

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Halmos Tamás ügyvéd (...) által képviselt **Ny. Korlátolt Felelősségű Társaság "f.a."** (...) **felperesnek** a dr. Rausch Anikó ügyvéd (...) által képviselt **E. Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (...) **I.r. alperes** ellen **szerződés megtámadása** iránt a Fővárosi Bíróságon 16.G.41.421/2002. szám alatt indított perében a Fővárosi Ítéltábla 2008. március 6-án kelt 11.Gf.40.027/2008/5. számú jogerős ítélete (helyesen részítélete) ellen a felperes részéről 130. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2008. december 15-én tartott tárgyaláson - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.027/2008/5. számú jogerős ítéletét (helyesen részítéletét) hatályban fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. alperesnek 500.000 (Ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítéletben megállapított és a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes és az I.r. alperes között 2001. június 25-én létrejött szerződésben a felperes vételi jogot engedett az I.r. alperes részére 2001. június 25-től 2006. június 25. napjáig az A. 0150/2. hrsz. alatt felvett 6170 m² területű ingatlanon, továbbá az A. 0150/3. hrsz. alatt felvett 5222 m² területű ingatlanon azzal, hogy a beépített hűtőházi technika az ingatlanok részét képezi.

A 0150/2. hrsz-ú ingatlant jelzálogjog terhelte 65 millió Ft és járulékai erejéig a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium jogosult javára, 300 millió Ft legmagasabb keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog a M. Rt. jogosult javára, 19,5 millió Ft és járulékai erejéig az FM Phare Segélyprogram Iroda jogosult javára, 900 millió Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog az I.r. alperes javára. A 0150/3. hrsz. alatti ingatlant vezetékJog terhelte a T. Rt. jogosult javára, míg jelzálogjog terhelte 50 millió Ft és járulékai erejéig a Takarékszövetkezet jogosult javára, továbbá 1.200.000.000 Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog az I.r. alperes javára.

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

A felperes ugyanezen a napon 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 érték 50 %-ában, de maximum bruttó 250 millió Ft-ban határozták meg. A vételi jog 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.

Az I.r. alperes 2001. december 10-én írásban közölte a felperessel, hogy mindhárom szerződésben biztosított vételi jogával él, így a felek között az adás-vételi szerződések létrejöttek. Ebben az időpontban a 0150/2. hrsz-ú ingatlant 384,5 millió Ft bejegyzett jelzálogjog terhelte az I.r. alperes javára fennálló 900 millió Ft jelzálogjogon túlmenően; a 0150/3. hrsz-ú ingatlant vezetékJog terhelte a T. Rt. jogosult javára, továbbá 50 millió Ft és járulékai erejéig jelzálogjog terhelte a Takarékszövetkezet jogosult javára, az I.r. alperes javára fennálló 1,2 milliárd Ft

keretbiztosítéki jelzálogjogon túlmenően. Az I.r. alperes az ingatlanokat birtokba vette, a forgóeszközök leltározását megkezdte.

2002. január 4-én a felperes, mint eladó és az I.r. alperes, mint vevő, valamint az E. W. Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (volt II.r. alperes), mint jogosult megállapodást kötöttek, melyben a 2001. december 10. napján létrejött, a forgóeszközökre vonatkozó adás-vételi szerződést felbontották. Megállapodtak abban, hogy a vételi 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 jogszerűnek és érvényesnek ismerte el. A szerződésben az I.r. alperes vevő kijelölési jogával élve, vételi jogának gyakorlására a II.r. alperest jelölte ki, a II.r. alperes a későbbiekben élt a vételi jogával.

A felperes 2002. július 3-i kezdő időponttal felszámolás alá került.

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

Keresetét arra alapította, hogy a két ingatlan vételi jog szerinti 280 millió Ft vételára és az ingatlanok vételi jog gyakorlásakori 1.106.471.000 Ft tényleges 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 részére. A kereseti kérelmének jogalapjaként a Ptk. 201. § /2/ bekezdésére, 202. §-ára, továbbá a 4. § /1/ bekezdésére hivatkozott.

Ezen túlmenően kártérítés jogcímén kérte az alperes kötelezését további 47.578.000 Ft megfizetésére arra hivatkozva, hogy ilyen értékű forgóeszköznek nem minősülő készletet (520.000 Ft vagyoni értékű jogot, 688.000 Ft értékű, termelésben résztvevő járműveket, 1.069.000 Ft értékű egyéb járműveket, 3.058.000 Ft értékű termelő gépeket, 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 és 2.491.000 Ft értékű üzemén kívüli berendezéseket) a II.r. alperes úgy szerzett meg, hogy azokat az I.r. alperes adta át részére.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezésében arra hivatkozott, hogy a vételár reális volt, a szerződések megtámadásának jogáról a felperes lemondott. A

forgóeszközökre vele megkötött adás-vételi szerződést felbontották és a felperes a II.r. alperessel kötött azokra adás-vételi szerződést.

Beszámítási kifogást is előterjesztett a felperes követelésével szemben a kölcsön alapján fennálló 1 milliárd Ft felperessel szembeni követelés jogcímén.

A II.r. alperes a per során felszámolás alá került, majd a cégjegyzékből törölték. Ezért az elsőfokú bíróság az 51. sorszámú végzésében a II.r. alperes vonatkozásában az eljárás félbeszakadását állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte 13.128.288 Ft perköltség I.r. alperes részére történő megfizetésére. Megállapította, hogy az állam által előlegezett 900.000 Ft illetéket és 487.850 Ft szakértői költséget az állam viseli a felperes személyes költségmentességére tekintettel.

Az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a szerződés megtámadásának jogáról, magában az adás-vételi szerződésben jogszerűen nem lehet lemondani, ezért a keresetet érdemben vizsgálta. Ennek során megállapította, hogy a két perbeli ingatlan vételára összesen bruttó 280 millió Ft volt. Az I.r. alperes jogszerűen élt a vételi jogával a szerződésben foglalt feltételek bekövetkezése alapján. Annak meghatározásához, hogy a két ingatlan vételára feltűnően alacsony volt-e, a vételkori forgalmi értéket vizsgálta. Hangsúlyozta, a perben nem annak volt jelentősége, hogy az ingatlanra milyen összegű ráfordítást eszközölt a felperes, hanem annak, hogy a két ingatlannak mennyi volt a forgalmi értéke az adás-vételi szerződés időpontjában. A ráfordításoknak ugyan értéknövelő hatása van, de egy ingatlan forgalmi értéke nem azonos a ráfordítások összegével.

Az ingatlanok 2001. december 10-én fennállott forgalmi értékének megállapítása körében a bíróság a perben kirendelt G. I. igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményét fogadta el ítélezése alapjául, melyben a szakértő a két ingatlan 2001. december 10-én fennállott forgalmi értékét - tehermentesen - 378.818.000 Ft + ÁFA összegben határozta meg.

Az elsőfokú bíróság e szakvéleményt alaposnak, logikusnak, okszerűen és ellentmondásmentesen megindokoltnak találta. Ezért mellőzte a felperes szakértői vélemény kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványának teljesítését, hivatkozva arra is, hogy a perben az ingatlan tényleges forgalmi értékének volt ügydöntő jelentősége, nem pedig - a felperes által hivatkozott - az ingatlanra történt ráfordítások összegének, az állóeszköz nyilvántartási értéknek, vagy a 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, s ezért az ezek megtámadása iránti keresetet alaptalannak találta.

A forgóeszköznek nem minősülő készlettel kapcsolatos kártérítési igény tekintetében a bíróság megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes felbontották a forgóeszközökre megkötött adás-vételi szerződést. A vételi szerződésben rögzített vevőkijelölési jog alapján az adás-vételi szerződés a kijelölt vevő, azaz 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 adás-vételi szerződésből eredő követelésekért az I.r. alperes nem tartozik felelősséggel. Az I.r. alperes nem tanúsított jogellenes magatartást, ennek hiányában pedig a Ptk. 339. § /1/ bekezdése alapján a kártérítési felelőssége sem állapítható meg.

A részítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben az elsődleges keresete szerint kérte marasztalni az I.r. alperest. Másodlagosan a részítélet hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárásra és új határozat hozatalára, sérelmezte a terhére megállapított perköltség összegét is. Fellebbezésében továbbra is állította, hogy a bíróság által kirendelt szakértő véleménye megalapozatlan, mert a beruházásokat, a beépített technikát nem tekintette meg. Fenntartotta a szakvélemény kiegészítése iránti kérelmét, illetve továbbra is szükségesnek tartotta szakértői intézet kirendelését. Álláspontja az volt, hogy a hozamelvű értékelés adhatna reális forgalmi értéket. Sérelmezte, hogy a bíróság az ingatlanok értékének megállapításánál figyelmen kívül hagyta az általa hivatkozott büntető ügyben beszerzett M. G. szakértő által megállapított, 2000. december 6-ig megvalósult beruházások 646.892.621 Ft-os értékét, továbbá azt is, hogy V. L. ingatlan értébecslő felperes által csatolt véleménye szerint az ingatlanok forgalmi értéke 1,1 milliárd Ft volt a vételi jog gyakorlásának időpontjában.

A felperes sérelmezte azt is, hogy a bíróság figyelembe vette az ingatlanokat terhelő jelzálogjogokat a feltűnő értékaránytalanság megítélése során. Álláspontja szerint a jelzálogjogok megszűntek, amikor a jelzálog jogosult megszerezte az ingatlant, ezért azok nem vehetők figyelembe és a terhek egyébként is törlésre kerültek. A jelzálogjogok figyelmen kívül hagyása esetén a szakvéleményben megállapított forgalmi érték 69,11 %-kal meghaladja a tényleges vételárat. Hivatkozott továbbá arra, hogy a beruházások eredményeként jelentős hozam volt várható a felperes tevékenységében, ezért nem az újra előállítási költségre figyelemmel, hanem hozamelvárás alapján kellett volna értékelni az ingatlanokat. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte az I.r. alperes terhére azt a tényt, hogy a hitelbírálati anyagokat

(melyekből megállapítható, hogy mire alapozta a hitel odaítélését) nem csatolta be.

A forgóeszköznek nem minősülő készlettel kapcsolatos kártérítési igénye körében a felperes arra hivatkozott, miszerint a per során bizonyítást nyert, hogy az ingókat az I.r. alperes vette birtokba. Ezért a szerződés ellenére elvitt ingóságok ellenértékével azonos mértékű kártérítéssel tartozik.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú részítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanok forgalmi értéke megállapításánál figyelembe kellett venni, hogy harmadik személyek javára összesen 134.500.000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjogok álltak fenn az ingatlanokon. Az illetékhivatal is elfogadta illetékkiszabás alapjául a szerződésekben megjelölt vételárat. Hivatkozott továbbá arra, hogy veszteségei mérséklése érdekében megkísérelte kedvezőbb áron továbbértékesíteni az ingatlant, de nem volt rá kereslet.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette a következőkkel:

A felperes vissza nem térítendő állami támogatást kapott hűtőház építésére, kialakítására. A Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium jogerősen 52.599.000 Ft támogatás visszafizetésére kötelezte a felperest 2000. májusában, mert az 1988. 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, P. K. és nyolc társa ellen büntető eljárás van folyamatban jogosulatlan gazdasági előny megszerzésének büntette miatt a Nyíregyházi Városi Bíróságon B.2395/2005. ügyszám alatt. Ebben a büntető eljárásban csatolták be a P. K. által megbízott M. G. szakértő szakvéleményét, aki a műszakilag indokolt beruházások költségigénye alapján állapította meg, hogy 1998. évben 268 millió Ft, 2000. évben 378 millió Ft, összesen 646 millió Ft beruházásra került sor a felperesnél. E szakvéleményt a büntető eljárásban más szakértők vitatták.

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

Az elsőfokú bíróság által kirendelt G. I. 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. Az értékelés során a szakértő azoknak a helyiségeknek az alapterületét is figyelembe vette, amelyeket nem tudott megtekinteni és 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 tájékoztatást nyújtott arról, hogy az értékbecslésnek alapvetően három módját lehet alkalmazni. Az egyik az újraelőállítási érték alapján történő meghatározás, amely azt értékeli, hogy az adott építményt mennyibe kerülne felépíteni a vizsgált időszakban. A másik az összehasonlító módszer, amely azonban egyedi létesítményeknél - az összehasonlító adatok hiánya, vagy csekély száma miatt - nem alkalmazható. A harmadik a kitermelhető haszon alapján számított forgalmi érték. A perben kirendelt szakértő az ingatlanokat az újraelőállítási költség alapján értékelte. Kifejtette, hogy a hozamelvű értékeléshez szükség lett volna a működtetéssel kapcsolatos okiratok, főkönyvi kivonatok, jövedelmezőségi kimutatások, bevétel-kiadás alakulásáról szóló kimutatások, stb. áttanulmányozására, ezek azonban nem álltak rendelkezésre és a felperes által adott mérlegek, beszámolók alapján ilyen számítás nem végezhető el. Az állami támogatásokkal kapcsolatos követeléseket érvényesítő államkincstár a felperes felszámolásában - a felszámolóbiztos tájékoztatása szerint - 61 millió Ft hitelezői igényt jelentett be.

Az ismertetett adatokkal kiegészített tényállás alapján a másodfokú bíróság a fellebbezést alaptalannak találta.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a felperes a Ptk. 201. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással támadta meg az I.r. alperessel kötött szerződést. Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság PK.267. számú állásfoglalásának 1) 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.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel rámutatott arra, hogy a perbeli adatok azt bizonyítják, az I.r. alperesnek nagyoösszegű - kölcsönökből származó - követelése állt fenn a felperessel szemben, amely miatt a felperes tulajdonában álló ingatlanokra jelzálogjogot kötött ki és a veszteségei csökkentésére kötötte ki a vételi jogot. Ebből eredően az I.r. alperesnek elemi érdeke volt, hogy reális áron kösse ki a vételi jogot, mivel a nyomott ár az alperes veszteségeinek csökkentését mérsékelte volna. Az I.r. alperes szándéka egyértelműen mielőbbi továbbértékesítésre irányult, tekintve, hogy egy bank a portfóliójában csak korlátozottan tarthat banküzemen

kívüli ingatlant, a veszteségét pedig csak úgy tudja csökkenteni, ha minél előbb értékesíti az ilyen ingatlant. Erre is tekintettel megalapozatlannak találta a felperesnek arra való hivatkozását, hogy az I.r. alperes rendkívül rövid idő alatt értékesítette az ingatlanokat, és ez idő alatt fel sem mérhette megfelelően a piacot, különös tekintettel a karácsonyi ünnepekre. A másodfokú bíróság megállapítása szerint, miután 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.

A perben kirendelt G. I. szakértő szakvéleményével kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a szakértő nemcsak ingatlanforgalmi, hanem épületgépész igazságügyi szakértő is. Az ingatlanok egyedi jellege miatt összehasonlító alapon nem volt lehetőség megalapozott szakvélemény előterjesztésére, ezért értékelte az ingatlanokat az újraelőállítási költség alapján. Az ingatlanon lévő helyiségeket, berendezéseket, a gépeket megtekintette, azokról számos fényképfelvételt készített. A helyszíni szemlén megvizsgálta az értékelendő vagyontárgyakat, ennek alapján állapította meg, hogy csupán egyetlen helyiségben látható 1998. esztendőben végzett felújítás nyoma, a többiben nem. Ennek figyelembevételével alakította ki szakvéleményében a forgalmi értéket. A kifejtettetekre tekintettel a felperes iratellenesen állította, hogy a szakértő nem tekintette meg az értékelendő helyiségeket.

A felperesnek arra a fellebbezési hivatkozására, hogy a felperes könyveiben, mérlegében megjelenő vagyonértékek alapján az I.r. alperes által megvásárolt vagyon – a beruházásokra tekintettel – jóval nagyobb értékű volt a vételárnál, a másodfokú bíróság a következőket állapította meg:

A felperes által bizonyítékként csatolt szakértői véleményt M. G. szakértő nem a bíróság kirendelése alapján, hanem a felperes tulajdonosainak felkérésére készítette. Ekként ez a szakvélemény nem igazságügyi szakértői véleménynek, hanem a felperes szakmai előadásának minősül. Ezen túlmenően M. G. feladata nem az volt, hogy az ingatlanoknak az adás-vételi szerződés időpontjában fennálló forgalmi értékét határozza meg, hanem az, hogy bemutassa: a felperes által felvett állami támogatások, banki hitelek felhasználásra kerültek.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint M. G. szakvéleménye azért nem tudta megdönteni, illetve megkérdőjelezni G. I. igazságügyi szakértő szakvéleményét, mert a két szakvélemény eltérő céllal, más

kiindulóponttal, így más módszerrel is készült. G. I. feladata az ingatlanok adás-vételi szerződés időpontjában fennálló forgalmi értékének meghatározása volt - függetlenül attól, hogy mikor, milyen beruházások történtek az ingatlanokon. Míg M. G. szakértői véleménye azt mutatja be, ha a beruházások megvalósultak, az olyan költségigényű volt, amelynek során a teljes állami támogatás és hitel felhasználásra került. Erre is tekintettel a másodfokú bíróság helytállónak találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a pénzügyi elszámolás alapú magán szakértői vélemény az ingatlan tényleges forgalmi értékét megállapító, G. I. igazságügyi szakértő jelen perben beszerzett szakvéleményének megingatására alkalmatlan.

A felperes által becsatolt, V. L. által készített ingatlanforgalmi értékbecsléssel kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy az értékbecslő az ingatlant csak kívülről, a szomszéd telekről, illetve közterületről tekintette meg. A mindössze kétoldalas értékbecslői véleményét semmivel sem támasztotta alá. Ezért ez az ingatlanértékelés is alkalmatlan az alátámasztott igazságügyi szakértői vélemény megingatására.

A felperes által hiányolt, hozamelvi értékelési módszerrel kapcsolatban a másodfokú bíróság akként foglalt állást, hogy annak a jelen perben nem volt alapja. A felperes ugyanis maga jelentette be, hogy az ilyen típusú értékeléshez szükséges, a szakértő által megjelölt - a korábbi működéssel kapcsolatos - további iratokat nem tudta a szakértő rendelkezésére bocsátani. E tekintetben a bizonyítás, az iratok szolgáltatása, a felperest terhelte, ezért a Pp. 164. §-a alapján a felperesnek kell viselnie a bizonyítatlanság következményét.

A másodfokú bíróság helytállónak találta a felperesnek arra való hivatkozását, hogy a jelzálogjog megszűnik, ha a jelzálog jogosult tulajdonába kerül az ingatlan (Ptk.259. § /4/ bekezdése). Álláspontja szerint tévedett azonban a felperes, amikor nem vette figyelembe, hogy a perbeli ingatlanokon az alperes javára szóló jelzálogjogokon túlmenően jelentős terhek voltak bejegyezve, a két ingatlant együttesen 134,5 millió Ft és járulékai erejéig jelzálogjogok terheltek harmadik személyek javára az adás-vétel létrejöttének időpontjában. E terhek egyértelműen vételár csökkentő hatásúak, mivel az új tulajdonosnak a jelzálogjogosult felhívására helyt kell állnia. Megjegyezte, hogy az állami támogatásokkal kapcsolatos követelésekből eredő 61 millió Ft hitelezői igény a felszámolásban nyilvántartásba-vételre is került.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem körében összegezeként a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a

felperes a fellebbezésében nem jelölt meg olyan okot, indokot, mely alapján megállapítható lenne, hogy a kirendelt szakértő véleménye felülvizsgálatra szorul. Annak elfogadhatatlanságát ugyanis csak azzal indokolta, hogy egy más fajta vizsgálati módszer esetleg más forgalmi értéket igazol. A felperes fellebbezési állításai a szakértői véleményt nem kérdőjelezték meg, így nem indokolták másik szakértő kirendelését. Ebből következően a másodfokú bíróság megalapozottnak találta az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését, hogy a két ingatlan 2001. december 10-én fennállott forgalmi értéke és a kikötött vételár között nincs feltűnően nagy értékkülönbség.

A kártérítés iránti kereseti kérelem körében a másodfokú bíróság helytállónak találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a sérelem alapjául szolgáló adás-vételi szerződés a II.r. alperes és a felperes között jött létre. Önmagában az a tény, hogy a felperes nem vette ismét birtokba a forgóeszközt - a vételi jogon alapuló, I.r. alperessel megkötött adás-vételi szerződés felbontását követően - csupán azt bizonyítja, hogy az I.r. alperest bízta meg az eszközöknek az új tulajdonos részére történő birtokba adásával. Ez a tény, valamint a 2002. január 4-én kötött szerződés arra utal, hogy a felperesnek nem volt kifogása az I.r. alperes által birtokba vett eszközökkel kapcsolatban. 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 helytállónak találta a felperes kártérítés iránti kereseti kérelmét elutasító első fokú részítéleti rendelkezést is.

Végül a másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felperes a keresetét nemcsak a szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadására alapította, hanem uzsorás volta miatt semmiségét is állította (Ptk.202. §-a). Az elsőfokú bíróság ugyan nem indokolta az e jogcímre alapított kereset elutasítást, azonban a felperes ezt fellebbezésében nem sérelmezte.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján - a tényállás ismertetett kiegészítésével - helybenhagyta. Erre figyelemmel az alperes által előterjesztett beszámítási kifogást érdemben nem is kellett vizsgálnia (Ptk. 296. § /2/ bekezdés).

A jogerős másodfokú ítélet (helyesen részítélet) ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak hatályon kívül helyezését és az eljárás első, vagy másodfokú bíróság utasítását új eljárásra és új - a kereseti kérelmének megfelelő - határozat hozatalára, továbbá kérte az I.r. alperes marasztalását az eljárással felmerült költségeiben. Állította, hogy a jogerős ítélet (részítélet) a Pp. 206. §-ába ütközik. E körben arra

hivatkozott, hogy az első fokú eljárásban előterjesztett kérelme és az elsőfokú bíróság ez irányú felhívása ellenére az I.r. alperes nem csatolta be a perbeli ingatlanokon megvalósuló beruházásokhoz adott hitelei nyújtásával kapcsolatos un. hitelbírálati és ellenőrzés dokumentumait. Ezzel megsértette a Pp. 190. § /2/ bekezdésében foglalt kötelezettségét. A hitelintézeti törvény hatálya alatt álló I.r. alperesnek az iratok becsatolásának hiányára előadott magyarázata - miszerint az iratok nem találhatók - nem életszerű és a bíróságnak az I.r. alperes ezzel kapcsolatos rosszhiszemű pervitelét, a Pp. 8. §-a alapján, az I.r. alperes terhére kellett volna értékelnie. Az említett dokumentumok hiánya miatt a szerződéskötés körülményeire vonatkozó ítéleti tényállás sem állapítható meg, ezért e tekintetben megalapozatlan a jogerős ítélet.

A felperes továbbra is állította, hogy a jogerős ítéleti tényállás alapjául szolgáló, G. I. igazságügyi szakértő által készített szakvélemény megalapozatlan és ellentmondásos. Álláspontja szerint amiatt, mert a más bírósági eljárásban felhasznált, M. G. által készített szakvélemény a perbeli ingatlanok beruházási értékeit állapította meg, önmagában nem hagyható figyelmen kívül. A M. G. által megállapított 646 millió Ft beruházási érték aggályossá teszi a perben beszerzett szakvéleményt, mely szerint az ingatlanok összesített forgalmi értéke 2001. december 10-én 473 millió Ft volt. Az ezzel kapcsolatos kérdésre a kirendelt igazságügyi szakértő nem tudott választ adni azon túl, hogy fenntartotta a korábban elkészített szakvéleményét. Másrészt a felperes álláspontja szerint nem lehet figyelmen kívül hagyni az általa becsatolt értékbecslést sem, függetlenül attól, hogy az nem igazságügyi szakértői vélemény, hanem gyakorlott és szakértésre jogosult értékbecslő által került megállapításra. E körben az eljárás során már kifejtett észrevételeit fenntartotta. Azzal érvelt, hogy az ingatlanok beruházási értéke 646 millió Ft-ot tett ki 2000. évvel bezárólag, és ehhez még hozzá kell számítani az ingatlanok beruházás előtti forgalmi, vagy műszaki értékét, melyeket az I.r. alperes által nem csatolt hitelbírálati dokumentumok nyilvánvalóan figyelembe vettek és tartalmaztak. A perben beszerzett szakértői véleményt továbbra is aggályosnak állította arra hivatkozva, hogy összehasonlító forgalmi adatokat, illetve tényeket nem tartalmazott. E mellett hivatkozott arra, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosának a szakértői szemle akadályával kapcsolatos tényközlése szerint az egy napi állásból eredő több mint 1 millió Ft-os nyereségkiesés még 10 éves megtérülés esetén is legkevesebb 3 milliárd Ft vagyonértéket jelentene. A felperes szerint ez is aggályossá teszi az ennek 1/10-ét, 1/9-ét kitevő 2001-es szakértői értékelést akkor, amikor az új tulajdonosok részéről jelentősebb beruházás a szemle adatai alapján azóta nem történt.

A felperes iratellenesnek állította a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy miután az I.r. alperes a veszteségei

csökkentésére kötötte ki a vételi jogot, az az életszerű, hogy a vételi jog kikötését követően haladéktalanul felmérte a perbeli ingatlanokkal kapcsolatos piacot, s ebben az esetben nem néhány hét, hanem több mint félév állt rendelkezésére a potenciális vevők felkutatására. A perben az I.r. alperes kérelmére meghallgatott N. K. ezzel ellentétesen nyilatkozott, amikor tanúvallomást tett.

Mindezekre tekintettel - a felperes álláspontja szerint - nem lett volna mellőzhető a Pp. 182. § /3/ bekezdése alapján más szakértő kirendelése, illetve esetlegesen a szakvélemény felülvizsgálata.

A továbbiakban a felperes azt a jogerős ítéleti megállapítást sérelmezte, hogy a perbeli ingatlanokat a vételi jogok gyakorlása idején jelzálogjogok terheltek. Hivatkozott arra, hogy a jelzálogjogok tényleges tartalma és az ezek alapján fennálló tényleges kötelezettség nem feltétlenül azonos, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett biztosított értékkel, különösen akkor, amikor az időmúlásból következően is a hitelek törlesztésre kerülhettek, illetve támogatás alapján beruházások történtek. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság elmulasztotta tisztázni, hogy a jelzálogjogok alapját képező szerződések alapján mennyi volt a tényleges fizetési kötelezettség. E körben a Pp. 3. § /3/ bekezdését megsértve, nem tájékoztatta a felperest a bizonyításra szoruló tényekről és a bizonyítási teherről. Ez a jogerős ítélet megalapozatlanságához vezetett. Az I.r. alperest kétséget kizáróan nem terhelte a 65 millió Ft-os, a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium jogosult javára a 0150/2. hrsz-ú ingatlanra bejegyzett 65 millió Ft visszafizetése, illetve a Takarékszövetkezet jogosult javára az 0150/3. hrsz-ú ingatlanra bejegyzett 50 millió Ft és járulékai megfizetése, mert azokkal kapcsolatban a felperes teljesített.

Az FM Phare Segélyprogram Iroda jogosult követelésével kapcsolatosan sem történt a bizonyítandó tényekre vonatkozó felhívás és nem került megállapításra az adás-vétel idején fennállt és az ingatlanokat terhelő jelzálogjogokból eredő tényleges tartozás összege sem. Mindezekre tekintettel a felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet megalapozatlanul állapította meg a perbeli ingatlanok 2001. december 10-i forgalmi értékét, valamint ellenértékét, az ellenérték kapcsán értékelendő még fennálló terheket, azok tényleges tartalmát, az alperes által átvett kötelezettségeket, így tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződések nem feltűnően aránytalanok. Ekként a jogerős ítélet a Ptk. 201. § /2/ bekezdésébe is ütközik.

A kártérítési követelése elutasítása körében arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 28. § /1/-/3/ bekezdéseibe, továbbá a Ptk. 365. § /1/ bekezdésébe és a Pp. 206. §-ába ütközik. A per tárgyát képező ingóságok ugyanis nem voltak forgóeszköznek minősülő készletek. A 2001. június 25-én kelt opciós szerződés alapján az I.r. alperes a vételi jog

gyakorlásakor, azaz 2001. december 10-én csak a forgóeszköznek minősülő készleteket szerezhette volna meg a felperestől adás-vétel jogcímén. Ekként megalapozatlan az a jogerős ítéleti (részítéleti) megállapítás, hogy a felperes az I.r. alperest bízta meg az eszközök új tulajdonos részére történő birtokba adásával. Ezt az I.r. alperes csak állította, de bizonyíték nem támasztja alá.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /1/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keresetei között vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan az alábbi indokok miatt.

A felperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlanokon megvalósuló beruházásokhoz I.r. alperes által nyújtott hitel un. hitelbírálati és ellenőrzési dokumentumai becsatolásának elmulasztása megalapozatlanná teszi a jogerős ítéletet. A felperes Ptk. 201. § /2/ bekezdésére alapított kereseti kérelme alapján a bíróságnak a perben azt kellett vizsgálnia, hogy a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy volt-e az értékkülönbség a felperes szolgáltatása - a perbeli két ingatlan tényleges forgalmi értéke - és az I.r. alperes ellenszolgáltatása között. A keresettel támadott szerződések abban az időpontban jöttek létre, amikor az I.r. alperes vételi jog gyakorlását tartalmazó írásbeli nyilatkozata a felpereshez megérkezett, ez az időpont pedig 2001. december 10-e. Ehhez képest a felperes által sérelmezetten I.r. alperes által nem csatolt hitelbírálati és ellenőrzési dokumentumok több mint félévvel korábban keletkezhettek. Azok ismerete csak egy támpontot jelentene az opciós vételár kialakításának folyamatában. Ezek hiánya azonban önmagában nem teszi megalapozatlanná a jogerős ítéletet, miután a szerződéskötés körülményei és a szerződés tárgyát képező ingatlanok szerződéskötéskor fennállott jellemzői ennek hiányában is megnyugtatóan megállapíthatóak voltak a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltak szerint.

Alaptalanul hivatkozott a felperes a jogerős ítéleti tényállás alapjául szolgáló G. I. igazságügyi szakértő által készített szakvélemény megalapozatlanságára, ellentmondásosságára. A felperes által e körben figyelembe venni kért, M. G. és V. L. által

készített magánszakértői vélemények a felperes olyan szakmai álláspontjának minősülnek, amelyeket a bizonyítékok körében kell értékelnie a bíróságnak {BH.2007.192}. E kötelezettségüknek az eljáró bíróságok eleget tettek. A jogerős ítélet részletesen kifejti, hogy miért nem találta alkalmasnak e két szakértői véleményt arra, hogy a jelen perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített, részletesen megindokolt szakértői véleményben foglaltakat kétségbe vonja. A jogerős ítélet a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helytállóan mutatott rá arra, hogy M. G. szakértői véleménye nem ingatlanforgalmi szakértői vélemény, hanem egy büntető eljárásban beszerzett magánszakértői vélemény, amely abból a célból készült, hogy bemutassa, a felperes tulajdonosai a felvett állami támogatást és hitelt a perbeli beruházás megvalósítására fordították. A V. L. által készített magánszakértői vélemény, mint ingatlanforgalmi értébecslés pedig, mivel részletes helyszíni szemle nélkül készült és megállapításait semmivel nem támasztotta alá, hiteltérdemlő bizonyítékként nem értékelhető.

A felperes által a felülvizsgálati kérelmében is sérelmezett hozamnelvi értékelési módszer jelen ügyben történő alkalmazhatatlansága okaként a jogerős ítélet helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes a bíróság felhívása ellenére nem tudta a szakértő rendelkezésére bocsátani az ilyen típusú értékeléséhez szükséges, a felperes korábbi működésével kapcsolatos iratokat. Ebből a Pp. 164. § /1/ bekezdése alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy e tekintetben a bizonyíthatatlanság következményét a felperesnek kell viselnie.

A felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint a perbeli adás-vételi szerződések létrejöttékor fennállott tényleges forgalmi érték megállapítása szempontjából nincs jogi jelentősége annak, hogy egyébként az I.r. alperes milyen célból kötötte ki a vételi jogot. A jogerős ítéletben foglalt és az életszerűséggel indokolt az a következtetés, hogy az I.r. alperes a vételi jog kikötését követően haladéktalanul felmérte a perbeli ingatlanokkal kapcsolatos piacot, nem áll ellentétben N. K-nak azzal a tanúvallomásával (81. sorszámu jegyzőkönyv 3-6. oldal), hogy az értékesítést megelőzően (azaz már az opciós jog gyakorlása után, tehát a perben támadott adás-vételi szerződések létrejöttét követően) a perbeli ingatlanokat nem értékeltették fel, hanem megfelelőnek találták az opciós szerződésben megállapított és az illetékhivatal által értékelése során is elfogadott forgalmi értéket. E mellett a tanú előadta azt is, hogy a hűtőipari piacon akkor nem volt fizetőképess kereslet a perbeli ingatlanok megvásárlására, ezzel összefüggésben pedig nem iratellenes a jogerős ítéletben foglalt az a következtetés, hogy az I.r. alperes a vételi jog kikötését követően nyilván felmérte a perbeli ingatlanokkal kapcsolatos piacot.

A felperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta tisztázni a jelzálogjogok alapját képező tényleges fizetési kötelezettséget és e körben a Pp. 3. § /3/ bekezdését megsértve nem tájékoztatta a felperest a bizonyításra szoruló tényekről és a bizonyítási teherről.

E körben a felperes a perben azt a jogi álláspontot képviselte, hogy a bejegyzett terheket azért nem lehet figyelembe venni, mert azok megszűntek, amikor az I.r. alperes az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte. Azt azonban a felperes nem vitatta, hogy milyen terhek voltak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 5. §-ának /2/ bekezdése értelmében az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. E rendelkezések alapján, a felperes által a perben becsatolt tulajdoni lap másolat adatainak megfelelően a jogerős ítélet helytállónan állapította meg a perbeli ingatlanra bejegyzett jogokat és azok jogosultjait. Amennyiben ezeket a jogokat és tényeket a jogi képviselővel eljáró felperes vitatta, az általa állított helyes adatok bizonyítása - a Pp. 164. § /1/ bekezdése alapján - őt terhelte {BH.2005.185}. A bíróságot e körben hivatalbóli bizonyítási eljárás lefolytatása, illetve a felperes tájékoztatása nem terhelte. A felperes által e körben a felülvizsgálati kérelméhez csatolt új bizonyítékokat a felülvizsgálati bíróság nem vehette figyelembe, mert a Pp. 275. § /1/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye {BH.2002.29}. A 2002. december 5-én indult és hosszú évekig elnyúlt perben kellő idő állt a felperes rendelkezésére ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szembeni esetleges állítását bizonyítsa. Ennek hiányában a jogerős ítéletben megállapított tényállás helytálló, s a bíróság okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlanokon fennállott jelzálogjog terhekre is tekintettel a kikötött vételár és az aggálytalan szakértői vélemény alapján megállapított, a szerződéskötéskor fennállott tényleges forgalmi érték között nincs feltűnően nagy értékkülönbség. Ezért az ingatlan adás-vételi szerződések megtámadása iránti keresetet megalapozottan utasította el.

A forgóeszköznek nem minősülő eszközökkel kapcsolatos kártérítési igény körében is a bíróság jogerős ítéletében a Pp. 206. § /1/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően a bizonyítékok okszerű értékelésével állapította meg a tényállást és helytálló az arra alapított jogi döntése is. Az ügy eldöntése szempontjából annak volt jogi jelentősége, hogy a peres felek a 2001. június 25-én kötött szerződésükben a vételi jog tárgyaként a felperesnek a

mindenkori teljes forgóeszköznek minősülő készletét jelölték meg. A felperes és az I.r. alperes nem vitásan 2002. január 4-én e tárgyakra létrejött adás-vételi szerződést felbontották és a felek közös megállapodása alapján e tárgyakra az adás-vételi szerződés a felperes és a II.r. alperes között jött létre. Az I.r. alperes által felleltározott eszközök a felek közös megállapodása alapján kerültek - nem vitásan - a II.r. alperes birtokába. A felperes az ezekkel kapcsolatos igényét az időközben megszűnt II.r. alperessel szemben érvényesíthette volna. A jogerős ítélet helytállóan állapította meg, hogy a felperes nem bizonyította az I.r. alperes jogellenes magatartását, azt, hogy az általa követelt eszközök az I.r. alperes birtokában maradtak, s ennek hiányában a felperes kártérítési követelésének jogalapja nem állapítható meg. Ezért a Ptk. 339. § /1/ bekezdésére alapított kártérítési igényt megalapozottan utasította el.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtett indokok alapján azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet (helyesen részítélet) nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt hatályában fenntartotta a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján. Az alaptalan felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazott 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte az I.r. alperes felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségének - jogi képviseleti munkadíjának - megfizetésére. Ennek mértékét a 874.049.000 Ft felülvizsgálati érték alapulvételével, a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § /2/, és /5/-/6/ bekezdéseiben foglaltak alapján, mérlegeléssel állapította meg és ahhoz a 4/A. § /1/ bekezdése alapján hozzászámolta az ÁFA-t is. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli, a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /1/ bekezdése alapján.

Budapest, 2008. december 15.

Dr.Murányi Katalin sk. a tanács elnöke
Dr.Török Judit sk.előadó-bíró
Dr.Vezekényi Ursula sk. bíró