

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bősze Ferenc ügyvéd által képviselt I.r., II.r és III.r. felpereseknek a dr. Bősze László ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Veszprém Megyei Bíróságnál 3.P.20 243/2005. szám alatt folyamatban volt és a Győri Ítéltábla Pf.I.20 132/2006/17. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a II.-III.-IV.r. alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. évi június hó 17. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és a Veszprém Megyei Bíróság 3.P.20 243/2005/14. számú ítéletét ebben a keretben is helybenhagyja.

Kötelezi az I.-II.r. felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a II.-III.-IV.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 3 500 000 (hárommillió-ötszázezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

2002. szeptember 6. napján 176 település konzorciumi megállapodást kötött a Regionális Települési Szilárd Hulladékkezelési Rendszer megvalósítására. A felperesek a konzorcium tagjai voltak, míg az I.r. alperes, mint gesztor irányította a beruházás megvalósulása érdekében a tagok együttműködését és képviselte a konzorcium tagjait.

A konzorcium sikeresen vett részt az Európai Bizottság és a Magyar Köztársaság által kiírt szilárd hulladék hasznosító programban. A program megvalósulásának feltétele - többek között - az volt, hogy a hulladékkezelési rendszer elhelyezésére megfelelő helyszínt találjanak.

A megfelelő helyszín biztosítása érdekében az I.r. alperes **Sz.** község külterületén elhelyezkedő ingatlanok tulajdonosaival tárgyalásokat folytatott.

A tárgyalások nem vezettek eredményre, ezért a IV.r. alperes felvetette, hogy az ő és rokonai, a II.-III.r. alperesek tulajdonában álló ingatlanok megvásárlásával a megfelelő helyszín biztosítható lenne. Az I.r. alperes ezt az ajánlatot elfogadta.

A felek közötti tárgyalások eredményeként a 2004. január 29-én létrejött ajándékozási szerződéssel a IV.r. alperes az I.r. alperesnek ajándékozta a **Sz.** külterület 15 ha 1493 m² területű ingatlan 1/10-ed illetőségét, a II.-III.r. alperesek pedig az 5 ha 4006 m² alapterületű ingatlan 2/20-ad illetőségét.

Ezt követően 2004. január 31-én az I.r. alperes 36 358 320 forintért megvette a IV.r. alperestől az ingatlan 9/10-ed illetőségét, az ugyanezen a napon kelt szerződéssel pedig a II.-III.r. alperesektől az ingatlan 18/20-ad illetőségét 12 961 440 forintért.

A vételár kifizetését követően az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd észlelte, hogy a vételár megállapítása 240 Ft/m² figyelembevételével tévesen, az elajándékozott ingatlanilletőség figyelembevételével került meghatározásra. A II.-IV.r. alperesek ezt követően a vételár 10 %-át az I.r. alperesnek visszafizették.

A tervezett beruházás helyszíne megváltozott, az nem **Sz.** község területén, az alperesek között létrejött szerződésekkel érintett területen fog megvalósulni.

A felperesek keresetükben az alperesek között létrejött ajándékozási és adásvételi szerződések érvénytelenségének a megállapítását kérték. Egyrészt arra hivatkoztak, hogy az ajándékozási szerződések megsértik a termőföldről szóló törvény rendelkezései szerint fennálló elővásárlási jogot, azok a kisajátítási eljárásra vonatkozó jogszabály megkerülését is szolgálták. Ezért azok a Ptk. 200. § (2) bekezdés és a 207. § (5) bekezdés alapján semmisek. Ezen túlmenően az adásvételi szerződéseket feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén megtámadták.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Tagadták, hogy színlelt ajándékozási és adásvételi szerződéseket kötöttek és azok célja a jogszabályi rendelkezések megkerülése, kijátszása lett volna. Álláspontjuk szerint az adásvételi szerződésekben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás között a feltűnően nagy értékkülönbség sem áll fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Utalt a II.-IV.r. alperesek kijelentésére, mely szerint a közösség, a község érdekeit szem előtt tartva, a tervezett beruházás eredményeként megvalósuló egyéb beruházások pl. az iskola felújítása érdekében történt részükről az ajándékozás és a közösség érdekeit már korábban is önzetlenül támogatták. Az alperesek akarata ajándékozási és adásvételi szerződés megkötésére irányult és ezt az akaratot a szerződések aláírásával kifejezésre juttatták.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúvallomása alapján megállapította azt is, hogy a felek akaratukat előtte egyértelműen kinyilvánították, részükről színlelés nem történt. A szerződésekről a Nemzeti Földalapot tájékoztatták és a vételár nagyságára figyelemmel az elővásárlási jog gyakorlása nem volt várható.

Ezekből az adatokból az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az alperesek között létrejött adásvételi és ajándékozási szerződés nem ütközik jogszabályba, az nem célozta jogszabályi rendelkezések megkerülését és nem színlelt.

A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között fennálló feltűnően nagy értékkülönbség vonatkozásában utalt az okiratszerkesztő ügyvéd vallomására, mely szerint a más személyekkel korábban folytatott tárgyalások ismeretében történt meg a vételár meghatározása. A felperesek felkérésére készített magánszakértői vélemény, miután azt az alperesek vitatták, csak a fél előadásának minősíthető. A büntetőeljárásban beszerzett szakértői vélemény pedig kellő számú és megfelelő összehasonlító adat hiányában állapította meg a forgalmi értéket. Ezzel szemben az alperesek által beszerzett illetékhivatali tájékoztatás és a közigazgatási hivatal kisajátítási eljárásokban alkalmazott forgalmi értékre vonatkozó közlése alapján a feltűnően nagy értékkülönbség nem volt megállapítható, miután a felperesek egyéb bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenek. Indokolása szerint a felpereseknek a Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglalt semmisségi ok meglétét nem sikerült

bizonyítani. A felek a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet az ügyletről értesítették és arra nem merült fel adat, hogy bármely más elővásárlásra jogosult érdekét az ügylet sértette volna és hogy ilyen igényérvényesítésre jogosultak egyáltalán lennének.

A másodfokú eljárásban beszerzett szakvélemény alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár a szolgáltatás és ellenszolgáltatás viszonylatában feltűnően értékaránytalan. A perbeli területek a szerződés megkötésének időpontjában és az ítélethozatalkor is mezőgazdasági rendeltetésű szántó művelési ágú ingatlanok voltak, sem **Sz.** község rendezési tervében, sem annak helyi építési szabályzatában nem szerepeltek hulladéklerakó területként. Más irányú hasznosítás feltételeinek megteremtése a szerződéskötéskor nem merült fel, ezért álláspontja szerint sem a tervezett, de ténylegesen megíúsult célú beruházás, sem a beruházás nagyságrendje nincs kihatással a reális forgalmi értékre, csak a tervezett más irányú hasznosítás megléte esetén van a hasznosításnak, mint üzleti értéknek értékelendő hatása. Ezért a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján megállapította az adásvételi szerződéseknek a felperesekkel szembeni érvénytelenségét.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és a felperesek feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti követelésének az elutasítása érdekében - a II.-III. és IV.r. alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtették, hogy a szerződés megkötésekor az I.r. alperes kizárólagos célja nem vitatottan az Európai Bizottság és a Magyar Köztársaság által kiírt ISPA pályázat keretében finanszírozandó szilárd hulladék hasznosítási programhoz nyújtott támogatás feltételét képező, az előírásoknak megfelelő lerakóhelyszín megvétele volt. Ezt a célt, illetve szándékot az adásvételi szerződések is tartalmazzák. A másodfokú bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő véleményében pedig rögzítette, hogy a 240 Ft/m² egységár egyáltalán nem volt eltúlzott a területek megszerzése érdekében felhasznált összegre vonatkoztatva. A szakértő kifejtette továbbá, hogy a befektetői igény jelentkezésekor, amennyiben a terület egy adott célra alkalmas, a korábbi hasznosításra jellemző egységártól a szerződő felek között kialakult vételár lényegesen eltérhet a megszokottól. Ezt támasztja alá az illetékhivatal tájékoztatása, mely szerint a 8. számú főút bővítéséhez lefolytatott kisajátítások során 200 és 300 Ft/m² értékek kerültek elfogadásra. Ezt erősítette a Megyei Közigazgatási Hivatal vezetője is, amely szerint a kisajátítási eljárás során a kártalanítás összege külterületi szántók esetén 200 és 300 Ft/m² értékhatár között mozog.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság az általa beszerzett szakértői véleménnyel és az alperesek nyilatkozatával ellentétesen

állapította meg, hogy a tervezett beruházás nem lehet kihatással a reális forgalmi értékre.

Utaltak arra is, hogy a másodfokú eljárásban a bíróság a bizonyítást jogszabályellenesen folytatta le.

Hivatkoztak arra is, hogy a pozitív kimenetelű ügydöntő helyi népszavazást követően a hulladéklerakó a község település fejlesztési koncepciójába bekerült. A bíróság olyan tényállási elemet értékelt, amelynek ismerete az adásvételi szerződések megkötésekor a felek számára fogalmilag kizárt volt, sőt a szerződéskötések pillanatában az érintett területek, mint hulladéklerakó céljára hasznosítható ingatlanok nem vitásan szerepeltek a településrendezési koncepcióban.

Az I.-II.r. felperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A jogerős ítélet jogszabálysértően, a PK. 267. számú állásfoglalásban foglaltakkal ellentétesen állapította meg az alperesek között 2004. január 31-én megkötött adásvételi szerződések érvénytelenségét a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség címén.

Téves a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a tervezett, de ténylegesen megghiúsult beruházási cél nincs kihatással a forgalmi értékre, hanem csak a ténylegesen megvalósuló más irányú hasznosítás lenne figyelembe vehető.

A Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségnek a szerződés megkötésének időpontjában kell fennállnia. A Legfelsőbb Bíróságnak a feltűnően nagy értékkülönbség és az ellenszolgáltatás megállapításánál irányadó szempontokról szóló PK. 267. számú állásfoglalásában foglaltak szerint - egyebek között - vizsgálni kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát és az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat. Abból kell tehát kiindulni, hogy mi volt a feleknek a szerződéssel elérni kívánt célja, mi volt a vétel tárgya.

A per adatai alapján egyértelműen megállapítható - és ezt maga a szerződés is tartalmazza -, hogy az I.r. alperes nem két szántó ingatlan tulajdonjogát akarta megszerezni, hanem a tervezett beruházás, a hulladéklerakó megvalósítására alkalmas területet

kívánt megszerezni. A vételárat a felek erre tekintettel határozták meg. Ezt bizonyítja az adásvételi szerződést megelőző opciós megállapodás, a szerződések megszövegezése, valamint a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása (12. sorszámu jegyzőkönyv).

A szerződéskötéssel elérni kívánt és a szerződéskötéskor reálisan megvalósítható cél motiválta a szerződések megkötését és a vételár megállapítása is erre figyelemmel történt. Ezen körülmények alapján pedig a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség nem állapítható meg, figyelemmel a fellebbezési eljárásban beszerzett szakértői vélemény megállapítására is, mely szerint a befektetői igény jelentkezésekor a korábbi hasznosításra jellemző egységártól a két fél között kialakult vételár lényegesen eltérhet a megszokottól. A 240 Ft/m² figyelembevételével meghatározott vételár és az ellenszolgáltatás között a feltűnően nagy értékkülönbség nem állapítható meg.

Az a körülmény pedig, hogy a szerződéssel elérni kívánt cél, a hulladéklerakó megvalósítása utóbb meghiúsult, a szerződéskötéskor fennálló értékarányosságot nem befolyásolja. A szerződéskötéskor értékarányos megállapodást a később bekövetkezett körülmények a Ptk. 201. § (2) bekezdésében foglalt okból nem teszik érvénytelenné. A perbeli esetben annak sincs jelentősége, hogy a szerződéssel elérni kívánt cél, a hulladéklerakó megvalósulása milyen okból hiúsult meg. Ez ugyanis a vevő üzleti kockázata körébe tartozó körülmény.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését a Pp. 275. § (4) bekezdésében foglaltak alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján ebben a keretben is helybenhagyta.

Az I.-II.r. felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, a II.-III.-IV.r. alperesek felülvizsgálati kérelme pedig sikeres volt, ezért a Legfelsőbb Bíróság az I.-II.r. felpereseket kötelezte, hogy a Pp. 270. § (1) és 237. §-ai alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint fizessék meg a II.-III.-IV.r. alperesek, mint egyetemleges jogosultak fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségét, mely az általuk lerótt felülvizsgálati illeték összegét is tartalmazza.

A felperesek illetékmentessége (Itv. 5. § (1) bekezdés b/ pont) alapján a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a szerint.

Budapest, 2008. június 17.

Dr. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk.
előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelélül:

bíróági írnok

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20 501/2008/5.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bősze Ferenc ügyvéd (8200 Veszprém, Úrkút u. 8.) által képviselt I.rendű felperes neve herendi (8440 Kossuth u. 97.) székhelyű I.r., II.rendű felperes neve városlődi (8445 Kossuth u. 143.) székhelyű II.r. és Csehbánya Német Kisebbségi Települési Önkormányzat csehbányai (8445 Fő u. 39.) székhelyű III.r. felpereseknek a dr. Bősze László ügyvéd (8200 Veszprém, Ádám u. 6.) által képviselt Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata veszprémi (8200 Óváros tér 9.) székhelyű I.r., II.rendű alperes neve szentgáli (8444 Jókai u. 26.) lakos II.r., III.rendű alperes neve veszprémi (8200 Munkácsy u. 3/F. 8/24.) lakos III.r. és IV.rendű alperes neve szentgáli (8444 József u. 44.) lakos IV.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Veszprémi Városi Bíróságnál 3.P.20 243/2005. szám alatt indított perében a Legfelsőbb Bíróság 2008. június 17. napján kelt Pfv.VI.20 501/2008/3. számú ítéletének kijavítása iránt a II.-III.-IV.r. alperesek által benyújtott kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

v é g z é s t :

A Legfelsőbb Bíróság a II.-III.-IV.r. alperesek ítélet kijavítása, illetve kiegészítése iránti kérelmét elutasítja.

A végzés ellen jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Legfelsőbb Bíróság a 2008. június 17. napján kelt Pfv.VI.20 501/2008/3. számú ítéletével a Győri Ítéltábla Pf.I.20 132/2006/17. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a keretben is helybenhagyta.

Megállapította, hogy az I.-II.r. felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, a II.-III.-IV.r. alperesek felülvizsgálati kérelme pedig sikeres volt, ezért az I.-II.r. felpereseket kötelezte, hogy a II.-III.-IV.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak fizessenek meg 3 500 000 forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget, mely az általuk lerótt felülvizsgálati illeték összegét is tartalmazza.

A II.-III.-IV.r. alperesek a Legfelsőbb Bíróság ítéletének kijavítását kérték arra hivatkozással, hogy az ügyvédi munkadíjakról szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján a II.-IV.r. alperesek részére a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíj címén 1 605 514 forint járt volna. Miután a II.-IV.r. alperesek 2 500 000 forint felülvizsgálati illetéket leróttak, a bíróság részükre 605 614 forint ügyvédi munkadíjat nem ítelt meg. Álláspontjuk szerint a felülvizsgálati ítélet a perköltséget elírás, illetve számítási hiba folytán tévesen tartalmazza, ezért kérték a Legfelsőbb Bíróság ítéletének a kijavítását, ennek hiányában az ítélet kiegészítését a Pp. 225. § (1) bekezdés alapján, mivel a Legfelsőbb Bíróság nem teljeskörűen rendelkezett a perköltségről.

A kérelem alaptalan.

A Pp. 224. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés a határozat kijavítását névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás esetén teszi lehetővé.

Kérelmükben a II.-IV.r. alperesek arra alappal hivatkoztak, hogy a számításban megnyilvánuló hiba a perköltség viselésére is kihathat és így a perköltségre vonatkozó rendelkezés kijavítására is sor kerülhet, ha annak összepszerű meghatározása nyilvánvalóan számítási hibán alapul. A Legfelsőbb Bíróság ítéletében a II.-IV.r. alperesek által sérelmezett perköltség azonban nem számítási hiba eredménye, az a Legfelsőbb Bíróság jogi álláspontjával kapcsolatos. Ezért a Pp. 224. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján a

Legfelsőbb Bíróság ítéletének a perköltség összegére vonatkozó rendelkezése nem javítható ki.

Nincs helye a Legfelsőbb Bíróság ítélete kiegészítésének sem. A Pp. 225. §-ának (1) bekezdése alapján erre akkor kerülhet sor, ha a bíróság a kereseti kérelem, vagy az ellenkérelem valamely része felől akár fő, akár mellékkötelezettség tekintetében nem határozott, vagy a perköltség viseléséről, habár annak helye lett volna, nem rendelkezett. A Legfelsőbb Bíróság a II.-IV.r. alperesek által sérelmezett ítéletében döntött a perköltség viseléséről, ezért az ítélet kiegészítésének sincs helye.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a II.-IV.r. alperesek kijavítás, illetve kiegészítés iránti kérelmét elutasította.

Budapest, 2008. november 13.

Dr. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hiteléül:

bírószági írnok