

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla dr. Györgyi Árpád ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** felperesnek - **(képviselő neve, címe)** által képviselt (**I. rendű alperes neve, címe**) I. rendű és dr. Tóth László ügyvéd által képviselt (**II. rendű alperes neve, címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. július 28. napján kelt 10.a.P.21.608/2009/33. számú ítélete ellen a felperes által 37. és a II. rendű alperes által 36. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **megváltoztatja** és a felperes keresetét teljes egészében **elutasítja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 900.000 (Kilencszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a másodfokú bíróság által pontosított tényállás szerint a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.227/2007/7. számú ítéletével helybenhagyott Bács-Kiskun Megyei Bíróság 16.P.21.620/2006/15. számú ítéletével kötelezte a **(B... Kft)**-t 21.946.000 Ft és járulékai jelen per felperese javára történő

megfizetésére. A **(B... Kft)**-ből 2008. március 11. napján - a társasági vagyon nagyobbik részének átvételével - kiválással jött létre jelen per I. rendű alperese a **(BS... Kft)**.. A kiválást követően a **(B... Kft)**. új neve 2008. július hó 3. napjától **(V... Kft)**.

A **(B... Kft)**. a felperes felé fennálló jogerős ítélet szerinti tartozását nem fizette meg, ezért a felperes 2008. május 19. napján vele, valamint a kiválással létrejött **(BS... Kft)**-vel szemben végrehajtási eljárást kezdeményezett. A végrehajtási eljárás végrehajtás alá vonható vagyon hiányában szünetel.

A **(BS... Kft)**. 2008. december 1. napjától 2008. december 18. napjáig, majd 2009. február 1. napjától 2009. május 5. napjáig végelszámolás alatt állt, 2009. május 5. napjától pedig felszámolás alatt áll.

A II. rendű alperes 2008. december 18. napján került bejegyzésre a cégjegyzékbe.

A **(B... Kft)**., a **(BS... Kft)**., valamint a II. rendű alperesi **(VI... Kft)**., illetve az ezen cég tagjait alkotó gazdasági társaságok tagjai között személyi összefüggés, hozzátartozói kapcsolat áll, illetve állt fenn.

A **(helység neve, ... hrsz.)** helyrajzi szám alatti erdő, gyeper (legelő), kivett telephely (öt egyéb épület) megnevezésű, 2 ha 7037 négyzetméter összterületű ingatlan 16181/27037-ed tulajdoni hányada 2006. szeptember 7. napjától a **(B... Kft)**. tulajdonában, míg 10856/27037-ed tulajdoni arányban **(személy neve)** tulajdonában állt. A **(BS... Kft)**. **(B... Kft)**-ből történő kiválásakor a 16181/27037 tulajdoni hányad 2008. július hó 2. napján a **(BS... Kft)**. tulajdonába került átjegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban. A **(BS... Kft)**. tulajdonában álló 16181/27037-ed tulajdoni illetőségre 2008. július hó 30. napján a **(pénzügyintézet neve)** javára 195.500.000 Ft legmagasabb összeg erejéig tartós jogviszonyból eredő követelés biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog, és 2013. július hó 28. napjáig vételi jog került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A keretbiztosítéki jelzálogjogot, valamint a vételi jogot a földhivatal a 33204/2/2009. 2008. 12. 29. számú határozatával törölte.

Az I. és II. rendű alperesek 2008. december 29. napján adásvételi szerződést kötöttek az I. rendű alperes tulajdonában álló fenti ingatlan illetőségre 142.000.000 Ft + ÁFA vételár kikötése mellett. Az adásvételi szerződést 2009. január 28. napján akként módosították, hogy a vételár ÁFA nélkül 142.000.000 Ft. Az adásvételi szerződésben a felek úgy állapodtak meg, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség teljes vételárát közvetlenül a korábbi jelzálogjog és vételi jog jogosult **(pénzügyintézet neve)** felé teljesíti átutalással, és ezen teljesítési módot az eladó vételár megfizetéseként elfogadja.

Pf.III.20.646/2010/7. szám

A felperes 2009. július 22. napján jelentette be hitelezői igényét a felszámolás alá került I. rendű alperes felszámolója felé 21.946.000 Ft tőke és járulékai, valamint megítélt

perköltség tekintetében. A felszámoló a hitelező követelését 40 napon túl, de egy éven belül bejelentett hitelezői igényként 2009. október 12. napján nyilvántartásba vette.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan illetőség vonatkozásában létrejött fedezetelvonó szerződés - mint az I. rendű alperes vagyonának csökkenését eredményező és a hitelező kijátszására irányuló szerződés - érvénytelen vagy hatálytalan a Cstv. 40. § /1/ bekezdés a./ pontja alapján. Jogkövetkezményként kérte, hogy a tulajdoni hányad kerüljön vissza az I. rendű alperes felszámolás alá tartozó vagyonába. Másodlagosan a Cstv. 40. § /1/ bekezdés b./ pontja alapján az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte feltűnő értékkülönbségre hivatkozással. Az aránytalan előny kiküszöbölése érdekében kérte kötelezni a II. rendű alperest a 208.620.187 Ft értékkülönbözethez a felszámolás alá tartozó vagyonba történő megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy az alperesek annak tudatában kötötték meg az adásvételi szerződést, hogy annak következtében a felszámolás alá kerülő I. rendű alperes hitelezői nem vagy nem olyan mértékben jutnak hozzá követeléseikhez, mint ahogy a szerződés megkötése nélkül hozzájutottak volna. Az I. és II. rendű alperes tagjai, ügyvezetői közötti összefonódást részben azonosság, részben rokoni kapcsolat alátámasztja, melynek révén a rosszhiszeműséget és az ingyenességet is vélelmezni kell. A hitelezők kijátszása akként valósult meg, hogy az alperesek az ingatlan tulajdoni hányadának vételárát lényegesen annak forgalmi értéke alatt állapították meg. Állításai alátámasztására csatolta a **(szakértő rt. neve)** ingatlanforgalmi szakértői véleményét, amely szerint az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad értéke 376.000.000 Ft.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes és a **(pénzintézet neve)** a közöttük létrejött és 2008. december 20. napján lejáró bankhitel szerződést módosították lényegében akként, hogy az I. rendű alperes fizetési kötelezettségének teljesítési határidejét a bank egy hónappal meghosszabbította 2009. január 20. napjáig. Miután az I. rendű alperes önerőből teljesíteni nem tudott, ezért kötötte a II. rendű alperessel az adásvételi szerződést. Az eladás, illetve a hitel kiegyenlítése hiányában ugyanis a cég banki negatív adóslistára került volna, és a jelzálogjog jogosultja végrehajtást, illetve felszámolási eljárást is kezdeményezhetett volna. Hivatkoztak továbbá arra is, hogy az adóhatóság az adásvételi szerződés alapján az ingatlan forgalmi értékét helyszíni ellenőrzéssel is vizsgálta, és a helyi piaci viszonyok ismeretében a vételárát elfogadta. A II. rendű alperes ezen felül hivatkozott arra is, hogy az eredeti állapot helyreállításához valamennyi szerződő félnek perben kellene állnia. A peres eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban nem csupán az I. és II. rendű alperesek vettek részt, hanem az elővásárlási jog jogosultja **(személy neve)**, továbbá a jelzálog és opciós jog

- 4 -

jogosultja a **(pénzintézet neve)** is. Az ő perben állásuk nélkül az eredeti állapot helyreállítására nincsen lehetőség.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az elsődleges kereseti kérelmet elutasította, a másodlagos kereseti kérelem alapján viszont 85.000.000 Ft vételár különbözet I. rendű alperes javára történő megfizetésére kötelezte a II. rendű alperest. Kifejtette, hogy a Cstv. 40. § /1/ bekezdés a./ pontja szerinti elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában a felperes

bíróági felhívás ellenére nem terjesztette ki keresetét a (**pénzintézet neve**) jelzálog és vételi jog jogosultra. Miután az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az elsődleges kereseti kérelem elbírálásához a (**pénzintézet neve**) szükségképpen perben állására lett volna szükség, ezért az elsődleges kereseti kérelmet érdemi vizsgálat nélkül utasította el. Rámutatott arra is, hogy az eredeti állapot helyreállítása, mint jogkövetkezmény, azért sem lett volna alkalmazható, mert az időközben felszámolás alá került I. rendű alperes 142.000.000 Ft-os vételár visszafizetési kötelezettsége csak a Cstv. által megkövetelt szigorú érvényesítési sorrend figyelembevételével lett volna teljesíthető, ami méltánytalan helyzetet eredményezett volna a II. rendű alperes számára. A másodlagos, Cstv. 40. § /1/ bekezdés b./ pontjára alapított felperesi kereseti kérelem jogalapja viszont megalapozott volt. Az alperesek által nem vitatott perbeli igazságügyi szakértői vélemény az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad értékét 227.000.000 Ft-ban állapította meg, melyet a bíróság a döntéshozatalnál irányadónak tekintett. A felperes semmivel nem igazolta - és bizonyítást sem ajánlott fel arra nézve -, hogy az építmények, illetőleg mezőgazdasági művelési ágú telekrészek vonatkozásában használati megosztásra került volna sor az I. rendű alperes és a tulajdonostárs között. Ezért nem tudta figyelembe venni a felperes azon számítását, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadának értéke 350.620.187 Ft, és ebből kiindulva a II. rendű alperes 208.620.187 Ft értékkülönbözet kiegyenlítésére volna kötelezhető. A felperesi számítással összefüggésben megjegyezte, hogy a perbeli ingatlan (**személy neve**) és az I. rendű alperes osztatlan közös tulajdonában áll. A bíróság által az ítélezés alapjául elfogadott perbeli igazságügyi szakértői véleményre tekintettel sem a II. rendű alperes által csatolt (**A... Kft**).-féle szerződést, sem a 155.000.000 Ft + ÁFA és 170.000.000 Ft + ÁFA közötti vételi ajánlatot, sem azt a tényt, miszerint az adóhatóság illeték kiszabás alapjául elfogadta a szerződés szerinti vételárat, figyelembe venni nem tudta, mint olyan bizonyítékot, mely a megkötött adásvételi szerződés szerinti vételár ingatlan illetőség piaci forgalmi értékét igazolja. Mindebből következően feltűnő aránytalanságot állapított meg a tulajdoni hányad 227.000.000 Ft-os értéke és az adásvételi szerződés szerinti 142.000.000 Ft-os vételár között. Kifejtette, hogy miután a Ptk-hoz képest speciális megtámadási lehetőség a Cstv. 40. §-a szerinti érvénytelenség, ezért a PK. 267. számú állásfoglalás helyett a bírói gyakorlat szerint kialakított elvet alkalmazva nem az értékkülönbség aránytalan részét, hanem a teljes értékkülönbséget rendelte el kiküszöbölni. A szerződő felek közvetett hozzátartozói kapcsolata nem képezte vita tárgyát a perben, ezért a Cstv. 40. § /3/ bekezdése értelmében a szerződő felek rosszhiszeműségét vélelmezni kellett. A II. rendű alperes vitatta ugyan a rosszhiszeműséget, ennek körében azonban a bank részéről eljáró személy tanúkénti meghallgatását kérte, melyet a bíróság szükségtelennek ítélt. Az opciós szerződés ugyanis nem volt tárgya jelen pernek, ezért szükségtelen volt az azt aláíró személyek

- 5 -

Pf.III.20.646/2010/7. szám

tanúkénti meghallgatása. Lényegtelen továbbá annak vizsgálata, hogy milyen szempontok figyelembevételével került sor az opciós szerződés megkötésére, illetve abban a vételár kikötésére.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes és a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. A felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a II. rendű alperesi marasztalás összegének 208.620.187 Ft értékkülönbözet megfizetésére történő felemelését kérte.

Álláspontja az volt, hogy miután az adásvételi szerződés tárgya kizárólag az I. rendű alperes 16181/27037-ed arányú tulajdoni illetőségét képező kivett telephely (5 egyéb épület) művelési ágba sorolt tulajdoni hányad lehetett, **(személy neve)** magánszemély tulajdoni hányada szükségszerűen az ingatlan erdő, gyeplő (legelő) művelési ágú tulajdoni hányadára szorítkozik. A perbeli tulajdoni viszony speciális közös tulajdoni jogviszony, ezért az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség tekintetében a perben kirendelt szakértő számításait figyelembe véve a 16181/27037-ed arányú tulajdoni hányadra eső telekértéket, valamint a 16181/27037-ed arányú tulajdoni hányadon elhelyezkedő felépítmények teljes értékét kell figyelembe venni. Ez - a perben kirendelt szakértő véleményét nem vitatva - 350.620.187 Ft. Ezért helytelen az elsőfokú bíróság indokolása, mely szerint a tulajdonostársak közötti bármilyen megosztásra vonatkozó megállapodás fennállására irányuló bizonyítás hiányt, vagy sérelmet szenvedett volna az elsőfokú eljárás során, vagy akár ennek szükségessége releváns lett volna. A másodfokú eljárás során tett nyilatkozatában (6. számú észrevétel) - azon fellebbezési kérelme változatlan fenntartása mellett, hogy a II. rendű alperes által fizetendő értékkülönbséget felemelését kéri 208.620.187 Ft-ra - hivatkozott arra, hogy az I. és II. rendű alperesek közötti szerződés semmis is, mert a termőföldről szóló korlátozó jogszabályi rendelkezésekre tekintettel gazdasági társaság tulajdonában termőföldnek minősülő ingatlan nem állhat.

A II. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és ugyanezen bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperes keresetének teljes körű elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a tényállás több helyütt iratellenes, továbbá az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéseket is elkövetett. Kifogásolta az I. rendű alperes jogelődjének székhelyére vonatkozó ítéleti megállapításokat, továbbá az I. rendű alperes jogelődje egyik tagjának tagsági jogviszonya időtartamára tett bírói megállapításokat. Kifogásolta, hogy az I. rendű alperes jogelődjének üzletrész átruházására mely időponttal került sor. Hiányosságként kérte értékelni, hogy az elsőfokú ítélet tartalmazza ugyan, hogy 2008. október 21-én 18.496.657 Ft erejéig végrehajtási jog került a felperes javára bejegyzésre, azt azonban indokolatlanul nem tartalmazza, hogy ezen végrehajtási jog 2008. október 22. napján törlésre került. Az ingatlan illetőség forgalmi értéke vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában iratellenesen állapította meg, hogy azt a II. rendű alperes elfogadta. A felépítmények forgalmi értékét, azok rossz állapotára tekintettel, a 2010. július 14-i tárgyaláson a II. rendű alperesi jogi képviselő kifejezetten vitatta. Eljárási szabálysértésként hivatkozott arra,

- 6 -

hogy a 2010. július 29. napján kihirdetett határozat meghozatalakor a szakértői díjmegállapító végzés még nem volt jogerős. Lényeges eljárási szabálysértésként utalt arra, hogy habár az elsőfokú bíróság a felperesi beadványnak megfelelően felhívta a szakértőt a szakvéleménnyel kapcsolatos válaszadásra, azonban a tárgyalást anélkül rekesztette be, hogy a szakértő válasza a bírósághoz megérkezett volna. Kifogásolta, hogy a tényállás az I. rendű alperes és a **(pénzügyi intézet neve)** közötti 140.000.000 Ft összegű forgóhitel szerződést rögzít, holott a hitelszerződés 170.000.000 Ft-os összegre vonatkozott. Álláspontja szerint a **(pénzügyi intézet neve)** és az I. rendű alperes között folyt tárgyalások és egyeztetések tartalma jelentőséggel bírt az ingatlan illetőség forgalmi értékének kialakítása során, ezért szükség lett volna **(tanú neve)** tanúkénti meghallgatására is. Az ügy érdemében előadta, hogy az I. és II. rendű alperesek közötti,

2009. január 28. napján kelt szerződésmódosítás egyértelműen rögzíti, miszerint a vételár nettó összegben 142.000.000 Ft-ban kerül meghatározásra. Ennek oka, hogy az I. rendű alperes az ÁFA törvény 86. § /1/ bekezdés j./ pontja alapján mentes az ÁFA megfizetése alól. Ennek következtében az értékkülönbözetre vonatkozó megállapítás nem helytálló, hiszen a szakértői vélemény bruttó összegben határozta meg az ingatlan illetőség forgalmi értékét 227.000.000 Ft-ban. A nettó érték a perben kirendelt szakértői vélemény szerint így 181.600.000 Ft. Amennyiben ezen összeget vesszük figyelembe és viszonyítjuk az alperesek közötti szerződés szerinti 142.000.000 Ft-os vételárral, úgy a 39.600.000 Ft-os különbség a szakértő által meghatározott forgalmi érték és a felek által kialakított vételár közötti 21,8 %-os mértékű különbséget jelent csak. Az elsőfokú bíróság által is értékelt szétválási vagyonmérleg alátámasztja ezen alperesi hivatkozást, hiszen abban közel azonos mértékben került meghatározásra az ingatlan illetőség forgalmi értéke. Az alperesi álláspontot támasztja alá az APEH illetékes illetékkiszabási osztálya által helyszíni szemle tartása után megállapított forgalmi érték is. Arra hivatkozott, hogy a forgalmi érték és vételár közötti 21,8 % mértékű eltérés annak megállapítására nem adhat alapot, hogy feltűnő értékaránytalanság áll fenn. A PK. 267. számú állásfoglalás szerint ezen túlmenően a feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során figyelemmel kell lenni továbbá az eset összes körülményére, azaz a szerződés egész tartalmára, a forgalmi viszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására is. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a 2008. IV. negyedévben bekövetkezett kedvezőtlen piaci változásokat, amely szerint az ingatlanpiac csaknem leállt, a hitelezés szinte teljes egészében megszűnt, és a piacon a perbelihez hasonló ingatlanok csak nyomott áron cseréltek gazdát, vagy értékesíthetetlenek voltak. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelése során indokolatlanul hagyta figyelmen kívül az I. rendű alperes és az **(A... Kft)**. között létrejött megbízási szerződést, amelyben az ingatlan illetőség irányára 150.000.000 Ft + ÁFA és 170.000.000 Ft + ÁFA összegben került meghatározásra. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az opciós szerződés 4. pontjában foglaltakat.

A II. rendű alperes a felperesi fellebbezésre tett ellenkérelmében kifejtette, hogy abszurd azt állítani, hogy a 16189/27037-ed tulajdoni hányadon elhelyezkedő felépítmények kizárólagos tulajdonosa a II. rendű alperes. A Ptk. 139. § /1/ bekezdése szerint ugyanis tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletethet ugyanazon a dolgon. Hivatkozott arra is, hogy csak technikai

- 7 -

Pf.III.20.646/2010/7. szám

jellegű probléma az, hogy a perben érintett ingatlan részben gyeper, legelő és erdő művelési ágban van nyilvántartva, ugyanis a **(helység neve)** közigazgatási határán belül elhelyezkedő terület körül Gksz és Lke övezet található, így kérelemre az önkormányzat a perben érintett területet is átsorolhatja kivett telephelyre.

A felperesi fellebbezés **alaptalan**, a II. rendű alperesi fellebbezés **alapos**.

I.

Előjáróban szükséges leszögezni, hogy a Pp. 253. § /3/ bekezdésére tekintettel a másodfokú eljárásnak kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezésekkel támadott rendelkezései képezhettek felülvizsgálat tárgyát, így fellebbezés hiányában az elsőfokú ítélet felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasító rendelkezése jogerőre emelkedett, amely a másodfokú bíróság álláspontja szerint kiterjed a felperesi szerződés hatálytalanságának vagylagos megállapítására történő hivatkozására is. A másodfokú bíróság a Cstv. 40. §-ára alapított elsődleges felperesi igényérvényesítéssel és a felperesi kereseti kérelemben vagylagosan megjelölt érvénytelenségi, illetve hatálytalansági hivatkozással összefüggésben le kívánja szögezni, hogy a Cstv. 40. § /1/ bekezdése szerinti eredményes megtámadás fogalmilag nem jelenthet relatív hatálytalanságot, az érvénytelenséget eredményez. A relatíve hatálytalan szerződés az arra hivatkozó jogosulttal szemben hatálytalan, és az a jogkövetkezménye, hogy a jogosult az egyébként érvényesen szerző külső harmadik fél tulajdonába került vagyontárgyakból hajthatja be követelését, aki ezt tűrni köteles. A relatív hatálytalanságnak nem jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása, az elvont fedezet visszaszolgáltatását sem teszi lehetővé, a relatív hatálytalanság ilyen jogkövetkezményeit sem a tárgyi jog, sem pedig az elmélet nem ismeri (BDT 2004/5. számú eseti döntés). A Cstv. 40. § /1/ bekezdés a-c./ pontjaiban nevesített megtámadási okok a fedezet elvonás speciális eseteit írják körül, amelyek alapján a szerződés eredményes megtámadása folytán az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni (BDT 2005/75. számú eseti döntés). Kétségtelenül a bírói gyakorlatban korábban felmerültek ellentétes álláspontok (BH 2000/365. és BH 2004/142. számú eseti döntések), ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság a PJE 3/2008. (IX. 30.) számú jogegységi határozatában a kérdést minden bíróságra kötelező erővel eldöntötte, és kimondta, hogy a Cstv. 40. § /1/ bekezdésében meghatározott jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk-nak az érvénytelen szerződésekre vonatkozó rendelkezéseit, az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Erre figyelemmel nem követendő és csupán periférikusnak nevezhető az ezzel ellentétes álláspont (BH 2009/178. számú eseti döntés), amely különösen a jogegységi határozat fényében nem képezheti a joggyakorlatot eredményesen befolyásoló ítélkezési gyakorlat alapját. Ezért a felperesi kereset érdemben kizárólag a Cstv.-ben speciálisan szabályozott szerződés megtámadási igényként bírálható el, ezért a szerződés relatív hatálytalanságával összefüggő hivatkozások irrelevánsak.

A felperes másodfokú eljárásban tett 6. sorszámú nyilatkozatára tekintettel előzetesen volt szükséges abban a kérdésben is állást foglalni, hogy a felperesi fellebbezési petíció alátámasztására hivatkozott új tényelőadás, semmisségi ok a másodfokú eljárásban vizsgálható-e, vagy sem. A Pp. 247. § /1/ bekezdésének főszabálya szerint ugyanis a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. A jogszabályhely taxatív felsorolja, hogy mi nem minősül tiltott keresetváltoztatásnak. A Pp. 247. § /1/ bekezdés a-c./ pontjaiban felsorolt kivételek közé a felperesi másodfokú eljárásban előadott hivatkozás nem tartozik. Egyértelmű a bírói gyakorlat abban, hogy főszabály szerint a fellebbezésben nem lehet új keresetet előterjeszteni (BH 1999/279. számú eseti döntés). E tilalom igaz a fellebbezésben a kizárólag a keresetben megjelölt jogcím alátámasztására tett új jogcím hivatkozása esetén is (2005/158. számú eseti döntés). Miután az egyes érvénytelenségi okok önálló kereseti kérelem alapjai (BH 1995/407. és BH 1995/279. számú eseti döntések), és az is egyértelmű, hogy a keresetben előadott megtámadási okok

fellebbezésben történő kibővítése kizárt (EBH 2000/326. és BH 1994/365. számú eseti döntések), így az nyilvánvaló, hogy pusztán a felperes által érvényesített szerződés megtámadási jogcímek tekintetében a felperesi nyilatkozat figyelembe nem vehető. A semmisségi ok észlelésére azonban a felek hivatkozásaitól függetlenül hivatalból is sor kerülhet (BH 2007/191. számú eseti döntés). A semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettsége a bíróságnak, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható, azaz külön bizonyítást a semmisségi ok alapjául szolgáló tényállás tekintetében lefolytatni nem szükséges, ez utóbbi ugyanis hivatalból tilos. Az egyértelműen megállapítható semmisségi ok hivatalbóli észlelésének a kötelezettsége akkor is terheli a bíróságot, ha a kereset más semmisségi okon, vagy a szerződés megtámadásán alapszik. Ha a másodfokú bíróság hivatalból észleli a semmisségi okot, tájékoztatást köteles erről adni a feleknek (lásd az ezzel kapcsolatosan követendő eljárásról az 1/2005. (VI. 15.) PK. számú véleményt), és csak akkor kell az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyeznie, ha a felek úgy nyilatkoznak, hogy a semmisségi okkal kapcsolatban kereseti kérelmet kívánnak előterjeszteni. Kérelem hiányában a semmisség jogkövetkezményei nem vonhatók le, így ez utóbbi esetben a hatályon kívül helyezés értelmetlen lenne (2/2010. (VI. 28.) PK. számú vélemény 4. pontjához fűzött indokolása). Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását a bíróság ugyanis csak kérelemre (kereset alapján) teheti meg, hivatalból a jogkövetkezményeket illetően döntést nem hozhat (BDT 2007/1553. számú eseti döntés).

A másodfokú bíróság a konkrét ügyben a fentiek ellenére azért nem tartotta szükségesnek a hivatalból is észlelhető és a felperesi fellebbezési petírium alátámasztásaként is hivatkozott új semmisségi ok vonatkozásában a felek tájékoztatását és nyilatkoztatását, mert az alább részletezendő egyéb okból indokolatlan és szükségtelen lett volna az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. A Ptk. 234. § /1/ bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki hivatkozhat. E törvényi rendelkezés azonban nem jelenti egyúttal azt is, hogy akárki a szerződés érvénytelenségének megállapítása érdekében semmisségre történő hivatkozással pert indíthat (BDT 2004/1041. számú eseti döntés). Miután a szerződés semmisségének a megállapítása iránti per megindítására jogosult

Pf.III.20.646/2010/7. szám

személyi kört a törvény nem határozza meg (EBH 2004/1042. számú eseti döntés), és valamely szerződés semmisségével kapcsolatos perbeli legitimációt csak érdekeltség vagy perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás adhat (EBH 1999/14, BDT 2007/1687. számú eseti döntések), így ha a már rendelkezésre álló adatokból a felperes perbeli legitimációjának hiánya állapítható meg, úgy még hivatalból észlelt érvénytelenségi ok esetén sem indokolt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, mert a perlési jogosultság hiánya szükségképpen a kereseti kérelem elutasításához vezet (EBH 2004/1042. számú eseti döntés). A felperes az I. és II. rendű alperesek közötti szerződésben nem vett részt, azaz jogviszony nem alapozhatja meg a perlési jogosultságát. A Cstv. 40. § /1/ bekezdése sajátos perlési jogosultságot és annak anyagi jogi előfeltételét megteremti ugyan, azonban e jogcímekre alapítottan kizárólag szerződés megtámadására kerülhet sor a Cstv. 40. § /1/ bekezdése a-c./ pontjaiban felsorolt konkrét helyzetekben és előfeltételek bekövetkezése esetén. A felperes megtámadási keresetének

alapjául a fellebbezésben hivatkozott új semmisségi jogalap, melynek fennállását a másodfokú bíróság hivatalból is észlelni volt köteles, nem tartozik abba a körbe, ami a Cstv. hivatkozott rendelkezése alapján perlési jogosultságot teremtene a felperes számára az alperesek közötti szerződés termőföldről szóló törvény rendelkezéseibe ütközése vonatkozásában. Ilyen körülmények között a felperes számára sem jogszabályi felhatalmazás, sem egyéb jogi érdekeltség nem alapoz meg perlési jogosultságot. A harmadik személy felperesnek tehát a szerződés semmisségére való hivatkozási joga nem áll fenn (BH 2004/503. számú eseti döntés), így már a rendelkezésre álló adatok alapján további bizonyítás vagy a fentiek szerint lefolytatandó elsőfokú eljárás szükségtelensége miatt az ügyben érdemi döntés hozható.

II.

Az elsőfokú bíróságnak ítélete indokolásában - a Pp. 221. § /1/ bekezdése értelmében - tényállást is meg kell állapítania. A tényállás a jogilag releváns tények összességét jelenti. E fogalomból következik, hogy a tényállásban csak olyan tényeket, körülményeket kell rögzíteni, amelyek a jogvita elbírálása szempontjából jelentőséggel bírnak. Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában több olyan megállapítást tett, amelyek a jogvita elbírálása szempontjából irrelevánsak, ezért e tényállási elemeket a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletből szükségesnek tartotta mellőzni. Miután a II. rendű alperesi fellebbezés tényállást támadó hivatkozásai olyan körülményekkel függtek össze, amelyek a jogvita elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bírnak, így a másodfokú bíróság a II. rendű alperesi fellebbezési kérelemnek csupán abban a tekintetben adott helyt, hogy a kifogásolt tényállási elemek tekintetében a tényállás pontosításával, bizonyos megállapítások mellőzésével csak a jogilag releváns tényeket tekintette a tényállás részének, így az e körben előadott II. rendű alperesi fellebbezési hivatkozások érdemi figyelembevételére okafogyottá vált.

- 10 -

III.

A Pp. 252. § /2/ bekezdése szerint az elsőfokú bíróság által elkövetett lényeges eljárási szabálysértés esetén az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére kerülhet sor. Erre tekintettel vizsgálta a másodfokú bíróság, hogy a II. rendű alperesi fellebbezésben felhozott eljárási szabálysértések megtörténtek-e, s ha igen, azok olyan súlyúak-e, amelyek az elsőfokú eljárás megismétlését teszik szükségessé.

A Pp. 3. § /4/ bekezdése szerint a bíróság a bizonyítási indítványhoz, illetve a bizonyítást elrendelő határozatához nincs kötve. A bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. E szabályból következően nem lehet lényeges eljárási szabálysértésnek tekinteni azt, hogy az elsőfokú bíróság elrendelte ugyan a perben kirendelt szakértő felperesi felvetésekre történő válaszadását, utóbb azonban e válasz bevárása nélkül az ügyben érdemi döntést hozott. A szakértői véleményt ugyanis ítélezése alapjául elfogadta, nem volt olyan kérdés, ami tekintetében a bíróság további szakértői bizonyítást,

vagy a szakvélemény kiegészítését, pontosítását találta volna szükségesnek, a jogvita elbírálásához szükséges adatok megállapíthatók voltak, így a korábban elrendelt bizonyításhoz való kötöttség hiányában az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértés nélkül hozott az ügyben szakértői válaszadás bevárása nélkül döntést.

A szakértői díjmegállapító végzés jogerőre emelkedésének hiánya kétség kívül megállapítható az elsőfokú ítélet meghozatala időpontjában, azonban ennek nincs olyan kihatása az egész elsőfokú eljárásra, vagy a meghozott ítéletre, ami miatt szükséges lenne az elsőfokú eljárást megismételni. Tény ugyanis, hogy az elsőfokú bíróság a 30. sorszám alatti végzésében állapította meg a szakértői díjat. Habár a díjmegállapító végzés csak az elsőfokú ítélet meghozatalát követően emelkedett jogerőre, ugyanakkor e határozattal szemben jogorvoslati kérelmet nem terjesztettek elő, az elsőfokú ítélet pedig a díjmegállapító végzésnek megfelelően számolta el a perköltség körében a felmerült szakértői díjat.

A Pp. 252. § /3/ bekezdése szerinti megalapozatlanság miatt sem indokolt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, ugyanis a II. rendű alperesi fellebbezésben hivatkozott tényállás tisztázási kötelezettség hiánya a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem állapítható meg. Jelen perben az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége kérdéséről kellett állást foglalni. E szerződés érvénytelensége szempontjából nincs jelentősége az I. rendű alperes és a (**pénzintézet neve**) között létrejött forgóhitel szerződésnek, és az e szerződésre vonatkozó biztosítékoknak, az I. rendű alperes bank felé történő teljesítésére vonatkozó tárgyalásoknak. Ezért nem tényállási elem, hogy a hitelszerződés milyen összegre vonatkozott. Az alperesek közötti adásvételi szerződés szempontjából annak sincs jelentősége, hogy a bankot illető kikötött vételi jog alapjául milyen számításokat, ingatlan forgalmi értéket vettek figyelembe, mert az az alperesek közötti szerződés vonatkozásában a vételár meghatározása szempontjából nyilvánvalóan nem bírt jelentőséggel.

- 11 -

Pf.III.20.646/2010/7. szám

IV.

Az ügy érdemével összefüggésben mind a felperesi, mind a II. rendű alperesi fellebbezés - ellenkező előjellel ugyan - a perben kirendelt és a bíróság által figyelembe vett szakértői vélemény értékelését, és az abból adódó jogi következtetések levonását vitatta. A másodfokú eljárásban az már egyik fél részéről sem volt vitatott, hogy a perbeli szakértői vélemény az ítélezés alapjául elfogadható. A felperes fellebbezésében éppen e szakértői vélemény számításainak sajátos figyelembevételét kérte a II. rendű alperes által fizetendő értékkülönbözöt felemelésének alátámasztására. Tény, hogy az alperesek közötti adásvételi szerződés tárgya közös tulajdonban álló ingatlan bizonyos részilletősége volt. A közös tulajdon lényege, hogy a tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletet (Ptk. 139. § /1/ bekezdés), és a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára (Ptk. 140. § /1/ bekezdés). Mindebből következően jogilag értelmezhetetlen az a felperesi fellebbezési hivatkozás, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló, az ügyletkötést megelőzően az I. rendű alperes

tulajdonát képező ingatlan illetőség „természetben megtestesülne” az ingatlan-nyilvántartásban kivett telephely (öt egyéb épület) megnevezésű ingatlanrészben. Erre tekintettel nem alkalmazható az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség forgalmi értékének meghatározására az a felperesi logika, hogy az egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott közös tulajdonban álló ingatlan telekértékéből az adásvételi szerződéssel érintett részre eső ingatlan hányad értékét a szakértői véleményben szereplő felülepítmények értékével kellene megnövelni, és ez az érték képezné az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség helyes forgalmi értékét. A szakértői vélemény technikai értelemben valóban külön kezeli a föld és felülepítmény részeket, ez azonban nem jelenti azt, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan egyes elemei önálló forgalmi értékkel bírnának, vagy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan illetőség forgalmi értékének meghatározásánál önállóan lennének figyelembe vehetők. Az osztatlan közös tulajdon lényege, hogy csak eszmei hányadok jelentik a tulajdonjog nyilvántartási alapját, természetben azonban az egyes eszmei hányadok szerint az egyes tulajdonostársak tulajdonjoga, használati, vagy birtoklási joga nem különül el. Mindebből következően a szakértői vélemény végső megállapítását, azaz a teljes ingatlan forgalmi értékét és abból arányosítva az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan illetőséget lehet kizárólag a forgalmi érték meghatározás alapjának tekinteni.

A II. rendű alperesi fellebbezés azonban a szakértői vélemény megállapításaival kapcsolatosan helytálló, ugyanis kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a szakértői vélemény 227.000.000 Ft-ban úgy határozta meg az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség forgalmi értékét, hogy abban 25 % mértékű ÁFA összeg is figyelembe lett véve. Ebből visszafelé az következik, hogy a szakértői vélemény is 181.600.000 Ft-os nettó forgalmi értéket állapított meg. A II. rendű alperes helyesen hivatkozott arra, hogy ha valamely jogalany az ÁFA törvény rendelkezései értelmében ÁFA fizetésére nem köteles, úgy az adásvételi szerződéssel történő

- 12 -

szerzése esetén ÁFA nélküli nettó vételárat kell meghatározni. Azt, hogy a II. rendű alperes ilyen jogosultsággal rendelkezik, alátámasztja az alperesek közötti adásvételi szerződés módosítása, amely a vételár nagyságrendje tekintetében kizárólag azon okból került módosításra, hogy - a vevőt illető ÁFA-mentességre tekintettel - az ÁFA-val növelt vételár helyett a vételár összegét ÁFA nélküli nettó áron határozza meg. Amennyiben ezt a 142.000.000 Ft nettó vételárat állítjuk szembe az elsőfokú bíróság által ítélezésének alapjául elfogadott - de helyesen ÁFA nélkül figyelembe veendő 181.600.000 Ft-os - szakvélemény szerinti forgalmi értékkel, úgy a kettő közötti különbség már csak 39.600.000 Ft.

Helyesen utalt a II. rendű alperesi fellebbezés arra, hogy a perbeli ingatlan, illetve az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség adásvételkori reális forgalmi értéke meghatározása szempontjából éppen a fentiek szerint helyesen értékelt perbeli szakértői vélemény adatait támasztja alá, vagy ahhoz közelítő értékeket igazol a II. rendű alperes által az elsőfokú eljárásban hivatkozott (**A... Kft**)-vel kötött szerződés irányára vonatkozó kikötése, továbbá az a körülmény is, hogy az APEH helyszíni vizsgálattal ellenőrzött megállapítása szerint az adásvételi szerződésben kikötött vételár elfogadható az ingatlan forgalmi értékeként. Közvetetten az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértő véleményét támasztja alá az a II. rendű alperes által a másodfokú eljárásban 4. sorszám

alatt becsatolt magánszakértői vélemény is, amely az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség 2008. decemberi értékét nettó 146.127.930 Ft-ban (ÁFA-val növelten 175.353.516 Ft-ban) határozza meg.

A perben kirendelt szakértő véleményének teljeskörű elfogadása esetén a fenti helyes viszonyítási alappal figyelembe vett számítási móddal a forgalmi érték és a vételár közötti különbség csupán 21,8 %-os mértékű, ami az állandó bírói gyakorlat szerint a felperesi kereset alaposságának előfeltételét jelentő feltűnő értékaránytalanság fennállásának megállapítására nem elégséges. Ha pedig a feltűnő értékaránytalanság, mint a szerződés érvénytelenségének szükségképpen előfeltétele nem áll fenn, azt a felperes bizonyítani nem tudja, úgy ez nyilvánvalóan a kereset elutasításához vezet (BDT 2005/1144. számú eseti döntés). A feltűnő értékaránytalanság hiányát nyomatékosítja az is, hogy ha kedvezőtlen piaci viszonyok befolyásolják a perbeli ingatlan illetőség értékesítését, úgy a perbeli szakértői véleményben írt forgalmi értékhez képest esetlegesen még alacsonyabb reális forgalmi érték állapítható meg 2008-as viszonylatban. Ez utóbbi körülményt alátámasztja a II. rendű alperes által már az elsőfokú eljárásban hivatkozott (**A... Kft**).-vel kötött szerződés irányára vonatkozó kikötése, az APEH illeték kiszabás alapjául tett ténymegállapítása, továbbá a II. rendű alperes által a másodfokú eljárásban csatolt ingatlanforgalmi szakértői vélemény is.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve megfellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta, és a feltűnő értékaránytalanság megállapíthatóságának hiányában az érvénytelenségre alapított felperesi keresetet a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján teljes egészében elutasította. A megfellebbezett rendelkezések megváltoztatása folytán a felperes teljes egészében peresztes lett, ezért a Pp. 78. § /1/ bekezdése értelmében

- 13 -

Pf.III.20.646/2010/7. szám

perköltség megfizetésére köteles, melynek összege áll a II. rendű alperes jogi képviselőjével kapcsolatosan felmerült és az ítéletábra által a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § /2/ bekezdés a./, b./ és c./ pontja, /5/ és /6/ bekezdése, valamint 4/A. § /1/ bekezdése alapján megállapított, a II. rendű alperesi jogi képviselő által az első- és másodfokú eljárásban kifejtett munkával is arányban álló, ÁFA-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból. A II. rendű alperes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, ezért az 1990. évi XCIII. törvény 74. § /3/ bekezdésére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § /2/ bekezdése, valamint 15. § /1/ és /3/ bekezdése alapján a peresztes felperes köteles megfizetni a II. rendű alperesi fellebbezés folytán felmerült le nem rótt eljárási illetéket.

Szeged, 2011. február 15. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

