

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

Az ítéltábla dr. Martinecz Antal ügyvéd által képviselt **I.r és II.r felpereseknek I.r és dr. Szendrei Balázs jogtanácsos által képviselt II.r alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében, a Zala Megyei Bíróság 2009. március 16. napján kelt 5.P.20.297/2007/55. számú ítéletével szemben a felperesek által 57. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

**Ítéletet:**

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a II.rendű alperesnek 1.000.000,- (egymillió) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

**I n d o k o l á s:**

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek keresetét elutasította, kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I.r alperesnek 1.260.000,- Ft, a II.r alperesnek pedig 3.000.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felperesek és az I.r alperes között 2006. február 22-én ingatlan-adásvételi szerződés jött létre. A felperesek az I.r alperes részére 140.000.000,- Ft vételárért értékesítették a **Helység 1**, külterület ... hrsz., erdő és út közigazgatási megjelölésű, összesen 79 hektár, 6048 m<sup>2</sup> alapterületű, 550,52 Ak értékű mezőgazdasági ingatlan 109104/110104 tulajdoni illetőségét. A szerződés szerint a vevő azért vásárolta meg az ingatlant, hogy egy összefüggő erdőbirtokkal rendelkezzen, ahol erdőgazdálkodással kíván gazdálkodni.

Az I.r alperes a II.r alperestől 1.750.000,- CHF összegű hitelt vett fel, ennek biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. A vételárat a felvett kölcsönből fizette ki.

A bíróság megállapítása szerint a II.r alperes 2005. augusztusában, a hitelkérelem elbírálása során az ingatlant felértékelte, az értékbecslő 259.000.500,- Ft-ban határozta meg a forgalmi értéket. A szerződés megkötését követően (2007. január 28-án) a felperes

felkérésére eljáró értékbecslő 246.405.117,- Ft-ban határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, míg a perben kirendelt szakértő szakvéleménye szerint az ingatlan és a rajta lévő faállomány együttes forgalmi értéke 279.200.000,- Ft-ban határozható meg. A bíróság a fentiek mérlegelésével az ingatlan reális forgalmi értékeként 240.000.000,- Ft-ot határozott meg, ugyanakkor megállapította, hogy ilyen nagyságú erdőingatlan rendkívül ritkán kerül forgalmazásra a fizetőképes kereslet szűkössége miatt.

Az ítéleti tényállás szerint a perbeli területen 2002. november 25-étől az I.r felperes a nyilvántartott erdőgazdálkodó, aki 2006-ban a tervezett és engedélyezett fakitermelést végrehajtotta, a 2007-ben általa benyújtott erdőgazdálkodási terv fakitermeléssel nem járt, 2008-ra tervet sem nyújtott be. A tulajdonosváltozást követően az I.r felperes által kitermelt famennyiség forgalmi értéke bruttó 20.610.000,- Ft volt.

A II.r alperes a kölcsönszerződést felmondta, mivel az I.r alperes azt egyáltalán nem törlesztette. Végrehajtási eljárás van folyamatban a 265.639.774,- Ft lejárt tőke és annak járulékai tekintetében.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában mindenekelőtt megállapította, hogy a szerződés megtámadására biztosított jogszabályi határidő nem telt el, a vételár 2006. márciusában került megfizetésre, a felperesek az egy éves határidőn belül keresetet nyújtottak be.

Rámutatott arra, hogy a Ptk. 201. § (1) bekezdése az egyenértékűség elvét fogalmazza meg, vagyis a szerződésben kikötött szolgáltatásért értékazonos ellenszolgáltatás jár. A szerződés eredményes megtámadásához azt kellett a felpereseknek bizonyítaniuk, hogy ajándékozási szándék nem vezette őket és a szerződés megkötésének időpontjában nagy volt az értékkülönbség a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között. Mindemellett kifejtette, hogy a Pk.267. számú állásfoglalás szerint a feltűnően nagy értékkülönbség önmagában nem elegendő a szerződés sikeres megtámadásához, megfelelően értékelni kell a piaci viszonyokat, a kereslet és kínálat alakulását, az értékelés nehézségeit, tehát az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat. A perben eredménnyel bizonyították a felperesek, hogy az értékkülönbség majd 60%-os, így a bírói gyakorlat szerint a feltűnően nagy értékkülönbség megállapítható. A szerződéskötés körülményeinek, a szerződés tartalmának, és a piaci körülményeknek a vizsgálata útján az elsőfokú bíróság azonban arra az álláspontra jutott, hogy a felperes keresete nem megalapozott. Értékelte a bíróság, hogy az I.r felperes közlése szerint az ingatlant meghirdette, hárman jelentkeztek, egyedül az I.r alperes ajánlata volt konkrét és azt elfogadta, mert az „tetszett” neki. A szerződéskötést megelőzően nem tájékozódott, akkor fordult értékbecslőhöz, mikor a tulajdoni lapon szembesült, hogy milyen nagyságrendű jelzálogjog terheli az ingatlant. A felperes nem nyilatkozott arról, hogy mennyi földje van és, hogy az erdőgazdálkodásban van-e jártassága. Mindemellett megállapította, hogy az ingatlan tekintetében változatlanul ő az erdőgazdálkodó és azon állítását sem igazolta, hogy az értékesítését követően kitermelt fa értékéből 15.000.000,- Ft-ot átutalt az I.r alperesnek. A felperes családjának több erdőingatlana van, a felperes erdőgazdálkodó, megfelelő szaktudással rendelkezik az erdőgazdálkodási tervek készítése, a fakitermelés irányítása, szervezése és az értékesítés terén, így az elsőfokú bíróság megítélése szerint kellő jártassággal rendelkezik az erdőingatlanok reális forgalmi értékének megítélése tekintetében.

Értékelte a bíróság azt is, hogy ilyen nagyságú erdő adásvételére alig van példa, nagyon szűk a fizetőképes kereslet, ezért az erdő reális értékét pontosan nem is lehet megmondani, csak 15-20%-os eltéréssel.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a fenti körülményeknek a vételár kialakításában nagy szerepe van, hisz akinek komoly eladási szándéka van, a fizetőképes kereslet hiányában be kell érnie az alacsonyabb vételár-ajánlattal is.

A szerződésben foglalt szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közti különbség tehát abból adódott, hogy a piac szűkös, a fizetőképes kereslet hiányzik, emiatt a felperesek úgy döntöttek, hogy alacsonyabb vételárat is elfogadnak. Ez pedig utóbb nem lehet indok a feltűnő értékkülönbség megtérítésének követelésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletében mindemellett utal arra, hogy az adott ügy körülményei az ingatlanpiac rendeltetésellenes használatának gyanúját vetik fel, hisz a II.r alperes által csatolt iratok szerint I.r felperes egy családtagjával ugyanilyen tárgyú pert indított ugyancsak putnoki lakos alperesek ellen, szintén egy erdőingatlan értékesítésével kapcsolatosan ugyanazon tényekre hivatkozással. Mindemellett a 100.000.000,- Ft-os követelésére figyelemmel életszerűtlen az I.r alperes érdektelensége, amelyet a perben tanúsított, és a felperesek azon nyilatkozata, hogy a II.r alperes által nyújtott kölcsönkövetelést a bank valószínű értékesíteni fogja, és ajánlatot tesznek a 60.000.000,- Ft vételár ellenében. A banki gyakorlattal az is ellentétes, hogy az ingatlan megvételére az adásvételi szerződésben kikötött vételárhoz képest jóval nagyobb összeget adnak kölcsön. A fentiekre is figyelemmel a felperesek a bíróság álláspontja szerint rosszhiszeműek. A forgalom biztonsága nem indokolja azt a jogi védelmet, amelyet a törvényalkotó akarata a Ptk. 201.§ (2) bekezdésében megfogalmazott.

A perköltségviselés tekintetében az elsőfokú bíróság a pertárgy értékén túl figyelembe vette az alperesek által kifejtett tevékenység jellegét és mennyiségét, és a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az I.r alperes javára a rendelet alapján meghatározható perköltség  $\frac{1}{4}$ -ét, míg a II.r alperes javára a felét ítélte meg.

A felperesek pontosított fellebbezési kérelmükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresetük szerinti megváltoztatását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérték. Az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását elsődlegesen akként kérték, hogy a bíróság hozzon létre közös tulajdont az ingatlanon, mégpedig olyan arányban, mely a kifizetett vételár és az ingatlan tényleges forgalmi értéke arányának felel meg. Ezek után a közös tulajdon megszüntetését kérték olyan feltételek mellett, hogy annak természetbeni megosztása során a bíróság adja a felperesek tulajdonába a vételárral nem fedezett ingatlanrészt tehermentesen, még az I.r alperes tulajdonában maradó ingatlant terhelje a II.r alperes jelzálogjoga. Másodlagosan az érvénytelenség okának kiküszöbölését, az I.r alperes 100.000.000,- Ft megfizetésére kötelezését kérték, harmadlagosan az eredeti állapot helyreállítása iránt terjesztettek elő kérelmet. A másodfokú eljárás során a felperesek - a teljesítőképességük időközbeni megszűnésére figyelemmel - az eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelmüket visszavonták. Támadták az alperesek javára megállapított elsőfokú perköltséget is. Álláspontjuk szerint az az elvégzett munka mennyiségével, jellegével egyáltalán nem áll arányban. Az I.r alperes jogi képviselőjének meghatalmazása sem volt, a II.r alperes pedig jóhiszeműnek nem minősíthető, az

üzletkötéskor tisztában volt az ingatlan forgalmi értékével. A felpereseknek, mint eladóknak 140.000.000,- Ft-ot fizetett vételárként és jelzálogjoga, illetve végrehajtási joga folytán 260.000.000-280.000.000,- Ft értékű ingatlan értékéhez juthat hozzá.

Kifejtették, hogy az ingatlan értéke mintegy 240.000.000,- Ft, ehhez képest az I.r alperes azt mindössze 140.000.000,- Ft-ért vásárolta meg. A felpereseket az ajándékozás szándéka nyilvánvalóan nem vezette. Tévedett a megyei bíróság, amikor a Pk.267. számú kollégiumi állásfoglalásnak megfelelő körülmények vizsgálata során a felperesek rosszhiszeműségét állapította meg és a keresetet elutasította. A felperesek rosszhiszemű eljárását semmilyen körülmény nem támasztotta alá. A bíróság ítéletében hivatkozott másik pernek jelen perhez nincs köze. A bíróság feltételezésekre alapította jogi álláspontját. Mindemellett a kereset elbírálásánál és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazásánál a Pk.32. számú állásfoglalás szerint a felek jó- vagy rosszhiszeműségének nincs jelentősége.

Megalapozatlan az az ítéleti megállapítás, hogy a felpereseknek tudniuk kellett volna, hogy áron alul értékesítették az ingatlant. Olyan körülményt nem lehetett a perben feltárni, amelyből arra lehetne következtetni, hogy a felek az értékegyensúlyt szándékosan borították fel. A felperesek nem voltak kényszerhelyzetben az értékesítéskor, az utóbb felismert értékaránytalanság alapot ad a szerződés megtámadására.

A hatályon kívül helyezésre irányuló másodlagos fellebbezési kérelem tekintetében a fellebbezés az elsőfokú bíróság által elmulasztott bizonyítási eljárásra utalt.

A II.r alperes ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy a felperesek a bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget, egymással ellentmondó tényeket állítottak a vételár rendelkezésre állása tekintetében, mindemellett a fellebbezésben a felperesek új tényeket állítanak, új bizonyítékokra kívánnak hivatkozni, amelyre a jogszabály nem ad lehetőséget. A bíróság az értékesítés nehézségeinek, a kereset hiányának, a vételár egyösszegű, rövid határidejű megfizetésének megfelelő értékelésével döntött a kereset elutasításáról.

A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

A megyei bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatott bizonyítási eljárás anyagának mindenre kiterjedő, okszerű mérlegelésével állapította meg a tényállást, a Ptk. 201.§ (2) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság Pk.267. számú Kollégiumi állásfoglalásában foglaltak helyes alkalmazásával állapította meg, hogy a perbeli esetben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nem áll fenn olyan feltűnően nagy értékkülönbség, mely a szerződés eredményes megtámadását megalapozná. Ezzel kapcsolatosan a felperesek fellebbezésében foglaltakra figyelemmel az ítélet tábla csupán csak az alábbiakat emeli ki.

A feltűnően nagy értékkülönbség megállapításhoz a bíróságnak a Pk.267. számú állásfoglalás alapján - ahogy arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját.

A megyei bíróság a perbeli szerződés vizsgálata során helytállóan értékelte az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat. A perbeli, túlnyomórészt erdő művelési ágba tartozó ingatlan az ingatlanpiaci forgalomban résztvevő ingatlanokhoz képest szokatlanul magas

alapterületét, melynél fogva az értékesítési lehetőségek szűkösek, hiszen ilyen nagy alapterületű erdőingatlan megvásárlása iránt annak viszonylagosan magas forgalmi értékére tekintettel fizetőképes kereslet hiányában csekély az érdeklődés.

A vételár meghatározása során a fentiekén túl ugyancsak relevanciával bír az a körülmény is, hogy a vevő a nagy összegű vételárat egy összegben, rövid határidőben vállalta megfizetni, s kötelezettségét teljesítette is. A bíróság a fenti körülményeknek, valamint a vételár kialakításával kapcsolatosan az I.r felperes által tett nyilatkozatnak a megfelelő figyelembevételével foglalt állást akként, hogy az eladónak komoly értékesítési szándéka mellett az adott piaci helyzetben a kereslet és kínálat viszonyaihoz és az értékesíteni kívánt ingatlan sajátosságaihoz képest elérhető legmagasabb vételár kialakítása állt az érdekében, ennek megfelelően került sor 140.000.000,- Ft-ban az ingatlan vételára meghatározásra.

A fenti körülmények - ahogyan arra a szakértői vélemény is utal - nemcsak az ingatlan értékesítése, hanem a forgalmi értékének meghatározása terén is nehézséget jelentenek, a szakértői megállapítások nagyfokú bizonytalanságot hordoznak. Ezzel kapcsolatosan a szakértő által kifejtettekén túl megjegyzi az ítéletábra, hogy az egyes erdőrészek - eltérő faállományuk miatt - úgy kerültek értékelésre, mintha önálló ingatlanok lennének, majd az ekként meghatározott forgalmi értékek összeadásával került sor az érték meghatározásra. A kisebb erdőrészek külön meghatározott forgalmi értéke mögött azonban magasabb kereslet húzódik, mint az összességük által alkotott nagy alapterületű ingatlan esetében.

Az elsőfokú bíróság a fentiekre megfelelő figyelemmel volt, amikor a körülmények mérlegelésével - a felek által sem vitatott - 240.000.000,- Ft összegben határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Ezzel kapcsolatosan ugyanakkor rámutat az ítéletábra arra, hogy az elsőfokú ítéleti megállapítással szemben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke között nem 60%-os az eltérés, hanem 40%-os, hiszen az elsőfokú bíróság által megállapított forgalmi érték 60%-ában került a vételár meghatározásra.

A vételár és a tényleges forgalmi érték között a fenti sajátosságokból fakadóan nincs olyan feltűnő értékkülönbség, mely magalapozná a szerződés eredményes megtámadását.

A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság szükségtelenül és indokolatlanul tett a felperesek rosszhiszemű joggyakorlásával kapcsolatosan ítéleti megállapításokat. Ezeket az eljárás adatai nem támasztották alá, az alapjául szolgáló tények ítéleti bizonyossággal nem állapíthatók meg, de a feltűnő értékkülönbség tekintetében kifejtettek - az elsőfokú ítélet érdemben helyes álláspontjára - figyelemmel a per eldöntése során ezen körülményeknek nincs is relevanciája. Az ítéletábra erre tekintettel az ezzel kapcsolatos megállapításokat az ítélet indokolásából mellőzte.

A felperesi fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatosan a fentiekén túl utal a másodfokú bíróság arra, hogy a szerződés érvénytelenségéhez fűzött jogkövetkezmények levonásának anyagi jogi kereteit a Ptk. 237. §-a adja meg. Ennek értelmében a felperes kérelmében foglaltak szerint közös tulajdon létrehozására a kereset megalapozottsága mellett sem volna jogi lehetőség.

A megyei bíróság a fentebb kifejtettek figyelemmel a felperesi kereset elutasításával érdemben helyes döntést hozott, mindemellett a Pp. 78.§ (1) bekezdésében foglalt

perkölség-viselési szabályok helyes alkalmazásával kötelezte a felpereseket az alperesek javára perkölség megfizetésére.

A perkölség összegének megállapítása során a pertárgyértékre (140.000.000,- Ft) és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés c./ pontjára figyelemmel - az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben - 3.600.000,- Ft + Áfa mértékű ügyvédi munkadíjra tarthatnának az alperesek igényt, ugyanakkor a megyei bíróság a rendelet 3.§ (6) bekezdésében foglaltak megfelelő alkalmazásával volt figyelemmel a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre, s ennek megfelelően mérsékelte az alperesek javára járó elsőfokú ügyvédi munkadíj mértékét.

A fentiekén túl tévesen hivatkozik a felperesi fellebbezés arra, hogy az I.r felperes jogi képviselőjének a képviselő-ellátására nem volt meghatalmazása, hiszen a jogi képviselő meghatalmazása 39/A/1. szám alatt csatolásra került, a meghatalmazás visszavonásának bejelentése pedig 2009. február 16-án érkezett a bírósághoz (52. számú beadvány). Az elsőfokú eljárás egy szakaszában tehát az I.r alperes jogi képviselővel járt el, ezzel kapcsolatos - arányos - költségei megtérítésére alappal tart igényt.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése, és a 82.§ (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek megfizetni a II.r alperes másodfokú perkölségét. Ennek megállapítása során az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés c./ pontjában, valamint az (5) és (6) bekezdésében foglaltakra volt figyelemmel és a rendelet alapján megállapítható díjnak hozzávetőleg felében határozta meg a másodfokú perkölség összegét.

Győr, 2010. május 3. napján

|                         |                     |                                  |
|-------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Dr. Világi Erzsébet sk. | Dr. Maurer Ádám sk. | Dr. Havasiné Dr. Orbán Mária sk. |
| a tanács elnöke         | előadó bíró         | bíró                             |