000 Ft vételár ellenében.

A vételár kifizetése céljából a felperes 2002. május hónapban szóbeli kölcsönszerződést kötött **M. Gy**-vel, melynek alapján 20 000 000 Ft összegű kölcsönt kapott. A szerződés szerint a kölcsönt havi 10 %-os mértékű kamat terhelte, a visszafizetés akként volt esedékes, hogy a szerződés megkötésétől számított 3 hónap elteltével az addig terjedő időre esedékes 6 000 000 Ft összegű kamatterhet az I. r. felperes adott időpontban, míg a

tőkeösszeget és az ezt követő időre esedékes kamatterheket pedig akkor volt köteles visszafizetni, amikor az ingatlan hátsó részén elhelyezkedő egységeket harmadik személy felé értékesíti. **M. Gy.** a kölcsönt ténylegesen a IV. r. alperesi gazdasági társaság vagyonából folyósította.

A vételár további részét a felperes úgy biztosította, hogy az irányítása alatt álló **gazdálkodó szervezet 2**, mint adós 2002. július 15-én kölcsönszerződést kötött a III. r. alperesi pénzügyintézettel, melynek tartalma szerint a felperes 35 600 000 Ft összegű kölcsönt kapott 2003. július 14-i lejáratú olyan feltételekkel, hogy a tőkeösszeg a kölcsön lejáratának időpontjában esedékes, a kamatterhek a futamidő alatt havonta az adott hónap utolsó munkanapjáig esedékesek. Az I. r. felperes, mint természetes személy és a III. r. alperesi pénzügyintézet között a kölcsönszerződésből folyó kötelezettségek biztosítására jelzálogszerződés jött létre a perbeli ingatlanra.

A felperes a perbeli ingatlan-együttesből az A/2. helyrajzi szám alatti ingatlant 2002. szeptember 10-én 15 200 Ft vételár ellenében a **gazdálkodó szervezet 3**-nek értékesítette.

Az I. r. felperes a pénzügyintézeti hitel kamatterheit szerződésszerűen nem tudta fizetni, **M. Gy.** felé fennálló előzetes kamatfizetési kötelezettségének 2002. szeptemberében 8 000 000 Ft kifizetésével eleget tett, ezt meghaladóan - az ingatlan értékesítése hiányában - további fizetési kötelezettségének eleget tenni nem tudott.

Az I. r. felperes 2003. január 20-án 2 év végrehajtandó szabadságvesztés büntetés letöltése céljából BV Intézetbe vonult. E körülményből következően a **M. Gy.** által folyósított kölcsön biztosítására az I. r. felperes és a IV. r. alperes között 2003. január 10. napján adásvételi szerződés jött létre, melynek alapján az I. r. felperes a IV. r. alperesi gazdasági társaságra ruházta át az ingatlan-együttesből az A/3-14. helyrajzi számú ingatlanokat 44 728 000 Ft vételár ellenében. A szerződés megkötésekor a feleknek tulajdonjog-átruházási szándéka ténylegesen nem volt, a szerződés rendelkezései teljességbe nem mentek.

A szabadságvesztés büntetés letöltése miatt az I. r. felperes felismerte, hogy az ingatlan-együttes hasznosítására vonatkozó terveit megvalósítani nem tudja, ebből következően remélt bevételei sem realizálódnak, továbbá sem a **M. Gy.** felé fennálló, sem a betéti társaságán keresztül a III. r. alperes felé fennálló kölcsöntartozásának eleget tenni nem tud, továbbá ismeretében volt annak, hogy III. r. alperes az ingatlan-együttesre bejegyzett jelzálogjoga alapján követelését az ingatlan-együttesből fogja kielégíteni, amely árverési értékesítés esetén alacsony vételárral fog realizálódni. Mindezek miatt az I. r. felperes **T. A.** közvetítőn keresztül értékesíteni kívánta az ingatlant.

Alkufolyamatot követően az I. r. felperes, mint eladó, az I. és II. r. alperesek, mint vevők között 2003. március 12. napján adásvételi szerződés jött létre, melynek tartalma szerint az I., II. r. alperesek egymás közt egyenlő arányban megvásárolták a .../A/1. és a .../A/3-14. helyrajzi szám alatti ingatlanok tulajdonjogát 57 000 000 Ft vételár ellenében. A 2003. március 14-én kelt kiegészítés szerint az I. és II. r. alperesek a vételár-fizetési

kötelezettségüknek akként tesznek eleget, hogy a vételárból 2 600 000 Ft-ot (mint az I. r. felperest a III. r. alperes felé a kölcsönszerződés alapján terhelő és adott időpontig esedékessé vált kamatterhet) az I. r. felperes helyett közvetlenül a III. r. alperes felé kiegyenlítik, a 31 400 000 Ft kölcsön tőkeösszegének visszafizetését az I. r. felperes helyett a III. r. alperes felé átvállalják, a fennmaradó 23 000 000 Ft vételárból készpénzben az I. r. felperesnek 8 000 000 Ft-ot, míg az I. r. felperes engedményezése folytán IV. r. alperesnek 15 000 000 Ft-ot fizetnek meg. A vételár kifizetésének feltétele az volt, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanokra a D. város részletes rendezési tervében foglalt előírásoknak megfelelő társasházzal történő beépítésre vonatkozó jogerős építési engedélyt megkapják, melynek kézhezvételétől számított 30 napon belül vállaltak kötelezettséget a 8 000 000 Ft összegű vételár-rész megfizetésére.

Az I. és II. r. alperesek vételi szándékát az ingatlan társasházi beépítésének lehetősége motiválta, az I. r. alperes - aki ingatlanforgalomban jártas személy - az ingatlan-együttes piaci értékét 60 - 70 000 000 Ft közötti összegre értékelte, melyen belül kockázati tényező volt az ingatlan beépíthetőségének relatív bizonytalansága.

Az I. r. felperes az ingatlan-együttes tényleges forgalmi értékét 90 000 000 Ft körüli összegre értékelte, a szerződés szerinti vételár melletti értékesítést a szabadságvesztés büntetés ténye, a hitelek törlesztéséhez szükséges bevétel, jövedelem hiánya, az ingatlan közvetlen hasznosítása lehetőségének kizártsága, az árverési értékesítés esetén alacsonyabb ellenérték elérhetősége, más potenciális vevő hiánya motiválta.

Az I., II. r. alperesek vételár-fizetési kötelezettségüknek a III. r. alperes felé átvállalt részében eleget tettek, azonban az I. r. felperes és IV. r. alperes felé készpénzben teljesítendő vételár-fizetési kötelezettségnek nem, arra hivatkozással, hogy a szerződésben rögzített teljesítési feltétel nem következett be.

Az I. r. felperes módosított kereseti kérelmében a közte és a IV. r. alperes között 2003. január 10. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását kérte, melynek keretében 15 000 000 Ft és annak 2002. szeptember 18-tól járó kamata megfizetését a IV. r. alperes részére vállalta. Ebben a körben a szerződés színlelt voltára hivatkozott.

Kérte, hogy az I. r. felperes, valamint I., II. r. alperesek között 2003. március 12. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítsa meg a bíróság, ebben a körben elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítását, az átruházott ingatlanok vonatkozásában I. r. felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését, másodlagosan a szerződés hatályossá nyilvánítása mellett az I. és II. r. alperesek egyetemleges kötelezését I. r. felperes részére 58 600 000 Ft és annak kamata megfizetését. Ebben a körben a Ptk. 202. §-a szerinti uzsorás jelleg miatti semmisségre hivatkozott.

Kérte az I. és II. r. alperesek egyetemleges kötelezését 8 000 000 Ft és annak 2003. március 12. napjától járó kamata megfizetésére vételár címén.

Az I., II. és III. r. alperesek érdemi ellenkérelmükben az I. r. felperes keresetének az elutasítását kérték, a IV. r. alperes a kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte.

A II. r. felperes a bizonyítási eljárás adatainak ismeretében állam javára marasztalás iránti indítványt nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárás lefolytatását követően ítéletével megállapította, hogy az I. r. felperes, mint eladó, valamint a IV. r. alperes, mint vevő között 2003. január 10-én a D. város I. kerület .../A/3-14. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának átruházására létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Kötelezte az I. r. felperest, hogy fizessen meg a IV. r. alperesnek 15 napon belül 15 000 000 Ft-ot, annak 2003. szeptember 18-tól járó kamatát. Kimondta, hogy az I. r. felperest a IV. r. alperes felé terhelő fizetési kötelezettség jogcímében és ténybeli alapján azonos az I. r. felperes, valamint az I. r. és II. r. alperesek között 2003. március 12. napján létrejött adásvételi szerződés alapján az I. és II. r. alpereseket a IV. r. alperes felé terhelő fizetési kötelezettséggel.

Kötelezte az I. és II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül az I. r. felperesnek 8 000 000 Ft-ot és annak 2005. február 1. napjától járó kamatát. Ezt meghaladóan az I. r. felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. r. felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. r. alpereseknek együttesen 1 250 000 Ft, a III. r. alperesnek 100 000 Ft perköltséget. Kötelezte az I., II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak külön felhívásra 108 000 Ft összegű le nem rótt illetéket és 52 000 Ft állam által előlegzett költséget.

Határozatának indokolásában a 2003. január 10. napján kelt szerződéssel kapcsolatban az I. r. felperes és a IV. r. alperes képviseletében a perben eljáró **M. Gy.** egyező nyilatkozata alapján megállapította, hogy a szerződő feleknek tulajdonjog átruházására irányuló szándéka ténylegesen nem állt fenn. A Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése alapján a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésében írtak alapján a Pp. 215. §-ának és 3. §-ának (2) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítása körében az egyező nyilatkozat szerint határozott az I. r. felperes fizetési kötelezettségéről.

A 2003. március 12. napján kelt szerződéssel kapcsolatban megállapította, hogy az I. r. felperes, mint eladó, az I., II. r. alperesek, mint vevők között a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése alapján adásvételi szerződés jött létre. A Ptk. 202. §-ára és a Legfelsőbb Bíróság 267. számú polgári kollégiumi állásfoglalásában kifejtettekre figyelemmel a megismételt eljárásban kiegészített szakértői vélemény adatai alapján azt állapította meg, hogy az ingatlan-együttes szerződéskötéskor fennállt tényleges piaci forgalmi értéke 70 865 000 Ft volt, mely mellett a szerződésben kikötött 57 000 000 Ft-os vételár a tényleges piaci forgalmi érték 80,4 %-át jelenti, az eltérés 20 %-on belüli. Az ingatlanforgalmi szakértői véleményt aggálytalannak találta, a kiegészítés körében a felperesi észrevételekre és közölt adatokra megfelelően reagált, azokat értékelte, az általa alkalmazott szakértői metodikát megfelelően megindokolta és meggyőző választ adott arra, hogy a felperes által indítványozott és az egyes ingatlanrészek értékének külön-külön történő meghatározása miért nem elfogadható.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 20 %-on belüli eltérés objektíve kizárja a feltűnően aránytalan előny megállapítását, azonban a Debreceni Ítéltábla **ügyszám1/5.** számú végzésében foglaltaknak megfelelően megállapította, hogy a vevők fizetési könnyítésben részesültek, ugyanis a III. r. alperes felé fizetendő tőkeösszeget részletekben voltak jogosultak megfizetni, az I. r. felperes, valamint IV. r. alperes részére fizetendő vételár-részlet vonatkozásában részben feltételhez kötött, részben halasztott teljesítési lehetőségben részesültek. A szerződés megkötésében I. r. felperesnek állt fenn különös motivációja és érdeke, annak megkötésével ő került előnyösebb helyzetbe gazdasági és pénzügyi téren. A szerződés megkötése körében az I. r. felperes jogi képviselő megbízása mellett járt el, így a szerződésekre vonatkozó jogi környezet pontos ismerete az eladói oldalon fennállt. Szerződési nyilatkozatát megfontoltan tette meg, ezt támasztotta alá a szerződéskötést követően lezajlott levelezés tartalma is, mely szerint I. r. felperes a perindításig nem sérelmezte az értékkülönbség tényét, pusztán a szerződés szerinti teljesítésre szólította fel több ízben az I. és II. r. alpereseket. A vevői oldalon értékelte, hogy a vételi ajánlat megismerése és a szerződés megkötése között rövid idő állt rendelkezésre és ezzel is összefüggésben az ingatlan beépíthetőségére vonatkozóan egy kockázatviselési tényező is fennáll. Az I. r. felperesnek pedig már 2002. októbertől fennállt az értékesítési szándéka, az adatok szerint 2002. októbere és 2003. márciusa között nem volt piacképes kereslet a perbeli ingatlan iránt.

A 2003. március 12. napján kelt szerződésre alapított vételár iránti keresetét az I. r. felperesnek alaposnak találta, mert a szakértői vélemény adatai szerint a társasházi beépítés lehetősége és az erre vonatkozó építési engedély kiadásának lehetősége fennállt és jelenleg is fennáll, az építési engedély iránti kérelem előterjesztésének elmulasztása a vevői oldalról olyan, az adott helyzetben általában elvárható magatartást sértő eljárásnak minősül, amely a vételárfizetés szerződéses feltételeinek a megghiúsulását eredményezte. A kamatfizetés kezdő időpontját a keresetben írtaktól eltérően 2005. február 1. napján állapította meg, figyelemmel arra, hogy a szerződéskötés folytán nyílt meg a vevők lehetősége az eljárás megindítására, a szakértő vélemény szerint az engedélyezési eljárás 1 év 7 hónap időtartamot igényelt volna.

Az ítélet ellen az I. r. felperes terjesztett elő fellebbezést, amely a 2003. március 12. napján kötött szerződés vonatkozásában elsődlegesen a Pp. 252. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára történő utasítására, másodlagosan a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával az I., II. r. alpereseknek a Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontja alapján a vételár megfizetésére vonatkozóan felemelt kereseti kérelem szerint 23 000 000 Ft tőke és annak 2003. július 1-től járó kamata megfizetésére, valamint I., II. r. alpereseknek az első- és másodfokú perköltségben történő marasztalására irányult. Az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltaktól eltérően a beszerzett és kiegészített szakértői véleményt elfogadhatatlannak tartotta, mert nem vette figyelembe a szabályozási terv módosulását, nem adta annak indokát, hogy miért nem értékelte a perbeli telket és a felülepítményeket egymástól elkülönítetten, nem adott magyarázatot a beépíthetőség 50 %-os mértékének 40 %-ra történő csökkenéséről, továbbá nem fogadta el a pénzügyi értékelés során keletkezett szakértői véleményt. A pénzügyi kölcsönhöz készített szakértői vélemény és a perbeli szakértői vélemény metodikája ugyan azonos, a

különbség abban áll, hogy a perbeli szakértő nem bontotta meg a telek és a felülepítmények értékét és ez a megbontás jelentős különbséget eredményez a szakvélemények között. A szakértői vélemény számítási hibát tartalmaz 1 151 000 Ft értékben. Figyelmén kívül hagyta a szakértő a felperes által összehasonlító adatként megjelölt ingatlanokat. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanság megállapíthatóságának körében a szubjektív körülményeket nem megfelelően értékelte.

Keresetét felemelte és további 15 000 000 Ft vételár megfizetésére kérte kötelezni az I., II. r. alpereseket arra hivatkozással, hogy az elsőfokú ítélet megállapítása szerint a felperest a IV. r. alperes felé terhelő fizetési kötelezettség jogcímében és ténybeli alapjában azonos az I. r. felperes, valamint az I., II. r. alperesek között a 2003. március 12. napján kelt adásvételi szerződés alapján az I., II.r. alpereseket a IV. r. alperes felé terhelő fizetési kötelezettséggel.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján - fellebbezés hiányában - az elsőfokú ítéletnek a 2003. január 10. napján kelt szerződéssel kapcsolatos rendelkezéseit.

Az I. r. felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése, így döntése is érdemben helyes.

Az I. r. felperes a feltűnő értékaránytalanság megállapítása miatt támadta az ítéletet, azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem kellően megalapozott szakvélemény alapján állapította meg az ingatlan forgalmi értékét.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében részletesen indokolta mindazokat a körülményeket, amelyek alapján az igazságügyi szakértő kiegészített véleményét aggálytalannak tekintette. Az ítélet tábla ebben a körben maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróságnak az álláspontját, a fellebbezésben előadottak - melyek azonosak az elsőfokú eljárásban a szakértői véleményre tett észrevételekkel - nem vezethettek eredményre, mert a **ügyszám2/8.** sorszám alatti kiegészítő szakértői vélemény a fellebbezésben is hivatkozottakra korrekt és egzakt módon választ adott, az ingatlan módosított forgalmi értékét 70 865 000 Ft-ban - az elsőfokú ítéletben figyelembe vett értékkel azonosan - határozta meg. Az összehasonlító adatok vonatkozásában is aggálytalannak tekinthető, megindokolta a felperes által hivatkozott adatok elvetését (eltérő övezeti besorolás, eltérő beépíthetőségi százalék, eltérő épületmagasság).

Az elsőfokú bíróság valamennyi perbeli bizonyítékot értékelése körébe vont. A bizonyítékoknak a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelésével megalapozottan foglalt állást akként, hogy a perbeli ingatlan-együttes vonatkozásában nem állnak fenn a feltűnő értékaránytalanság megállapításának előfeltételei. Az elsőfokú

bíróság jogi indokolását azonban az ítélet tábla az alábbiak szerint pontosítja. A szerződés megtámadásának feltűnő aránytalanság miatt három konjunktív feltétele van:

- a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség,
- ennek az értékkülönbségnek a szerződés időpontjában való fennállása,
- a sérelmet szenvedő fél oldalán az ajándékozási szándék hiánya.

Tény, ha ezen feltételek közül bármelyik is hiányzik, a megtámadás nem vezet eredményre. Azonban a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség megállapításához a PK. 267. számú állásfoglalás szerint nem pusztán a számszaki adatokból kell kiindulni, hanem vizsgálni kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának a módját.

Összességében az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a perben feltárt körülmények és forgalmi adatok alapján a perbeli szerződésnek a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésére alapított feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadására előterjesztett kereset megalapozatlan, ezért annak az elutasítása indokolt volt.

Alaptalan az I. r. felperes fellebbezése a vételár 23 000 000 Ft összegre történő felemelése iránt is.

A 2003. március 12-én I. r. felperes, valamint I. és II. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés 4./ pontja szerint a 23 000 000 Ft vételárból 8 000 000 Ft-ot a vevők az I. r. felperesnek fizetnek meg, 15 000 000 Ft-ot pedig az eladó rendelkezése következtében IV. r. alperesnek. A Ptk. 328. §-ának (1) bekezdésében foglalt engedményezés következtében a vételárra jogosult személyében alanycsere következett be, és az I., II. r. alpereseknek a szerződés alapján IV. r. alperesnek kellene teljesíteniük.

Az eltérő jogi álláspont és a fellebbezés szükségeltette kiegészítéssel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő, másodfokú perköltségük így nem merült fel, ezért ebben a vonatkozásban határozni nem kellett.

Az I. r. felperes személyes költségmentesség kedvezményében részesült, sikertelen fellebbezése következtében a le nem rótt illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2008. április 1. napján

Dr. Urhegyi Béla sk. a tanács elnöke, Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. előadó bíró,
Szilágyiné dr. Karsai Andrea sk. bíró

A kiadmány hitelével:

- kiadó -