

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Fridman Róbert Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Fridman Róbert ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az Álmos és Széles Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Széles Szabolcs ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II. rendű alperes neve (u.o.) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2008. május 21. napján kelt 22.P.25.992/2005/23. számú ítélete ellen a felperes részéről 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - együttesen az I-II. rendű alpereseknek 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... külterületi ... hrsz. alatti ingatlant 2002. szeptember 27-én 37/47-10/47 arányban - 25.000.000 forint jelzálogjoggal terhelten - vásárolta meg a felperes és a perben nem álló ... 5.000.000 forint vételár fejében. 2004. február 27-én a felperes 500.000 forintos vételáron megvette tulajdonostársa 10/47 részét is, így a teljes ingatlan tulajdonosává vált. Anyagi nehézségei miatt értékesíteni kívánta az ingatlant, mellyel - az eladási árat legalább 18.000.000 forintban megjelölve - ingatlanközvetítőt bízott meg. 2004. augusztus 13-án az I-II. rendű alperesekkel előszerződést, majd 2004. november 12-én végleges adásvételi szerződést kötött, amely alapján az I-II. rendű alperesek 19.000.000 forintért vásárolták meg az ingatlant és a vételárból 7.000.000 forint került kifizetésre. A szerződés 4. pontjában a felek rögzítették, hogy - a felperes tájékoztatása szerint - az ingatlan belterületbe vonható, és ezt követően építési telkek kialakítására válik alkalmassá. A fennmaradó 12.000.000 forint vételár kifizetése feltételeként szabták, hogy az eladó

a szerződésbe foglalt következő engedélyeket beszerezze, és az intézkedéseket megtegye:

- a) az illetékes önkormányzat jogerős határozata az ingatlan belterületbe vonásáról,
- b) az illetékes önkormányzat hatályos elvi engedélye az ingatlan minimum 32 telekre történő felosztásáról,
- c) az illetékes erdészeti szolgálat jogerős határozata az ingatlan erdőművelési ágazatból történő kivonásáról,
- d) az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a művelési ágból kivont erdő helyett más területen az igénybevett erdőnek megfelelő értékű erdőt létesít, vagy az erdészeti hatóság határozata alapján az újraerdősítés költségét megfizeti.

Az utóbbi kötelezettség teljesítése úgy is történhetett, hogy a fennmaradó vételárból számla bemutatása mellett a vevő fizeti ki a költséget. Az erdészeti szolgálat igazolása alapján az újraerdősítés költsége a vételárból visszatartásra kerül. A szerződés 5. pontja szerint abban állapodtak meg, hogy amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az ingatlan vételára eltúlzottnak tekintendő, ezért a vevők jogosultak csökkentést kérni, és a felperes hozzájárul ahhoz, hogy a vételárat a már átadott 7.000.000 forintra leszállítja, míg a fennmaradó 12.000.000 forintot nem követeli, arról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

A felperes 2004. szeptember 22-én kérelmet terjesztett elő ... község képviselőtestületéhez a perbeli ingatlan belterületbe vonása iránt, de az nem történt meg. A 2004. november 18-án kelt nyilatkozatával hozzájárult az I-II. rendű alperesek tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A felperes 2005. február 1. napján kelt levelében tájékoztatta az alpereseket arról, hogy rajta kívül álló okok és az életében bekövetkezett változások miatt a szerződésben foglaltaknak nem tud eleget tenni, ezért azt fel kívánja bontani, ennek körében - egyezségkötés reményében - jelentős vételárengedményre, a megállapodás tárgyát képező foglalt, illetve előleg visszafizetésére tett ajánlatot. Az alperesek 2005. február 22. napján tett nyilatkozatuk szerint nem kívánták felbontani a szerződést.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján érvénytelen, és kérte az eredeti állapot helyreállítását, oly módon, hogy a felperes tulajdonjoga kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzésre és vállalta a vételár visszafizetését annak kamataival együtt. Kérte az alperesek perköltségeiben való marasztalását. Indokolásul előadta: a szerződéskötéskor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között, anélkül, hogy a felperest ajándékozási szándék vezette volna, a szerződés megkötésekor - tekintettel az ingatlan ténylegesen legalább 47.000.000 forintos értékére - feltűnően nagy volt az értékkülönbség. A felperest a szerződés 4. pontjában foglalt feltételek megghiúsulásáért felelősség nem terheli mert egy időközbeni jogszabályváltozás tette lehetetlenné a belterületbe-vonást.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségekben való marasztalását kérték, vitatva a feltűnő értékaránytalanság fennálltát. Érvelésük szerint a felperes arról tájékoztatta őket, hogy az ingatlan belterületbe vonható, és az ehhez szükséges feltételek teljesítése az ő szerződésben vállalt kötelezettsége volt. A felperes ennek nem tudott eleget tenni és erre az esetre a szerződés értelmében a vételár 12.000.000 forintos részéről kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondott, továbbá - ennek megfelelően - a 7.000.000 forint vételár kifizetését követően kiadta az alperesek tulajdonjoga átvezetéséhez szükséges nyilatkozatot. Utaltak a Ptk. 4. § (4) bekezdésében foglaltakra, mely szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat, valamint arra, hogy a Ptk. 236. § (1) bekezdése szerinti megtámadási határidő is eltelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest az I-II. rendű alperesek részére - egyetemlegesen - 461.000 forint perköltség megfizetésére és rendelkezett arról, hogy a le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli. Az indokolásban utalt arra, hogy az adásvételi szerződést 2004. november 12-én kötötték meg, míg a perindításra a megtámadási határidőn belül 2005. november 11-én került sor. A feltűnő értékaránytalanság vizsgálata körében kifejtette, hogy a felperes 2002. évben vásárolta meg - 25.000.000 forint jelzáloggal terhelt - 5.000.000 forintért az ingatlant, tehát tudomással bírt arról, hogy az ténylegesen milyen értékkel rendelkezik. Ennek ellenére döntött annak 19.000.000 forintért történő eladásáról, és előzőleg az ingatlanközvetítőt is 18.000.000 forintos értékmegjelöléssel bízta meg. A felperes maga is előadta, hogy ezt a vételárat nem tartotta elegendőnek, de úgy értékelte, hogy ezzel az összeggel át tudja vészelni az akkor adott helyzetet, veszteségét pedig később, más módon tudja pótolni. Az a körülmény, hogy a szerződés megkötésekor a felperes ismerte az ingatlan reális forgalmi értékét és tudta, hogy ehhez képest alacsonyabb vételárban állapodik meg kizárja azt, hogy utóbb a szerződést feltűnő értékaránytalanság jogcímén megtámadja. A forgalom biztonsága érdekében a felek kötelesek a szerződések megkötésénél megfontoltan eljárni annak érdekében, hogy kölcsönösen bízhatnak a szerződések fennmaradásában. A megtámadási jogot nem lehetséges valamilyen okból megbánt szerződések esetén utólagosan, a szerződéstől való megszabadulás, vagy jobb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül használni. A felperes önként vállalta a belterületbe vonáshoz szükséges engedélyek beszerzését azzal, hogy ennek megghiúsulása a vételár csökkentését vonja maga után. Ennek tudatában adta ki az alperesi tulajdonszerzés földhivatali bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot is, tehát az általa vállalt súlyosabb feltételek mellett is érdekében állt a szerződés megkötése. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az eljárás során a felperes nem bizonyította, hogy a belterületbe vonás rajta kívül álló okok miatt hiúsult meg, és azt sem, hogy a kérelem előterjesztésén kívül bármit tett volna ennek érdekében. A kifejtettekre figyelemmel az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését már szükségtelennek tartotta. A Ptk. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes az alperesi jogi képviselő munkadíjából álló perköltség megfizetésére az alperes és a jogi képviselő megállapodása alapján.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, és elsődlegesen kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla annak megváltoztatásával keresetének adjon helyt, másodlagosan indítványozta annak hatályon kívül helyezését. Indokolásában előadta, hogy az alperesek 7.000.000 forintért jutottak egy legalább 47.000.000 forint értékű ingatlanhoz, ezért a feltűnő értékaránytalanság fennáll. A szerződés 4. pontjában megjelölt feltételek megghiúsulásáért a felperest nem terheli felelősség, okiratokkal igazolta, hogy a belterületbe vonás érdekében minden szükséges lépést megtett, azt a kormány úgynevezett „agrárstop” programja hiúsította meg. Úgy vélte, erről a programról a bíróságnak hivatalos tudomásának kellett volna lennie, ezért az ezt bevezető jogszabályt nem kellett csatolnia. Az adásvételi szerződés tehát érvénytelen és annak orvoslására nincs lehetőség, mert a felek már nem hajlandóak azt újra megkötni. A felperes megalapozottan élt megtámadási jogával, amelyet korábban szóban, és írásban is közölt az alperesekkel.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségekben való marasztalására irányult. Hivatkoztak arra, hogy a jogi képviselővel eljáró felperestől elvárható lett volna az általa hivatkozott jogszabály megjelölése, és a kereset azért is alaptalan, mert a perindítást megelőzően a megtámadás közlése elmaradt, a keresetlevél viszont csak a határidő leteltét követően került kézbesítésre.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg és helyes az abból levont jogi következtetése is, azzal és annak indokaival a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A perindítást megelőző megtámadásról szóló nyilatkozat elmulasztása nem akadályozza a felperesi igényérvényesítést, mert a - szerződés megtámadását tartalmazó - keresetlevél a megtámadásra nyitva álló határidőn belül benyújtásra került, az pedig, hogy a bíróság azt később kézbesítette az ellenérdekű fél részére, a felperes terhére nem értékelhető. Helyesen döntött tehát az elsőfokú bíróság akkor, amikor a felperes keresetét érdemben vizsgálta.

A Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint, 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 szerződésnek a feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadása esetén nem elegendő csupán arra utalni, hogy a vételár lényegesen alacsonyabb volt, mint a tényleges forgalmi érték, hanem - ahogyan azt az elsőfokú bíróság, utalva a PK 267. számú állásfoglalásra, helyesen rögzítette - szükséges vizsgálni a

szerződéskötés körülményeit, annak egész tartalmát, a forgalmi viszonyokat, az ügylet sajátosságait, illetve a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját. A szerződési szabadság magában foglalja a vételár szabad megállapítását is. A felperes tisztában volt az ingatlan való értékével, ennek ellenére, anyagi nehézségei és a gyorsaság miatt döntött úgy, hogy vállalja az alacsonyabb forgalmi értéken történő értékesítésből adódó veszteséget. A szerződés létrejöttében olyannyira érdekelt volt, hogy a tulajdonjog átruházásán felül egyéb - a belterületbe vonással és az erdő újratelepítésével kapcsolatos - kötelezettségeket is vállalt, tehát nem csupán a tulajdonjog átruházása volt a szerződéses kötelezettsége. A vételár kialakítása, azaz a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének megállapítása során így a további kötelezettségvállalásait is figyelembe kellett venni, ahogyan azt is, hogy az alperesek elsősorban belterületbe vonható területbe kívántak pénzt befektetni. A tulajdonjog átruházásán felüli kötelezettségeinek a felperes nem tudott eleget tenni, ezért a szerződés értelmében kifejezetten lemondott a 12.000.000 forintos vételárhátralékról és ezt oly módon is tudomásul vette, hogy hozzájárult az I-II. rendű alperesek tulajdonjoga bejegyzéséhez.

Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben is, hogy a felperes valóban nem tudta igazolni a belterületbe vonás rajta kívül álló okok miatti megghiúsulását, holott ebben a körben elegendő lett volna megjelölnie az általa hivatkozott jogszabályt, bár a szerződés értelmében csak a feltételek teljesítése esetén lett volna jogosult a további vételárra.

A Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése szerint a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

Helyesen utalt ezért az elsőfokú bíróság arra is, hogy a szerződő felek a szerződés megkötésénél körültekintően, megfontoltan, jóhiszeműen kötelesek eljárni a forgalom biztonsága és így annak érdekében, hogy a felek kölcsönösen bízhatnak a szerződés fennmaradásában. A megtámadási jog nem szolgálhat a megbánt szerződéstől való szabadulás vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül, miután ez -a Ptk. 5. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján is tiltott - joggal való visszaélést valósítana meg.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a értelmében a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az I-II. rendű alperesek javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a végzett munkával arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a felperes személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. december 12.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró