

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Szirtes Csongor ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Tóth Gábor László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2009. március hó 4. napján kelt 5.P.20.638/2008/21. számú ítélete ellen alperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja, mellőzi a felperes és az alperes között **"Helység"1** ben 2008. február 26.napján kelt opciós szerződés érvénytelenségére, valamint az eredeti állapot visszaállítására tett elsőfokú ítéleti megállapításokat.

Kötelezi az alperest, miszerint tűrje, hogy az **"Helység"1** zártkerti ...hrs. alatti ingatlan tekintetében alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból a földhivatal törölje és ezen ingatlanra felperes tulajdonjogát 1/1 arányban jegyezze vissza.

Az **"Helység"1** i Körzeti Földhivatal megkeresését akként módosítja, hogy a földhivatal az ingatlan-nyilvántartáson a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése mellett az ugyanezen ingatlanra feljegyzett perindítás tényét is törölje, mindezeket a jogot szerző felperes költségviselése mellett.

Az alperes által az állam részére fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 102.000 (egyszázkettőezer) forintra leszállítja, továbbá az alperes által a felperes részére 15 napon belül fizetendő készkiadás és ügyvédi munkadíj mint perköltség összegét összesen 250.000 (kettőszázötvenezer) forintra leszállítja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes az állam részére az illetékügyben eljáró hatóság felhívására és számlájára megfizetni 102.000 (egyszázkettőezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az ítéletében megállapította, hogy a felperes és az alperes között **"Helység"1** ben 2008. február hó 26. napján kelt opciós szerződés a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság következtében érvénytelen.

Rögzítette, hogy a bíróság a szerződéskötés előtt fennálló eredeti állapotot állítja vissza.

Megkeresni rendelte az **"Helység"1** i Körzeti Földhivatalt, hogy az **"Helység"1** zártkert ...hrsz. alatti ingatlan tekintetében alperes tulajdonjogát törölje és felperes 1/1 tulajdoni hányadát jegyezze vissza.

Kötelezte a felperest, hogy 1.500.000,- forintot és annak 2008. április 16-ától a kifizetés napjáig esedékes törvényes kamatát, továbbá 200.000,- forintot és annak 2008. május 17-étől a kifizetésig járó törvényes kamatát 15 napon belül az alperesnek fizesse meg.

Kötelezte az alperest a Magyar Államnak 720.000,- forint feljegyzett illeték, a felperesnek 150.000,- forint készkiadás, továbbá 500.000,- forint ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A megyei bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes a 2007. december 13-án kelt kölcsönszerződés szerint kölcsönadott 900.000,- forintot a felperesnek kamatmentesen, melyből 400.000,- forint korábban a kölcsönvevő kezéhez megfizetésre került, 500.000,- forintot pedig a szerződés aláírásának napján adta át az alperes a felperes részére.

Megállapodtak abban, hogy a kölcsönadó 2008.január 15-ig 200.000,- forintot, 2008. február 15-ig 700.000,- forintot fizet vissza a kölcsönadó részére.

A kölcsön biztosítékeként a felperes az alperes javára jelzálogjogot engedett a felperes tulajdonát képező **"Helység"1** zártkerti ...hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.

A felperes a tartozását az alperesnek nem fizette meg, ezért 2008. február 26-án opciós szerződést kötöttek a felek, melyben rögzítették a szerződés megkötésekor meg nem fizetett hitel mértékét 1.500.000,- forintban, amely tartozást a felperes a szerződés aláírásával elismerte.

Az ingatlan értékét a felek 1.700.000,- forintban állapították meg, az alperes az opciós jogával 2008. április 15. és 2008. június 30-a között élhet abban az esetben, ha a felperes az opciós jog kezdő napjáig a pénzkölcsönt nem fizetné vissza. Az alperes az opciós joggal oly módon élhetett, hogy a hátralékos 200.000,- forint vételárat ügyvédi letéti számlára helyezi, melyről az ügyvéd köteles az eladót haladéktalanul értesíteni.

A felperes a tartozását nem fizette meg, az alperes a 200.000,- forint vételár hátralékot ügyvédi irodában letétbe helyezte, amelyet a felperes 2008. május 16-án felvett.

Idő közben az **"Helység"1** Város Jegyzője a számú határozatával a felperes kérelmére a ...hrsz. alatti ingatlanon meglévő, a kérelmező tulajdonában lévő 10 évnél régebben létesült üdülő rendeltetésű építményre a fennmaradási engedélyt végleges jelleggel megadta.

Az "**Helység**"1 i Kö rzeti Földhivatal a ... számú határozatával 2008. július 4-én vételi jog gyakorlása jogcímén az alperes tulajdonjogát az ingatlanon bejegyezte.

Felperes kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az alperes és a köz te létrejött opciós szerződés feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen. Kérte, hogy a bíróság állítsa helyre az eredeti állapotot, azaz az alperes tulajdonjogát törölve a felperes tulajdonjogának visszajegyzését rendelje el, egyúttal vállalta a felvett kölcsön visszafizetését.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, előadta hogy az opciós szerződésben megjelölt 200.000,- forint vételárat a ...Ügyvédi Irodában letétbe helyezte és azt a felperes felvette. Ebből arra következtetett, hogy a felperes a szerződést akkor még érvényesnek tekintette. Elismerte, hogy ajándékozási szándék a felperest nem vezette, de ugyanakkor vitatta, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közt feltűnő értékaránytalanság lett volna. Hivatkozott arra, hogy magának a felperesnek a közlése szerint az ingatlan hagyatékb an megjelölt értéke 3.000.000,- forint volt, de ekkor illetve az opciós szerződés megkötésekor az ingatlanon lévő felépítményre még fennmaradási engedélyt a felperes nem kapott.

A megyei bíróság az ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából szakértőt rendelt ki, aki az opciós szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan forgalmi értékét 12.241.800,- forintban határozta meg. A szakértő akként nyilatkozott, hogy az ingatlanon lévő felépítményre végleges jelleggel megadott fennmaradási engedély ténye az ingatlan forgalmi értékét 10 %-os mértékben emelte, így a fennmaradási engedéllyel rendelkező ingatlan forgalmi értéke 13.602.000,- forint.

Utalt arra a megyei bíróság, miszerint nem fogadta el az alperes védekezést a tekintetben, hogy az ingatlan szántó művelési ágú és nem zártkerti, mert a tulajdoni lap illetve a szakértői véleményben rögzítettek szerint az "**Helység**"1 i Kö rzeti Földhivatal nyilvántartása alapján egyaránt zártkerti ingatlannak minősül.

Nem látta relevánsnak azon alperesi előadást, hogy a felperes az alperest az ingatlan forgalmi értéke tekintetében megtévesztette volna.

A fentiekből azt a következtetést vonta le, hogy az alperes szolgáltatása, azaz az 1.700.000,- forint kölcsön és a felperes ellenszolgáltatása, azaz az ingatlan szerződéskötéskor fennálló 12.241.800,- forint forgalmi értéke között a hétszerest meghaladó értékkülönbség áll fenn, azaz a szerződés feltűnően értékaránytalan.

Mivel pedig az ingatlan nem került az alperes birtokába, a felperes az ellenszolgáltatást hajlandó volt visszafizetni, így a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet látta visszaállíthatónak.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, annak megváltoztatása, a kereset elutasítása iránt.

Álláspontja szerint a megyei bíróság a tényállást csupán részben tárta fel, a tanúk meghallgatását mellőzte és az alperes által irrelevánsnak vélt szakértői véleményre alapította döntését.

Álláspontja szerint a szakértői vélemény megállapításai ugyan helytállóak, azonban nem a lezajlott jogügylet, hanem a pillanatnyi állapot bemutatására alkalmasak. A szerződések keletkezésének idejében a szakvélemény tárgyává tett ingatlan nem azokkal a jogi jellemzőkkel és értékkel bírt, mint amit a szakvélemény megjelölt.

Fenntartotta azon álláspontját, hogy az ingatlan szántóként került feltüntetésre az alapszerződésben, az ingatlan forgalmi értékét a tulajdonos tudta, aki a szerződés aláírásának időszakában a felperes volt.

A szerződő felek a szerződéses értékviszonyokat szabadon alakítják, egyező akarattal eltérhetnek a szolgáltatás közgazdasági értéke alapján indokolt valós értéktől. A szerződéses kapcsolatokban az egyenértékűség követelménye a szerződés valamennyi sajátossága által indokolt és annak megfelelő ellenszolgáltatás nyújtásának kötelezettségét jelenti. Álláspontja szerint a megállapított ügyvédi munkadíj sem áll arányban a felperesi jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú eljárásban sérültek a Pp.3.§.(3) bekezdésének valamint 164.§.(1) bekezdésének foglalt eljárási rendelkezések, ezekre nézve azonban konkrét előadást nem tett.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Megismételve az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait kiemelte, hogy a szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe, a csatolt okiratok (fennmaradási engedély) alapján nem kétséges, hogy az épület már a kölcsön nyújtásakor létezett.

Nem vitás, hogy az ingatlan forgalmi értékét a ténylegesen létező állapot alapján kell megítélni, ellentétben a földhivatali nyilvántartás kimutatásával. Utalt arra, hogy az alperes az igazságügyi szakértő véleményét a forgalmi érték tekintetében elfogadta, arra észrevételt nem tett.

Álláspontja szerint a megyei bíróság a perköltség összegét is helyesen állapította meg figyelemmel a felperesi jogi képviselő által kifejtett tevékenységre és a 12.000.000,- forintos pertárgyértékre.

A fellebbezés nem alapos.

Mindenekelőtt ami az alperes fellebbezésben előterjesztett eljárási szabálysértésre utaló kifogását illeti, rögzíti az ítéletábra, hogy a megyei bíróság az 5.P.20.638/2008/4. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldalán a feleket tájékoztatta a bizonyítási teherről, a bizonyítandó tényekről, a bizonyítás indítványozásának elmulasztása, elkészt voltának jogkövetkezményeiről illetőleg sikertelenségének következményeiről. Ehhez képest megtett bizonyítási indítványok vonatkozásában folytatta le a bizonyítási eljárást.

Kétségtelen tény, hogy mellőzte az alperesnek a szerződéskötő ügyvéd meghallgatására irányuló bizonyítási indítványát, azonban - mivel a szerződések tartalma a felek között nem volt vitás, a felperes ugyan hivatkozott arra, hogy nem olyan összegű kölcsönt vett át az

alperestől, mint amilyen a szerződésben szerepel, ám a kölcsönszerződést nem támadta meg - a szerződést készítő ügyvéd meghallgatását okszerűen mellőzte, hiszen a perben eldöntendő kereset feltűnő értékaránytalanság megállapítására irányult.

Ehhez képest a megyei bíróság az ítélet tábla álláspontja szerint a szükséges és egyben elégséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetésével és az indokolásának érdemével is az ítélet tábla egyetért.

Mindenekelőtt rögzíti az ítélet tábla, hogy amennyiben az opció gyakorlásra került, az adásvételi szerződés létrejött, ekként nem az opciós szerződés, hanem a dolog szolgáltatására irányuló adásvételi szerződés támadható meg a dolog értéke és annak vételára közötti feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén, mégpedig a szerződés létrejöttkor fennálló forgalmi értékviszonyok alapulvételével.

Bár a keresetben felperes a szóhasználat szerint az opciós szerződést támadta, de lényegében mivel az eredeti állapot helyreállítását kérte, a támadás iránya az adásvétel volt, hiszen a tulajdonjog nem az opciós szerződés, hanem annak gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés nyomán szállt át időközben az alperesre.

A megyei bíróság döntése tehát érdemében helyes a per fő tárgyát illetően.

A per adatokból egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperes ún. marasztalási - és nem megállapításra irányuló - keresetet terjesztett elő az alperessel szemben, mely kereseti kérelem az, hogy a bíróság az alperest az ingatlan-nyilvántartási eredeti állapot helyreállításának tűrésére kötelezze.

Ezért a keresetnek helyt adó ítélet rendelkező része nem tartalmazhat megállapítást sem, szerződés érvénytelensége vonatkozásában, sem a tekintetben, hogy a bíróság visszaállítja az eredeti állapotot.

Ezen a kérdésekre az ítélet indokolásában - a jogi indokolási részben - kell kitérni, ezek alapozzák meg az alperes marasztalását, azaz tűrés kötelezettségét.

Ugyanakkor az ítélet tábla a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága körében kifejtett első bírói álláspontot és indokolást teljes körűen osztja.

Miután a jelen per tárgya az opció gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége volt, ehhez képest a per tárgyának értéke nem az ingatlan forgalmi

értéke, hanem a szerződéses érték, azaz 1.700.00,- forint. Ezért az ítélet tábla ezen pertárgyérték figyelembevételével az alperes által az államnak fizetendő feljegyzett illeték, továbbá az alperesnek fizetendő készkiadás és ügyvédi munkadíj mint perköltség összegét a rendelkező rész szerint leszállította.

A fellebbezési eljárásban döntőrészt pernyertes felperes perköltségének és a feljegyzett fellebbezési illetéknek a megfizetésére a Pp.78.§.(1) bekezdése, illetőleg a 6/1986. (VI.26.)

IM. számú rendelet 13. §.(2) bekezdése alapján a döntőrészt eredménytelenül fellebbező alperes köteles.

Győr, 2010. évi április hó 1.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Lezsák József sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró