



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.II.20.130/2023/5/I.

A felperes: Felperes1

eljáró Felperes1i szerv: Vármegyei Főügyészség

Cím2.

Az I. r. alperes: Alperes1

cím1

Az I. r. alperes képviselője: dr. Keil Kálmán ügyvéd

cím6

Az II. r. alperes: Alperes2

cím3

A II. r. alperes képviselője: Dr. Kozma Gábor Ügyvédi Iroda

ügyintéző: dr. Kozma Gábor ügyvéd

cím7

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Veszprémi Törvényszék 7.P.20.385/2020/107. számú ítélet

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

Felperes 108., I. r. alperes 109.

V é g z é s

Az ítéltábla a felperesi fellebbezés-változtatást elutasítja.

Az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Az I.r. alperes fellebbezési eljárási költségét 1.485.900,- (egymillió-négyszáznyolcvanötezer-kilencszáz) Ft-ban, míg a II.r. alperesét 1.000.125,- (egymillió-egyszázhuszonöt) Ft-ban állapítja meg.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. r. alperes tulajdonában álltak az ingatlan-nyilvántartásba helység1 belterület helyrajzi szám1 hrsz. alatt felvett, „kivett általános iskola” elnevezésű, 5565 m², természetben a helység1, cím8 szám alatti, továbbá a helység1 belterület helyrajzi szám2 hrsz. alatti, 1676 m² területű, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlanok, melyek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) alapján nemzeti vagyonba tartozó önkormányzati vagyon részét képezték. A helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti telken lévő ún. iskola2 iskolát és a hozzá tartozó kerítést kapuval a hatóság műemléki értéként vette nyilvántartásba.

[2] Az ingatlanok együttes értékesítésére az I. r. alperes képviselő-testülete 11/2019. (I.22.) számú határozatával írt ki pályázatot. A pályázati felhívásban a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan minimális árát bruttó 60.735.000 forintban, a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan bruttó minimális árát 10.570.000 forintban határozta meg. Kikötötte, hogy a nyertes ajánlattevő a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. ingatlant az adásvételi szerződés megkötését követő öt éven belül alkalmassá teszi helyi adóbevételt generáló gazdasági tevékenység folytatására, és az ingatlanban a felsorolt tevékenységek (idegenforgalom, kereskedelem, egészségügyi, oktatás, szociális tevékenység, vagy lakáscélú hasznosítás) legalább egyikének folytatása megvalósul. Az I. r. alperes a kötelezettség teljesítésének biztosítékaul kikötötte 15.000.000 forint letétbe helyezését, valamint azt is, hogy a helyi védelem alatt álló iskola2 iskola utca neve1 utcai homlokzata semmilyen módon nem változtatható meg és a leendő tulajdonos köteles biztosítani a homlokzat, a terasz, majd az előtte fekvő terület használatát megemlékezések, koszorúzások, rendezvények tartására.

[3] A legjobb, 75.000.000 forintos árajánlatot tett társaság visszalépése miatt az I. r. alperes 2019. május 20-án a második legjobb ajánlatot tevő II. r. alperessel kötött szerződést. A pályázati feltételeknek megfelelő szerződésben a teljes vételárát bruttó 71.350.000 Ft-ban határozták meg, amelyből a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan vételára 60.780.000 forint, míg a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. ingatlan vételára bruttó

10.570.000 forint volt. A szerződés szerint a vevő tudomásul vette, hogy az ingatlan felépítményének tetőszerkezetén lakossági riasztó és tájékoztató eszköz található, és kötelezettséget vállalt arra, hogy a berendezés folyamatos üzemben tartásához ingyenesen hozzájárul, és biztosítja a folyamatos hozzáférés lehetőségét, a berendezés töltését szolgáló energiaellátást pedig egy éven keresztül biztosítja, annak áttelepítését közterületre 2020. június 30. napjáig vállalja. A II. r. alperes a pályázata szerint idegenforgalmi és oktatási tevékenységet kívánt az ingatlanban folytatni egy harmincnégy szobás sportmotel és oktatási központ (vitorlás akadémia) létesítésével, továbbá a sportpálya beépítésével és hasznosításával kiegészítő szabadidős sporttevékenységre, a téli hónapokra oktatási és konferencia tevékenység folytatásával. Az adásvételi szerződés alapján a II. r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

[4] A hivatal³ (a továbbiakban: hivatal röviden) a 2020. december 2-án megtartott helyszíni szemle és a rendelkezésre álló összehasonlító adatok alapján a ügyszám1 ügyszámú fizetési meghagyással, a II. r. alperes nyilatkozatára is figyelemmel, a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan forgalmi értékét 60.780.000 forintban, míg a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. ingatlan forgalmi értékét 10.570.000 forintban határozta meg.

[5] Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok helység1 központi részén, helység2 területén, lakóövezetben, a 71. számú főútnak a tótól távolabbi oldalán helyezkednek el. A helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti telek teljesen közművesített, azon nyolc épület (új iskola, népiskola, politechnika, sportépület, kazánház, WC csoport, iroda, garázs) található összesen 1317 m² hasznos alapterülettel. Az iskolaépületek 1930 és 1975 között épültek, iskolaként 2007-ig funkcionáltak, azóta azokat nem használják. A felépítmények állaga különböző mértékben leromlott, valamennyi felújításra szorul. A műemléki értékűként nyilvántartott, meg nem változtatható épületrész a telek központi részén helyezkedik el. A helység1 helyrajzi szám2 hrsz. ingatlan részben közművesített; a víz bekötött, ugyanakkor a szennyvízcsatorna, a földgáz és a villanyáram beköthető. Az ingatlan nagy részén aszfaltozott sportpálya, valamint egy 21,4 m² alapterületű, felújítandó állapotú tároló található. Mindkét telek megosztható.

[6] Az adásvételi szerződést megelőző tíz évben, 2008. óta az I. r. alperes sikertelenül pályázott az ingatlanok fejlesztéséhez szükséges támogatás elnyeréséért, majd többször megkísérelte azok pályázat, illetve versenytárgyalás útján történő értékesítését. Az értékesítési kísérletek során a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan minimális vételárának legnagyobb összege 90.000.000 forint, az helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan minimális vételárának legnagyobb összege 11.900.000 forint volt. A helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlant az I. r. alperes maga is megkísérelte pályázat útján - sikertelenül – panzióvá fejleszteni. A két ingatlan értékesítésére kiírt korábbi, 2018 évi pályázati kiírás a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan pályázati induló árát bruttó 60.735.000 forintban, a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan pályázati induló árát bruttó 10.570.000 forintban határozta meg. Az értékesítési kísérleteken kívül a két ingatlanra az I. r. alperes 2018-ban több vételi ajánlatot kapott, ezek közül a legnagyobb összegű 71.000.000 forintról szólt. A perbeli szerződést megelőzően az I. r. alpereshez hasznosításra vonatkozó ajánlat is érkezett, ami szerint a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlanon található iskola1 épületeinek a 2011. március 2018. szeptember 31. közötti időszakra fizetendő bérleti díja összesen 8.000.000 forint, amit a bérlő részben hét év alatt nyolc részletben, részben az általa végzett fejlesztések elszámolásával teljesített volna.

[7] Az I. r. alperes 2019. december 2. napján pert indított a II. r. alperes ellen az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, utóbb a keresetétől elállt; emiatt a Veszprémi Törvényszék az 1.P.20.916/2019/20. számú végzésével az eljárást megszüntette.

[8] A felperes neve felperes által a perbeli szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló perben a Veszprémi Törvényszék 7.P.20.631/2019/11/III. számú, a Győri Ítéltábla Pf.II.20.025/2020/20/II. számú ítéletével jogerőre emelkedett ítéletével a keresetet elutasította. A Kúria Pfv.V.20.954/2020/5. számú ítélete a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

[9] A felperes módosított keresetében a helység1 helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 hrsz. ingatlanokra a II. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti állapot helyreállításának elrendelését kérte.

Keresete jogalapjaként az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontját, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:183. §-át, 5:184. § (1)-(2) bekezdéseit, 6:95. és 96. §-át, illetve a 6:88. § (4) bekezdését, végül pedig az Nvtv. 13. § (1) bekezdését és 15. §-át hívta fel. Állította, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés jogszabályba ütközik, tekintettel arra, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyont csak a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányossága követelményének figyelembevételével lehet átruházni. A Ptk. szabályozásához képest, ez az értékarányossági mérce szigorúbb elvárást jelent, és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyenértékűségének csekélyebb, nem kirívó aránytalansággal párosuló megsértése esetén is megállapítható. Állította, hogy a perbeli szerződés megkötésének időpontjában a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke 200.000.000 forint, az helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke 35.300.000 forint volt. Arra hivatkozott, hogy a Kúriának a BH.2019. 114. számon közzétett döntése szerint az ingatlanok forgalmi értéke és a vételár között a tíz-tizenöt százalékos mértéket meghaladó – a perbeli esetben 70 százalékos - értékkülönbség az értékarányosság sérelmét jelenti. Mindemellett azzal is érvelt, hogy a közvagyon alacsony vételáron történő értékesítésére irányuló szerződés a jóerkölsbe ütközik, mert az értékkülönbség feltűnően aránytalan jellege sérti a közösség érdekét: a belterületi, központi elhelyezkedésű, kiváló infrastruktúrával és magas fokú közművesítési lehetőséggel rendelkező, beépíthető ingatlanokat a II. r. alperes aránytalanul alacsony áron értékesítette, ezáltal az önkormányzat bevételeit lényegesen csökkentette. Az ingatlanárak jelentős emelkedése ellenére sem történt meg a lejárt érvényességű értékbecsülés helyett új szakvélemény beszerzése.

[10] Az I. r. alperes a keresetet elismerte, ahhoz csatlakozott.

[11] A II. r. alperes alaki védekezésében a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 176. § (1) bekezdésének g) pontjára és 240. § (1) bekezdés a) pontjára utalással az eljárás megszüntetését kérte; hivatkozott arra, hogy a felperes a pert jogszabályi felhatalmazás nélkül indította. Érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a szerződés nem ütközik jogszabályba, a pályázati kiírásban meghatározott vételár igazságügyi szakvéleményen, a szerződés megkötése pedig

szabályosan meghozott képviselő testületi határozaton alapult. Vitatta az ingatlanoknak a felperes által megjelölt forgalmi értékét így azt is, hogy a szerződéses vételár értékaránytalan. Kiemelte, hogy az adott esetre is irányadó, a Legfelsőbb Bíróság PK 267. számú állásfoglalásában meghatározott szempontrendszer alapján az eset összes körülményét értékelni kell. Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása során a szerződésben meghatározott vételárból kell kiindulni. Az I. r. alperes 2008. óta próbálta egyre csökkenő áron sikertelenül értékesíteni az ingatlanokat. Az ingatlanok nem a tó-parton találhatók, jelentős állagmegőrző beruházásra szorulnak, a műemléki értékűként való nyilvántartás tovább csökkent a forgalmi értéket. Értékelni kell azt is, hogy nem csupán tulajdont szerzett, hanem 15.000.000 forint óvadékkal biztosított kötelezettséget is vállalt, emellett csak korlátozott hasznosítási és használati jogot szerzett. Vitatta továbbá, hogy a szerződés a jóerkölcsbe ütközne; ennek kapcsán is érvelt azzal, hogy a szerződés alapját jogszabálynak megfelelő közjogi aktus képezte, másrészt pedig a vételár mértéke önmagában nem teszi a szerződést jóerkölcsbe ütközővé.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[13] A törvényszék nem fogadta el a II. r. alperes alaki védekezését, a keresetet érdemben találta megalapozatlannak. Megállapította, hogy az Nvtv. 1. § (1) bekezdése alapján a perbeli szerződés tárgyát képező ingatlanok nemzeti vagyonnak minősülnek. Annak vizsgálata során, hogy a szerződés az Nvtv. 13. § (1) bekezdésébe és 15. §-ába ütközik-e, nincs jelentősége az I. r. alperes közjogi aktusainak, az ajánlattételi felhívásnak, a pályázatot megelőző értébecslésnek. Az Nvtv. 13. § (1) bekezdéséből következően annak van relevanciája, hogy a szerződési egyensúly megvalósult-e. A BH.2019.114. precedensképes határozatból következően az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti értékarányosság mércéje a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében foglaltakhoz képest a szolgáltatás-ellenszolgáltatás közötti eltérést kevésbé megengedő kategóriaként kell értelmezni. Mindemellett a Ptk. szabályainak alkalmazásával kidolgozott szempontrendszer, a PK 267. számú állásfoglalásában írt iránymutatás az Nvtv. 13. § (1) bekezdése körében is alkalmazandó, ekként a szolgáltatásnak a feltárt forgalmi adatok alapján megállapítható értéke elsődleges, bár az nem kizárólagos adata a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közti különbség meghatározásának. Nem kizárólag az összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értéknek van jelentősége, hanem vizsgálni kell a perben kirendelt szakértő által értékelt és számszerűsített értékcsökkentő tényezőket, hatásokat. A bíróságnak az eset összes releváns körülményét mérlegelve, a szerződésben kikötött további lényeges kérdéseket, feltételeket lehetőleg számszerűsítve kell állást foglalnia abban, az értékaránytalanság megállapítható-e. A Kúria döntéséből nem vonható le olyan következtetés, hogy a 15 százalékos mértéket meghaladó értékkülönbség minden esetben kimeríti az értékaránytalanság kategóriáját.

[14] A törvényszék az értékaránytalanság vizsgálata során figyelemmel volt arra, hogy a szerződés definíciós rendelkezései az adásvételnek a Ptk. 6:125. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt elemei mellett olyan atipikus elemeket is tartalmaznak, amelyek a vevő vételáron felüli ellenszolgáltatásaként értelmezhetők. Ilyen az öt éven belüli fejlesztési kötelezettség az eladó által meghatározott tevékenység folytatásához, az ennek biztosítására szolgáló 15.000.000 forint óvadék, a műemléki érintettségű épületrész megváltoztatásának tilalma, valamint az ingatlan egy részének önkormányzati célokra történő időszakos rendelkezésre bocsátása. A vevő e kötelezettségeinek értékét a szerződésben nem határozták meg ugyan, de az említett kikötések a tulajdonjog egyes részjogosítványait olyan mértékben és jelleggel korlátozzák, hogy azokat a vételáron felüli vagyoni értékű mellékszolgáltatásnak

kell tekinteni. Emellett kiemelt jelentősége van a szerződéskötés előzményeinek is, köztük annak a közgyűlési határozatok és jegyzőkönyvek alapján megállapítható ténynek, hogy az iskola összevonás következtében megszűnt funkciójú ingatlanok fenntartása, fejlesztése, állagmegóvása és hasznosítása az I. r. alperesnek olyan nehézséget okozott, amely az ingatlanok értékesítésében motiválta. Ugyanakkor az adásvételi szerződés rendelkezései azt is eredményezik, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átruházása ellenére az eladó és az adásvétel tárgya között a gazdasági kapcsolat nem szűnik meg, ami az adásvétel jogintézményének szempontjából atipikus, az eladó számára a vételáron felüli bevételt eredményez. Kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy az ingatlanokat az I. r. alperes tíz éven át a perbeli szerződésben meghatározottnál magasabb, vagy azzal egyező áron sikertelenül kísérelte meg értékesíteni, a szerződéskötést megelőzően adott ajánlat szerinti vételár a szerződéses vételárral azonos volt. A tíz év alatti öt pályázati felhívás és az összesen két vételi ajánlat ténye az ingatlanokkal kapcsolatos kereslet szinte teljes hiányát igazolja. Az ingatlanok egyedi sajátosságainak, valamint az ajánlattételi felhívásban kikötött fejlesztési kötelezettségnek ugyancsak a keresletet korlátozó hatásuk van. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a szerződéskötésre versenyeztetés útján, azaz nem szabadpiaci értékesítéssel, a szerződési feltételek eladó általi egyoldalú meghatározása mellett került sor, azzal, hogy a vétel tárgyát ingatlanegyüttes képezte, ami a potenciális vevő körét szűkítette.

[15] Az elsőfokú bíróság által szakértőként kirendelt szakértől szakvéleménye szerint az helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan értéke 19.800.000 forint, a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan értéke 173.500.000 forint, a két ingatlan forgalmi értéke a perbeli szerződésben meghatározott feltételrendszerre is figyelemmel 180.600.000 forint. A szakértő módszertani levél hiányában az ingatlanok forgalmi értékének meghatározását a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet (továbbiakban: PM rendelet) 3. számú melléklete szerinti költségalapú módszer alapján végezte el. A PM. rendelet 2. számú melléklete alapján végzett hozamszámításon alapuló módszer szerint a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke együttes értékesítés esetén 213.896.640 forint.

[16] A törvényszék nem osztotta a II. r. alperesnek a szakértő kompetenciájának hiányával kapcsolatos álláspontját, azonban a szakvéleményt annak kiegészítését követően a Pp. 316. § (1) bekezdés b), c), és d) pontja alapján aggályosnak találta.

[17] Az elsőfokú bíróság egyetértett a II. r. alperessel azt illetően, hogy a TEGOVA 4. részének EVIP 5 – Értékbecslői módszertanok fejezete 4.1. pontja alapján a szakértőnek értékelnie kellett volna, az I. r. alperes tíz éven át sikertelenül kísérelte meg az ingatlanok értékesítését. A szakértő által alkalmazott költségalapú módszer fejezi ki a piaci viszonyokat legkevésbé, és a jogszabály azt építés alatt lévő, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint azokban az esetekben minősíti alkalmazhatónak, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Emellett teljes mértékben valószínűtlen, hogy a szakvélemény szerinti értéken a per tárgyát képező pályázati eljárásban az ingatlanok értékesíthetők lettek volna. Bár az alacsony áron tett ajánlattételi felhívás mellett nem várható jelentősen magasabb áron vételi ajánlat, az ajánlattételi felhívásban meghatározott árat ésszerű mértékben meghaladó ajánlatok hiányában a józan ésszel ellentétes annak feltételezése, hogy a szakértői vélemény szerinti forgalmi értékhez képest jelentősen kisebb vételárat tartalmazó ajánlati felhívásra ne jelentkezett volna lényegesen több érdeklődő. A kiegészített szakvélemény belső ellentmondására utal, hogy a szakértő egyrészt leszögezte, a pályázati kiírás feltételrendszere az adásvétel sikerességét befolyásolja, azonban egyáltalán nem, illetőleg csak nagyon kis

mértékben tulajdonított jelentőséget a szerződés egyes kikötéseinek a vételárra gyakorolt hatására. A szakértő a hivatal röviden-től kifejezetten nagyobb telekméretű ingatlanok adatait kérte, ehhez képest nem adott elfogadható választ arra, a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlannál az alaphalmazt miért nem a telekméret elsődlegessége alapján állította össze. Valótlán a szakvéleménynek az a megállapítása, hogy beépítetlen ingatlanok esetében 6.100 forint/m² fajlagos ár feletti értékesítések történtek, mint ahogy az is, hogy az ingatlan sajátosságaira figyelemmel összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, a szakvélemény kizárólag adásvételi szerződések adatain alapul. A törvényszék egyetértett a II. r. alperessel abban is, hogy a szakértő ugyancsak nem adott elfogadható magyarázatot arra: az egymással szomszédos helységi helyrajzi szám6. és helyrajzi szám12. hrsz. alatti ingatlanok közül miért csak a magasabb, kétszeres fajlagos értékű ingatlant tette az alaphalmaz részévé, a helységi helyrajzi szám8. hrsz. ingatlan 2018. és 2019. évi értékesítései közül miért a 2019. évi, a korábbihoz képest háromszoros fajlagos értéken történt értékesítés adataival számolt anélkül, hogy a jelentős eltérés okát vizsgálta volna. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a szakvéleményt aggályossá teszi, ha a többszörös értékelés esetén a magasabb vételárú ügyletet a szakértő mechanikusan teszi az alaphalmaz részévé. A szakvélemény ellentétes a hivatal röviden ügyszám1 ügyszámú fizetési meghagyásában megállapított forgalmi értékkel, amelyet az adóhatóság az adózó nyilatkozata, helyszíni szemle és összehasonlító adatok alapján állapított meg.

[18] A törvényszék az adóhatósági ügyintéző tanúkenti meghallgatására irányuló bizonyítási indítványt arra tekintettel mellőzte, hogy az adóhatóság értékkiszabási eljárásának egyes mozzanatait, az eljárás esetleges szabálytalansága, a hatóság döntésének kialakítása nem képezik a polgári jogvita tárgyát.

[19] A hozamszámításon alapuló szakértői megállapítás nélkülözte a konkrét ténybeli alapot, így irreális eredményt adott. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatban utalt arra, az önkormányzat által készített megvalósíthatósági tanulmány nem azonos a II. r. alperesnek az ingatlan fejlesztésére és hasznosítására vonatkozó részletes ügyleti tervével, márpedig ez utóbbi a hozamszámításon alapuló értékelés elengedhetetlen része.

[20] A törvényszék az újabb, a szakértői intézet (szakértői intézet) által adott igazságügyi szakértői véleményt fogadta el ítéletének alapjául. Megállapította, hogy az szakértői intézet részéről az ingatlanok forgalmi értékelését az EVS irányelvek és a PM rendelet módszertana alapján végezte el az összehasonlító adatokon alapuló, s a költségalapú értékelés vegyes alkalmazásával. A PM rendelet 1. számú melléklete szerinti piaci összehasonlító adatok képzésére alkalmas alaphalmaz hiányában a szakértő a PM rendelet 2. számú melléklete szerinti költségelvű módszert alkalmazott, melynek során a hivatal röviden részéről megküldött 12 darab, a vizsgált ingatlan környezetéből származó adatból a perbeli ingatlanhoz leginkább hasonlító adatokat vette figyelembe, s csak a 3000 m² alapterület feletti telkeket vette bele az alaphalmazba. Arra figyelemmel, hogy az alaphalmaz valamennyi adata 2018. évi eladásból származik, a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) építőipari termelő árindexe alapján az értékeket korrigálta. Az alaphalmazban szereplő ingatlanok nagyságára figyelemmel a telekméretre nem alkalmazott korrekciót, a településen belüli elhelyezkedésre a rosszabb adottságú ingatlan esetében plusz öt százalék, a part menti ingatlanoknál a tó közelsége miatt mínusz húsz százalék korrekciót vett számításba. A lakóövezetnél és az üdülőövezetnél plusz öt százalék korrekciót, a közmű infrastruktúra tekintetében a fejlesztési területeknél plusz tíz százalék korrekciót alkalmazott, míg a helységi helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan kapcsán a műemlék épület által jelentett

erős korlátozás miatt 20 százalékos korrekciót ítélt indokoltnak. A szakértő a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan üres telek értékét 23.900.000 forintban határozta meg. Arra figyelemmel, hogy a beépített telek értéke az üres telek értékénél kevesebb, ugyanakkor a műemlék épület nem bontható el, hipotetikus üres telek értéket számított, azzal, hogy azon marad egy épület. A beépített telek értékét így az üres telek értékének 70 százalékában, 16.700.000 forintban állapította meg, az ingatlanon lévő felépítmények újraépítési (pótlási) költségét pedig a 2018. évi építőipari költségbebecslési segédlet (a továbbiakban: ÉKS) alapján 96.372.043 forintban határozta meg. Ekként az ingatlan becsült forgalmi értéke 113.100.000 forint. A helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan értékét a szakvélemény üres telekként, ugyanakkor a nagyméretű aszfaltozott pálya bontási költségét és a telek megoszthatóságát értékelve határozta meg. Korrekciót a településen belüli elhelyezkedés, a közmű infrastruktúra és a bontandó felépítmény indokolt, melynek értékelésével a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. telek forgalmi értéke 13.900.000 forint. Az ingatlanegyüttes piaci értéke a szerződési feltételek miatti kötöttségekből eredő öt százalékos értékcsökkenéssel 120.650.000 forint. A szakvélemény szerint a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan értékelésekor a szokásos módszerek nehezen használhatók, az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés pedig a hiányzó adatok miatt nem lehetséges, hozamszámítás nem végezhető, a nettó pótlási költség számítása pedig a legkevésbé pontos számítási módszer. A becsült forgalmi érték a vételárral nem azonos. Az I. r. alperes többször csökkenő kikiáltási áron kísérelte meg az ingatlanok értékesítését – sikertelenül. A megíúsult pályázatok mutatják, hogy a becsült 120.000.000 forint körüli értéken az ingatlanokat eladni nem lehet. Az I. r. alperes az ingatlanegyüttest nem értékesítette túlzottan alacsony áron (a becsült érték mintegy hatvan százalékán); ezt az eltérést a piaci helyzet eredményezte.

[21] Az szakértői intézet szakvéleményével szemben megfogalmazott aggályokkal kapcsolatban a törvényszék kifejtette: nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a szakértő által az adott kategóriában értékelt szempontok pontosan megegyeznek-e a PM rendelet szempontrendszerével. A műemléki védettség miatti 20 százalékos korrekcióra, az alkalmazott árindexre, az ÉKS alkalmazási körére, az avulások számítására, a további korrekciók indokoltságára és mértékére a szakértő ésszerű magyarázatot adott. A beépítettség miatt értékelt 30 százalékos értékcsökkenéssel kapcsolatban alkalmazott módszer ugyan nem felel meg a PM rendelet metodikájának, de a szakértő már alapszakvéleményében egyértelművé tette, hogy a műemléki védettségű épületrész miatt a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlant még hipotetikusan sem vehető figyelembe üres telekként.

[22] A törvényszék álláspontja szerint a kiegészített szakvélemény csak abban a részében aggályos, hogy a kereslet hiánya, továbbá az alperesek között létrejött szerződésben kikötött korlátozások és vállalások kétszeresen, egyrészt értékmódosító korrekciós tényezőként, másrészt a szakvélemény végkövetkeztetésében erőteljes hangsúllyal kerültek értékelésre. Ezzel szemben nagyobb jelentősége van annak, hogy a szokásos ingatlanértékelési módszerek a perbeli ingatlanok esetében nem adnak biztos eredményt, hiszen csak korlátozottan kezelik azt a tényt, hogy az adott ingatlantípusra egyáltalán nincs kereslet. A helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan értékbecslésekor a szokásos módszerek nem használhatók, mert hiányoznak a hasonlító adatok, amelyek alapján összehasonlító elemzésen alapuló értékelés volna végezhető. A hozamszámítás nem alkalmazható, ugyanis az iskola a jelenlegi funkcióval nem adható bérbe, a rendeltetési mód változásához pedig olyan üzleti terv lenne szükséges, amilyen nem áll a szakértő rendelkezésére. A nettó pótlási költség számításán alapuló értékelési módszer a legkevésbé pontos, abban a piaci kereslet miatti korrekció korlátozott, s nem fejezi ki valóban a kereslet

teljes hiányát. Az összes releváns körülmény eredményezhette azt, hogy a rendelkezésre álló, azonban nem minden esetben eredményes módszerrel becsült forgalmi érték 60 százalékan történt az értékesítés. A szakértőnek az a nyilatkozata, hogy „az ingatlanok nem túl alacsony áron kerültek értékesítésre”, szakmai álláspontnak minősül, s magyarázatot adott arra, a szakértő mi alapján jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlanokat az adásvételi szerződésben kikötött vételárnál nem lehetett magasabb áron értékelni.

[23] Az elsőfokú bíróság az összességében aggálytalannak tekintett, az szakértői intézet által adott szakvélemény alapján azt állapította meg, az alperesek között létrejött szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás között az értékegyensúly fennáll, a szerződés nem értékaránytalan, ezért nem állapítható meg a Ptk. 6:95. §-ára, továbbá a Nvtv. 13. § (1) bekezdésére és 15. §-ára alapított semmisségi ok.

[24] A szerződésnek a jóerkölcsbe ütközésre hivatkozással állított semmissége tekintetében az elsőfokú bíróság mindenekelőtt azt rögzítette, hogy a Ptk. 6:96. §-ában foglalt semmisségi ok szubszidiárius jellegű, az csak egyéb érvénytelenségi okok – így különösen a jogszabályba ütközés – hiányában állapítható meg. Ehhez képest a felperes a tulajdonjog bejegyzésének alapját képező adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközésének ténybeli alapját az értékaránytalanság ténybeli alapjával azonosan jelölte meg, azzal, hogy a szerződés értékegyensúlyának hiánya szerinte egyidejűleg sérti a közösség érdekét, ugyanis jelentősen csökkentette az önkormányzat bevételeit. A jóerkölcsbe ütközés szubszidiárius jellege miatt ha a szerződés értékaránytalan, akkor annak semmissége az Nvtv. 13. § (1) bekezdésébe ütközés miatt lenne megállapítható, míg értékaránytalanság hiányában a jóerkölcs sérelmeként hivatkozott körülmény nem teljesül.

[25] Az ítélet ellen a felperes és az I. r. alperes terjesztett elő fellebbezést.

[26] A felperes elsődlegesen azt kérte, hogy az ítéltábla a törvényszék ítéletét a Pp. 383. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének második fordulata alapján – figyelemmel a Pp. 369. § (3) bekezdésének a) pontjára, a bizonyítás eredményének okszerűtlennek minősítésével – változtassa meg, a tényállást módosítsa, a keresetnek adjon helyt. Állapítsa meg, hogy szakértől igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye aggálytalan, míg az szakértői intézet szakvéleménye aggályos, s ennek alapján rögzítse, hogy a helységi helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 hrsz. ingatlanoknak az alperesek szerződésébe foglalt eladási ára és az értékesítéskori forgalmi értéke közötti értékkülönbség meghaladja az eladási ár másfélszeresét. Kérte az ítéltáblát, rendelje el a II. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését, s az eredeti állapot helyreállítását, valamint kötelezze az alpereseket ennek tűrésére, ugyanis a köztük létrejött adásvételi szerződés jogszabályba és a jóerkölcsbe ütközik. Másodlagos fellebbezési kérelme az volt, hogy az ítéltábla a Pp. 369. § (1) bekezdése alapján bírálja felül az elsőfokú bíróság eljárásának szabályszerűségét, és a Pp. 369. § (3) bekezdésének b) pontja szerinti anyagi jogi felülbírálati jogkörében új szakértőt kirendelve folytasson le további bizonyítást arra nézve, hogy az ingatlanoknak a szerződésben foglalt eladási ára és az értékesítéskori forgalmi értéke közötti értékkülönbség jelentősen meghaladta a 15 százalékot, ezért a perbeli szerződés érvénytelen. Harmadlagosan a Pp. 381. §-ára hivatkozással, figyelemmel a Pp. 369. § (1) bekezdésére is, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, amennyiben az ítéltábla a Pp. 316. § (3) bekezdése szerinti

lényeges eljárási szabály sérelmének orvoslását a másodfokú eljárásban nem tartja lehetségesnek, illetve észszerűnek.

[27] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú ítélet anyagi jogi és eljárásjogi okból is jogszabálysértő.

[28] Az anyagi jogi jogszabálysértés tekintetében arra mutatott rá, hogy a törvényszék a fennálló jelentős értékaránytalanság ellenére az alperesek között létrejött szerződés semmisségét nem állapította meg, s elmulasztotta az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását. Kiemelte, hogy a BH2019.114 számú döntés szerint az Nvtv. az Alaptörvény 38. cikkének végrehajtására új fogalomként, egyben szigorúbb elvárásként vezette be a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékarányosságát a nemzeti vagyon átruházására kötött szerződések kapcsán, amit a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság Ptk.-beli érvénytelenségi esetéhez képest szűkebb, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás eltérését kevésbé megengedő kategóriaként kell értékelni. Az elsőfokú bíróság tévesen utalt arra, hogy a Kúria precedens értékű határozatában nem általános érvénnyel mondta ki, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás 15 százalékos értékkülönbségét meghaladó értékkülönbség már feltétlenül kimeríti az értékaránytalanság kategóriáját. Az értékarányosság vizsgálata kapcsán kifejtette, a perbeli adásvételi szerződés atipikus elemei valóban értékmódosító, a keresletet is befolyásoló hatásúak, ugyanakkor az a kikötés, mely a II. r. alperes számára előírta, hogy a szerződéskötést követően öt éven belül helyi adóbevételt generáló gazdasági tevékenységet köteles folytatni, az önkormányzat mellett az ő számára is előnyös, másrészt pedig, ha e szerződéses kikötés határidőben nem teljesül, úgy a II. r. alperes, bár elveszti a 15.000.000 forint óvadékot, azonban megteheti, hogy az ingatlant 71.350.000 forintot lényegesen meghaladó áron értékesítse.

[29] Az eljárásjogi szabálysértések körében a felperes azt hangsúlyozta, hogy szakértől igazságügyi szakértő véleménye nem aggályos. Kiemelte, az I. r. alperes értékesítési szándéka nem tíz évig tartó folyamatos értékesítési szándék volt, csak 2008-ben, 2012-ben, 2014-ben, 2017-ben és 2018-ban tett lépéseket, ráadásul elsősorban a helységi helyrajzi számú hrsz. ingatlant érintően; a dologösszességként történő értékesítés szándéka először 2018-ban igazolt. Arra nézve pedig nem merült fel adat, hogy az önkormányzat „szükséghelyzetben” lett volna. Értékesítési szándéka nem volt időhöz kötött, annak elhúzódása nem jelentett likviditási problémát. helytálló szakértől szakértőnek az a megállapítása, miszerint nincs értékcsökkentő hatása az ingatlan hosszú ideig sikertelen pályáztatásának. Emellett jelentősége van annak is, hogy a versenypályázat keretében történő értékesítés kizárólag az önkormányzat honlapján került közzétételre, más, ingatlanértékesítéssel foglalkozó internetes portálok nem, ami akadályozta a piaci verseny kialakulását, s negatív hatással volt az árképzésre. A tényleges forgalmi értéktől lényegesen alacsonyabb vételárat eredményezett az is, hogy az I. r. alperes nem végzett (végeztetett) az értékesítés előtt piackutatást, a pályázati feltételeknek megfelelő értékbecslést. Az önkormányzat a piaci körülményeket tükröző újabb értékbecslést nem szerzett be, hanem a korábbi szakértői értékbecslések alapján állapította meg a vételárat.

[30] Okszerű és logikus következtetés, hogy amennyiben a pályázati kiírás olyan értékbecslésen alapul, amelyben az ingatlan értéke irreálisan alacsony, úgy nem várható el az sem, hogy az ajánlati ár magas legyen. A felperes utalt arra is, hogy szakértől szakértő a dologösszességként értékesítés hatásaként 4 százalékos, az óvadék miatt 3 százalékos, míg a

helység1 helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan tekintetében a műemléki védettség miatt további 3 százalékos értékcsökkenést vett figyelembe, melyhez képest az szakértői intézet szakvéleménye csupán 5 százalékos értékmódosítást rögzített (igaz, azokat később kétszeresen értékelte). Az elsőfokú bíróság alaptalanul fogadta el a II. r. alperesnek az összehasonlításra alkalmas ingatlanok alaphalmazának kiválasztása kapcsán felvetett aggályait. A helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában nem mutatható ki korreláció a kiválasztott ingatlanok területe és azok fajlagos értéke között, a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan tekintetében pedig a szakértő helyesen járt el akkor, amikor csak a magasabb fajlagos értékkel bíró helység1 helyrajzi szám6. hrsz. alatti ingatlant értékelte, a szomszédos helység1 helyrajzi szám12. hrsz. alatti ingatlant nem, figyelemmel a 2019. évi értékesítésre, valamint arra, hogy ez utóbbi ingatlanok nem csupán az egyik telek határa érintkezik a közúttal, hanem részben a másik telekhatár is. A helység1 helyrajzi szám8. hrsz. ingatlan tekintetében a szakértő ugyancsak helyesen tette az ingatlant az alaphalmaz részévé a 2019. évi értékesítés folytán. Azt, hogy miért éppen az adott ingatlant vonta be az értékesítés körébe, a szakértő minden alkalommal megindokolta, s az a tény, hogy az alaphalmazt nem a telekméretet elsődlegesnek tekintve állította össze, az alkalmazott értékmódosító tényezőre is tekintettel a szakvéleményt nem teszi aggályossá. Nem valótnak szakértőtől szakértőnek az a megállapítása, hogy a beépítetlen ingatlanok esetében 6.100 Ft/m² fajlagos ár feletti értékesítések történtek, mint ahogy az sem, hogy „sem iskolára, sem tornateremre összehasonlító ingatlanpiaci (adásvételi) adatot nem lehet hivatal röviden adatszolgáltatásból kapni”, utóbbit éppen az adóhatóság illetékkiszabási ügyiratában szereplő adatok támasztanak alá. A helység1 helyrajzi szám4. hrsz. ingatlan átruházásának jogcíme ugyan apport volt, azonban az ingatlant a szakértő a hivatal röviden adatszolgáltatása alapján vonta értékelése körébe. Az adatbekérés üres, beépítetlen ingatlanok eladási adataira vonatkozott, másrészt pedig az apportnak pénzben kifejezhető, a forgalmi értékkel arányos piaci értékkel kell rendelkeznie.

[31] A felperes hangsúlyozta, hogy szakértőtől szakvéleménye az ellenőrizhetőség követelményeinek megfelel. Kifejtette, milyen szakmai szempontok alapján és mely ingatlanokat vont be értékelésének körébe, s figyelemmel volt az értékmódosító tényezőkre is. A szakértő kompetenciájába tartozik annak eldöntése, hogy mely ingatlanok értékesítési adataiból képez alaphalmazt. Bár a szakértőnek ez nem feladata, a bíróság felhívására az ingatlanok kiválasztásánál irányadó szempontokat mégis megindokolta. A hozamszámításon alapuló forgalmi érték megállapítására nem volt szükség, ugyanis a perben bizonyítandó tény megállapítására alkalmas szakértői módszer alkalmazásával az értékarányosság sérelme egyértelműen bizonyítást nyert.

[32] A hivatal röviden ügyszám1 ügyszámú fizetési meghagyásában megállapított forgalmi érték tekintetében a törvényszék az adóhatóság irataival, tájékoztatásaival kapcsolatosan ellentmondó következtetést vont le. Az illeték alapjául szolgáló forgalmi érték megállapításához összehasonlító adatok nem álltak rendelkezésre, a 2020. december 2-ai helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv pedig több szempontból is hiányos, így alkalmatlan a fizetési meghagyásban megállapított forgalmi érték alátámasztására. Az adóhatóság külső szakértőt nem vont be, más értékmeghatározó módszert nem alkalmazott, az adózó nyilatkozatát vette figyelembe.

[33] Az elsőfokú bíróság döntésének alapjául szolgáló, az szakértői intézet által adott szakvélemény aggályos. Ugyan szakmai módszertani levél hiányában sem kötelező a PM rendelet alkalmazása, azonban attól a szakértő „szokásjogi” alapon, az ellenőrizhetőség és

szakszerűség követelményét megsértve, szubjektív megállapításokra alapozva lényegesen nem térhet el.

[34] Az szakértői intézet szakvéleményében a helységi helyrajzi számú hrsz. alatti ingatlanról az összehasonlításba vont legkisebb és legnagyobb telek mérete közötti eltérés meghaladja a 70 százalékot. Utalt arra is, hogy valamely nagyobb mértékű telek megvásárlása nyilvánvalóan magasabb költséggel jár, mint egy kisebb teleké. Így nehezen fogadható el az a magyarázat, hogy a telekméret miatt nem kell korrekciót alkalmazni. Ellentmondásos az szakértői intézet szakvéleménye azért is, mert a településen belüli elhelyezkedés vonatkozásában korrekciós tényezőt alkalmazott, a telekméret tekintetében azonban nem, holott az előbbi az értékmódosítás szempontjából kevésbé fontos tényező. A szakértő az összehasonlítás körébe olyan típusú ingatlanokat (üdülőtelleket) vont be, melyekre kifejezetten nem kért adatszolgáltatást; az összes többi telek összehasonlításra alkalmasabb „egyéb telek”, vagy „lakótelek” volt. Ellentmondásos továbbá a szakvéleménynek az a megállapítása, hogy a legközelebbi telkek összehasonlításának szempontja a telek értéke tekintetében nem annyira meghatározó, a vízparti, vagy ahhoz közel eső telkek értéke lényegesen magasabb, mint a távolabb elhelyezkedő telkéké, ugyanakkor az elhelyezkedés mindössze 2 százalékos értékmódosítást indokol, míg a telekméret különbségei értékmódosítást nem alapoztak meg. Hivatkozott arra, az alkalmazba vont üdülőtellek közvetlenül a tó partján, a központtól távolabb helyezkednek el. Az övezeti besorolás kapcsán a szakvélemény hiányossága, hogy „összemosta” a PM rendelet szerinti értékmódosító tényezőket. A korrekciós tényezők között külön kell értékelni az építési lehetőséget, és magát az övezetet. A PM rendeletnek a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre vonatkozó 1. számú mellékletének 4.5. pontja az értékmódosító tényezők körében az infrastruktúrát is felsorolja, a szakvélemény azonban azokat nem vette figyelembe. Irreálisan magas korrekciós tényező, hogy a helységi helyrajzi számú hrsz. ingatlan tekintetében a műemléki védettség miatt a szakvélemény 20 százalékos értékmódosítást tartott indokoltnak; ennek kapcsán kiemelte, a társaságok 2017-től adózás előtti eredményüket a tulajdonukban lévő műemlék karbantartásának költségeivel csökkenthetik, a műemléki ingatlant érintő, kulturális örökségvédelmi célú beruházás bekerülési értékének készítésével pedig az adózás előtti eredményt is csökkenthetik. Kifogásolta, hogy az értékcsökkenés mértékét az szakértői intézet a teljes ingatlanra nézve határozta meg, holott a műemléki védelem csak a volt iskola 2 iskolát és a hozzá tartozó kerítés kaput érinti. Az ingatlan hasznos összes redukált alapterülete egyébként 1317 m², melyből a régi iskola mindössze 261 m²-t foglal el, s a nem műemlék jellegű, felújítandó épületek, mint szabadon hasznosítható ingatlanok az összes redukált alapterülethez képest jóval nagyobb arányt képviselnek. Emellett ellentétes a szakma szabályaival az is, hogy a piaci árváltozás kategóriában az ingatlanpiaci árváltozás nem a lakáspiaci árindex, hanem az építőipari termelői árindex alapulvételével történik, tekintettel arra, hogy a szakértő üres telek piaci értékét határozta meg.

[35] A felperes szerint a beépítettség miatti további 30 százalékos értékcsökkenés alkalmazása a helységi helyrajzi számú hrsz. ingatlan vonatkozásában a szakvélemény helyességét alapvetően kérdőjelezi meg. Nem támasztotta alá a szakértő, hogy a beépített telek értéke miatt az üres telek 70 százaléka: a szakértő módszere nem felel meg a A PM rendeletnek, a műemlék jellegű 20 százalékos értékcsökkentő hatást eredményezve a szakvélemény egyszer már értékelte. korrekciós tényezőt „szokásjogi” alapon meghatározni nem lehet. Ellentmondásos, hogy a szakvélemény a felépítmények pótlási értékének meghatározásakor a 2018. évi ÉKS-t alkalmazta, a telek forgalmi értékének megállapítása során a piaci összehasonlító módszer tekintetében pedig a 2019. évi építőipari termelői

árindexet. A szakértő az avulások számítása és a piaci viszonyok miatti korrekció esetében a PM rendeletről eltérően definiálta az avulást és a piaci viszonyok miatti korrekciót, a kettőt „összemoszt”, s így alkalmazott 40 százalékos piaci avulást amiatt, hogy a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan iskolaként nem funkcionálhat, eredeti funkciójában nem értékesíthető. Kiemelte, hogy bár az ingatlan a tulajdoni lap szerint „kivett általános iskola”, az ingatlanegyüttes nem iskolaként került értékesítésre, s nem volt feltétel, hogy a vevő ezt a funkciót megtartsa.

[36] A helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan tekintetében alkalmazott 10 százalékos értékcsökkenés vonatkozásában a felperes hangsúlyozta, a szakvélemény ellentmondásos abból a szempontból, hogy a másik ingatlan tekintetében a telekméret folytán korrekciót nem alkalmazott, bár az összehasonlításba bevont ingatlanok területe nagy szórást mutatott, a megoszthatóság a kisebb ingatlan tekintetében azonban korrekcióra adott alapot. Az összehasonlított telkekhez képest több, mint kétszer nagyobb telek tekintetében annak megoszthatósága nem lehet értékcsökkentő hatású tényező, sőt értéknövelő hatással bír, ugyanis a későbbiekben az ingatlan két telekként értékesíthető. A korrekciós tényezőkre a szakértő nem adott elfogadható magyarázatot.

[37] A keresletet és a szerződéses kikötéseket az szakértői intézet szakvéleménye kétszer értékelte, de ugyanez elmondható a műemléki jelleg, mint értékmódosító tényező tekintetében is. A 40 százalékos piaci avulást, majd a forgalmi érték és a vételár közötti 40 százalékos értékkülönböt a szakvélemény ugyanarra az indokra vezette vissza, ami annak helyességét alapjaiban kérdőjelezi meg. Ha a számított és a valós forgalmi érték között 40 százalékos eltérés fordulhat elő, akkor ez a szakvélemény abszolút megalapozatlanságára utal. A szakértő átvette a bíróság szerepét akkor, amikor azt fejtette ki, hogy „az ingatlanok nem túl alacsony áron kerültek értékesítésre”.

[38] A kereset tárgyává tett semmisségi jogcímek nem zárják ki egymást, azok más-más okból eredményezik az alperesek között létrejött szerződés semmisségét. Az, hogy a jóerkölcsbe ütközés „kiszegítő jogcímként” alkalmazható, nem jelenti egyben azt is, hogy a szerződés jogszabályba ütköző jellegének megállapítása már önmagában vagy automatikusan kizárja a jóerkölcsbe ütköző jelleg megállapíthatóságát. Az érvénytelenségi okok ugyanis egyenrangúak, amit kifejezésre juttat az is, hogy a Ptk. 6:96. §-a – szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 200. § (2) bekezdésével – a jóerkölcsbe ütköző szerződéseket nem a tilos szerződés egyik eseteként, hanem önálló semmisségi okként szabályozza. A törvényszék arra helyesen mutatott rá, hogy a kiszegítő jelleg, a szubszidiaritás rendező elvként funkcionál akkor, ha az egyes semmisségi okoknál ugyanazon körülményeket kell értékelni, s a jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenség önmagában olyan körülmények alapján nem állapítható meg, amelyek a törvényben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálhatnak. A jóerkölcsbe ütközés miatti semmisség megállapításához szükséges, a jóerkölcsbe ütközésnek a bírói gyakorlatban kialakult ismérveit is kimerítő többlet tényállási elemek megléte az adott esetben megállapítható, hiszen sérti a jóerkölcsöt, hogy belterületi, központi elhelyezkedésű, kiváló infrastruktúrával és magas fokú közművesítéssel rendelkező, beépíthető ingatlanok olyan aránytalanul alacsony áron kerüljenek értékesítésre, hogy az jelentős nagyságrendben csökkentse az önkormányzat bevételeit. Azzal, hogy az alperesek tudatosan és nyilvánvalóan szembehelyezkedtek az Nvtv. rendelkezéseivel, a jogszabályba ütköző jogügylet megkötésével a jóerkölcsöt is súlyosan sértették.

[39] A fellebbezési tárgyaláson a felperes a fellebbezését azzal módosította, hogy az ingatlanok iránti kereslet hiányával, a két ingatlan közös értékesítésének sikertelenségével kapcsolatban törvényszék elnagyolt, általános jellegű, téves megállapításokat tett, egyetért az I. r. alperesnek a tényállás módosítására irányuló kérelmével. A felújítással kapcsolatos pályázat nem vonható a sikertelen értékesítés körébe. Az I. r. alperes 2008 és 2017 között a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan értékesítését négyszer kísérelte meg, ebből kétszer úgy, hogy a tranzakció az iskolaépületet nem érintette volna. a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan önálló értékesítési kísérlete 2012-re datálódik. A két ingatlan együttes értékesítésére először 2018-ban került sor. Az elsőfokú bíróság téves kiindulópontja alapjaiban határozta meg az ítélet logikáját.

[40] Az I. r. alperes fellebbezésében elsődlegesen a törvényszék ítéletének megváltoztatását, s a kereseti kérelemnek megfelelő határozat hozatalát kérte. Ennek kapcsán utalt arra, a tényállást módosítani szükséges, a perbeli ingatlanok szerződésbe foglalt eladási ára és az értékesítéskor fennállt forgalmi érték között az értékkülönbség az eladási ár másfélszeresét meghaladja. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[41] Véleménye szerint a perben elsőként kirendelt szakértől igazságügyi szakértő véleménye aggálytalan, az szakértői intézet szakvéleménye aggályos. Az szakértői intézet szakvéleménye nem objektív, megállapításai ellenőrizhetetlenek, tényekkel alá nem támaszthatóak. Utóbbi szakvélemény helytelenül indult ki abból, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat tíz éven át sikertelenül folyamatosan próbálta meg értékesíteni. A per tárgyát képező ingatlanok értékesítésre pályázati felhívást csak 2018-ban tett közzé saját honlapján, ami pedig marketing szempontból hátrányos döntés volt.

[42] A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Álláspontja szerint az I. r. alperessel megkötött szerződésében kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás között az értékegyensúly fennáll, s a felperes által hivatkozott egyik semmisségi ok sem állapítható meg. Az szakértői intézet aggálytalan szakvéleménye alapján a törvényszék helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a kialakult vételár az ingatlanok reális piaci (forgalmi) értékének megfelelt. Utalt arra, hogy az elsőfokú ítélet nem ellentétes a BH2019.114 számon közzétett döntésben írtakkal, a Kúria nem általános érvénnyel mondta ki, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti 15 százalékos meghaladó eltérés értékaránytalanságot jelent. Az szakértői intézet szakvéleménye az értékelési szempontok körébe helytállóan vonta be a keresleti és kínálati viszonyokat, a korábbi sikertelen értékesítési kísérletek szerinti piaci adatokat, s rögzítette, hogy a szerződésben írt vételár a piaci értéknek – figyelemmel az ügy összes körülményére – megfelelt. Vitatta, hogy az a kikötés, mely szerint a szerződéskötést követően öt éven belül helyi adóbevételt generáló gazdasági tevékenységet köteles folytatni, előnyt jelentene számára. szakértől igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleménye kapcsán hangsúlyozta, a szakértő a forgalmi értéket téves módszertan alkalmazásával határozta meg, s helytelenül nem tulajdonított jelentőséget a tizenegy éven át tartó sikertelen értékesítési szándéknak. Emellett a helység1 helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 hrsz. ingatlanokkal olyan ingatlanokat hasonlított össze, melyek az összehasonlításra önmagukban alkalmatlanok voltak, ráadásul a szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében maga nyilatkozott úgy, hogy azok „beárazása” kompetenciáján kívül esik.

[43] A felperes valótlanul hivatkozott arra, hogy nincs értékcsökkentő hatása az ingatlanok hosszú időn keresztül sikertelen pályáztatásának, miként az a tényállítás is téves, hogy azért nem volt több ajánlattevő, mert az értékesítés versenypályázat keretében történt, s a kiírás az önkormányzat honlapján jelent meg. Ezzel szemben az I. r. alperes megfelelő marketing tevékenységet végzett. A felperes valótlanul állította továbbá, hogy az szakértői intézet szakvéleménye tekintetében az értékmódosító tényezők tárgyában ellentmondás áll fenn. Iratellenes, hogy az adóhatóság a vagyonátruházási illetéket kizárólag az ő nyilatkozata alapította volna meg. Az pedig, hogy a felperes nem fogadta el az szakértői intézet által alkalmazott szakértői módszert és megállapításokat, a szakvéleményt önmagában nem teszi aggályossá.

[44] A törvényszék ítélete helyesen rögzítette, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti értékarányossági követelmény sérelme, illetve annak fennállása hiánya esetén egyaránt kizárt a szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítása, ráadásul a felperes az értékaránytalanságon kívül más tényállási elemet meg sem jelölt.

[45] A felperes és az I. r. alperes fellebbezése annyiban alapos, hogy a törvényszék ítélete az alábbi okokból érdemi felülbírálatra alkalmatlan.

[46] A felperes fellebbezésében azt adta elő, a tényállás kiegészítését azzal kérte, hogy az ítéltábla szakértől igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapítsa meg, a perbeli ingatlanoknak az alperesek közötti szerződésben foglalt eladási ára és az értékesítéskor fennállt forgalmi érték közötti különbség meghaladta az eladási ár másfélszeresét (fellebbezés 22. oldal első bekezdése). A fellebbezés egyébként a bizonyítékok mérlegelését támadta, s az említetteken kívül nem hivatkozott arra, hogy a törvényszék a tényállást tévesen állapította meg. Ehhez képest a felperes a fellebbezési tárgyaláson új érvként adta elő azt az I. r. alperes fellebbezésében egyébként felhozott körülményt, hogy az ingatlanok értékesítésének sikertelenségével összefüggésben a törvényszék elnagyolt, általános jellegű, téves megállapításokat tett, és nem volt figyelemmel arra, hogy a két ingatlan együttes értékesítését az önkormányzat 2018 előtt nem kísérelte meg. A másodfokú bíróságnak a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem korlátai között kell eljárnia, a Pp. 371. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében pedig a fellebbezésnek határozott kérelmet kell tartalmaznia arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül. A Pp. 365. § (6) bekezdésének értelmében a fellebbezés határideje a határozat közlésétől számított tizenöt nap. E határidőn túl az ítélet megváltoztatása, vagy hatályon kívül helyezése iránti kérelmet – az ítélet kötelező hatályon kívül helyezéséhez vezető okra hivatkozást ide nem értve – megváltoztatni nem lehet. A másodfokú tárgyaláson előadott körben a felperes fellebbezésében az elsőfokú ítéletben megállapított tényállást nem támadta, ezért az ítéltábla a felperes fellebbezés-változtatását elutasította.

[47] A felperes fellebbezés-változtatásának elutasítása mellett az I. r. alperes által előterjesztett fellebbezésre tekintettel a másodfokú eljárás tárgyát képezte, hogy az elsőfokú ítéletben írt tényállás a tíz éven át történt sikertelen értékesítéssel kapcsolatban mennyiben helytálló.

[48] A helységi helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan értékesítésére az I. r. alperes nyilvános pályázat kiírásáról négyszer, 2008-ban, 2012-ben, 2014-ben és 2018-ban döntött, de a 2012. és 2014. évi pályázatok nem érintették a iskola2 iskolát és a hozzátartozó területet. 2017-ben az I. r. alperes az ingatlanra nyilvános versenytárgyalást hirdetett. A helységi helyrajzi szám2 hrsz. ingatlant pályázattal értékesítésre 2012-ben hirdette meg, önállóan. A rendelkezésre álló adatokból az nem állapítható meg, hogy a két perbeli ingatlan együttes értékesítésére az I. r. alperes tíz éven át tett sikertelen kísérleteket. Az ingatlanok dologösszeségként történő értékesítésére irányuló szándék csak 2018-tól igazolt.

[49] A perben eldöntendő kérdés – figyelemmel az Nvtv. 13. § (1) bekezdésére és 15. §-ára – az volt, hogy az I. r. alperesi önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok, mint nemzeti vagyon átruházására a II. r. alperesnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával került-e sor. Helytállóan ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy ennek eldöntése ingatlanforgalmi szakkérdés s a beszerzett szakvéleményt követően kell szükség esetén állást foglalni abban a kérdésben, a Kúria többször hivatkozott precedensképes határozatában írtakra is figyelemmel az értékaránytalanság megállapítható-e. Egyetért az ítéltábla az elsőfokú ítéletnek azzal a megállapításával is, hogy a perben beszerzett szakvéleményekből következően a szakvélemény elkészítése kapcsán nincs általánosan követendő normatív előírás, nem létezik módszertani levél sem.

[50] A felperes és az I. r. alperes fellebbezésében egyaránt arra hivatkozott, hogy a perben elsőként beszerzett szakértői vélemény megalapozott és a másodikként beszerzett szakértői vélemény aggályos.

[51] Helytállóan jutott a törvényszék arra a következtetésre, hogy szakértői igazságügyi szakértő szakvéleményének helyességéhez nyomatékos kétség fér, a szakértői vélemény annak kiegészítését követően is aggályos maradt.

[52] Az ítéltábla az elsőként kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét érintően hangsúlyozza, a szakértői kompetenciájába tartozik, hogy milyen módszert választ, ugyanakkor a szakvélemény megállapításainak logikusnak, ellenőrizhetőnek kell lennie. Mindkét, a perben kirendelt szakértő alapvetően a PM rendelet szerinti költségalapú becslés módszer alapján dolgozott.

[53] A szakértő által választott módszerhez kapcsolódó kérdés, hogy a szakértő milyen adatok felhasználásával képezi meg a szakvélemény számításának alapjául szolgáló halmazt. Ugyanakkor ha az alaphalmaz adatainak kiválasztásával kapcsolatban a felekben vagy a bíróságban megalapozottan merül fel kérdés, arra a szakértőnek ésszerű, indokolt és ellenőrizhető magyarázatot kell adnia. Az ítéltábla egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy az elsőként eljáró szakértő e kötelezettségének nem tett eleget.

[54] Helytállóan mutatott rá a törvényszék arra, hogy szakértői szakértő iskolára, tornateremre vonatkozó összehasonlító adatot nem kért a hivatal röviden-től, így ilyen összehasonlító adatok hiányára alappal nem hivatkozhatott. Helytálló az is, hogy az első szakvélemény az abban írtakkal ellentétben nem kizárólag adásvételi szerződések adatain alapul, nem vitatottan a helyrajzi szám4. hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogának átruházására apportálás útján került sor, ami nem tekinthető versenyhelyzeten alapuló szabadpiaci

értékesítésnek. A szakértő nem adott elfogadható választ arra sem, hogy a hivatal röviden-től kért adatszolgáltatáshoz képest miért tette az alaphalmaz részévé az 1000 m²-nél kisebb ingatlanokat. A megoszthatósággal kapcsolatban adott szakértői válasz egyáltalán nem volt figyelemmel arra a felperes és az I. r. alperes által kétségbe nem vont II. r. alperesi állításra, miszerint az I. r. alperes által változtatási tilalmat rendelet el a perbeli ingatlanokra. Megjegyzi az ítéltábla, amennyiben a két perbeli ingatlan megosztható, és a szakvélemény a telkek méreteit lényeges, korrekcióra szoruló tényezőnek tartja, úgy a szakértőnek az alaphalmazba kellett volna vonnia és értékelnie kellett volna a megosztás folytán kialakítandó ingatlanokkal azonos vagy hasonló méretű ingatlanokat.

[55] Osztja az ítéltábla az elsőfokú ítéletben kifejtetteket azzal kapcsolatban is, a szakértő nem adott elfogadható magyarázatot sem arra, hogy a helység1 helyrajzi szám6. és helyrajzi szám12. hrsz. alatti ingatlanok közül miért csak a lényegesen magasabb fajlagos értékű ingatlant tette az alaphalmaz részévé, sem arra, hogy a helység1 helyrajzi szám8. hrsz. alatti ingatlannál miért az előző évi értékesítéshez képest mintegy két és félszer nagyobb fajlagos árat tartalmazó 2019. évi értékesítést vette figyelembe. A közművesítettségén alapuló szakértői előadás ezzel kapcsolatban csupán feltételezésen alapul, s az ellentmondásban a szakértő azon további megállapításával, hogy a teljes vagy részleges közművesítettség között mutatkozó különbség a fix bekerülési költségek miatt nem arányos a telkek nagyságával. Egy, a telkek nagyságától elváló költség pedig a fajlagos árban nem okozhat jelentős növekedést. Helytálló az is, hogy a hozamszámítás módszerével készült szakértői vélemény kiegészítés hipotetikus módon készült.

[56] Egyetért az ítéltábla az elsőfokú ítéletben írtakkal azt illetően is, hogy az illetékkiszabás alapjául szolgáló adóhatósági határozatmegalapozottsága a jelen eljárásban nem vizsgálható. Ugyanakkor ebből nem következik, hogy az értékaránytalanságra alapított perben beszerzett szakvéleményt önmagában aggályossá tenné az, hogy az abban megállapított forgalmi érték meghaladja az illetékkiszabás alapjául elfogadott értéket.

[57] Nem ért egyet ugyanakkor az ítéltábla az elsőfokú bírósággal abban, hogy az szakértői intézet szakvéleménye – annak kiegészítését követően – aggálytalan, ekként ítéletének alapjául szolgálhat. Az önmagában nem kifogásolható, hogy a szakvélemény a PM rendeletben írt módszertantól eltért. A felperes fellebbezésében több esetben is a szakmai szabályok megszegésére hivatkozott a második szakértői véleménnyel kapcsolatban, azonban konkrét szakmai szabályszegést nem jelölt meg. A nem kötelező PM rendeletről való eltérés önmagában nem értékelhető szakmai hibaként, különösen akkor nem, ha az eltérésre a szakértő logikus, ésszerű magyarázatot ad. A felperes fellebbezése ténybelileg helyesen hivatkozott arra, hogy a második szakvélemény alaphalmazának adatai között a teleknagyságot illetően 70 százalékos eltérés van, ez azonban önmagában nem teszi az szakértői intézet szakvéleményét megalapozatlanná. A fellebbezés e vonatkozásban önellentmondó, amikor emellett az első szakvéleményt aggálytalannak tekinti, mivel az a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan esetében az alaphalmaz adatainál jóval nagyobb szélső adatokat tartalmaz (az 1. ingatlannál +38 százalék, a 2. ingatlannal -78 százalék az eltérés a vizsgált ingatlanhoz képest, a két szélső érték közötti különbség 116 százalékos).

[58] Ugyanakkor a helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a kizárólag egyetlen épületrészre (iskola2 iskola és kerítés vaskapuval) fennálló műemléki védettség miatt a szakértő egyrészt 20 százalékos értékmódosítást alkalmazott, lényegében amiatt, hogy

a műemléki védettségű épület nem bontható el. A szakértő további 30 százalékos értékcsökkenést vett számításba a beépített telekre, ugyancsak azon az alapon, hogy az említett felépítmény nem bontható el. A szakértő nem adott elfogadható magyarázatot arra, hogy ez a módszer nem jelent kétszeres értékelést. a szakértő a szakvéleménye szóbeli kiegészítése során (105. számú jegyzőkönyv) erre irányuló kérdés ellenére nem adott elfogadható magyarázatot arra sem, hogy ha a műemléki védettség több felépítményre is kiterjedne, úgy ez a körülmény miként befolyásolná a vitatott korrekciós tényező mértékét. A 2023. március 29-i szakértői vélemény kiegészítés során a 105. számú jegyzőkönyv 20. oldalán rögzített szakértői válaszból az is megállapítható, a szakértő a 20 és 30 százalékos korrekció alkalmazása során ugyanazt a körülményt – nevezetesen, hogy műemléki védettségű épület áll az ingatlanon- értékelte kétszeresen.

[59] Emellett az elsőfokú ítélet [85] bekezdése is rögzíti, hogy a szakértő további korrekciós tényezőket is kétszeresen értékelt, e részében a szakvélemény aggályos, de a törvényszék nagyobb jelentőséget tulajdonított annak, a szokásos szakértői módszerek a jelen perben nem alkalmazhatók. Az ítéltábla álláspontja szerint a törvényszék által is részben aggályos szakvélemény már csak ezen okból sem vehető figyelembe. A részlegesen aggályos szakértői vélemény fogalmát a Pp. nem ismeri, arra nincs lehetőség, hogy a bíróság az egységes szakértői vélemény egyes megállapításai között válogatva bizonyos szakértői megállapításokat elfogadjon, míg másokat nem.

[60] Mindemellett nem fogadható el a szakvéleménynek az a megállapítása, hogy bár az alkalmazott szakértői módszer alapján mindkét ingatlan értéke külön-külön, illetve együttesen meghatározható (ez utóbbit a szakértő 120.650.000 forintra becsülte), mégis, miként a meghíúsult pályázatok megmutatták, ezen az értéken az ingatlanokat értékesíteni nem lehet. Ez a szakértői megállapítás egyrészt abból a téves tényállásból indul ki, hogy az ingatlanok dologösszességként történő értékesítésére irányuló kísérletek tíz évig eredménytelenek voltak. Másrészt a szakértőnek e megállapításából végsősoron az is következik, hogy a szakértő által megállapított forgalmi érték minden esetben csupán hipotetikus, a valós forgalmi érték a mindenkor szerződésben meghatározott vételár. Helytállóan mutatott rá a felperes arra, hogy ez lényegében azt is jelentené, az alapvetően a PM rendeleten, vagy attól ésszerű, logikus indokokkal eltérő módszeren alapuló értékbecslés szükségszerűen valótlan eredményre vezet, ami a PM rendelet alkalmasságát kérdőjelezi meg, márpedig ezt alátámasztó adat, jogalkalmazás során szerzett tapasztalat nem áll rendelkezésre. A megállapított forgalmi értékhez képest a további, mintegy 40 százalékos, ellenőrizhető szakértői módszerrel alá nem támasztott, ezért szubjektívnek tekinthető korrekció a második szakvélemény megállapításait alapvetően teszi kétségessé.

[61] Az ítéltábla a szerződés jóerkölcsbe ütközésére (Ptk. 6:96. §) alapított érvénytelenségi ok tekintetében megjegyzi, a bírói gyakorlat következetes abban, hogy kiegészítő jogcímként alkalmazható a társadalom értékítéletebe, általánosan elfogadott erkölcsi normákba ütköző szerződések esetén (Kúria Pf.VI.22.335/2011. – megjelent: EBH2012.P17.); nem irányadó ugyanakkor, ha a hivatkozott tények, körülmények egyéb törvényben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálnak (Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.334/2022/7. számú részítése – megjelent: BDT2023.4686.). Csak akkor lehet szó valamely szerződés jóerkölcsbe ütközéséről, amennyiben e tényeken, körülményeken felüli többlettényállás állapítható meg (Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.005/2018/13. számú ítélete – megjelent: BDT2019.4037.).

[62] Miután a törvényszék tévesen fogadta el aggálytalannak az szakértői intézet aggályos szakvéleményét, a szakértői bizonyítás teljes pótlása, a bizonyítási eljárás nagyterjedelmű kiegészítése szükséges. Az eljárási szabálysértés orvoslása a másodfokú eljárásban annak terjedelme miatt nem észszerű, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 381. §-ára hivatkozással hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[63] Az új eljárást az érdemi tárgyalási szaktól kell lefolytatni. A perbeli ingatlanok szerződéskori forgalmi értékének meghatározására a felperes indítványa alapján, a Pp. 315. § (1) bekezdésére figyelemmel új szakértőt kell kirendelni. Új és aggálytalan szakvélemény alapján lehet megítélni azt, hogy az alperesek között 2019. május 20-án létrejött adásvételi szerződésben foglalt szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékaránytalan-e. Ennek során – miként azt a Legfelsőbb Bíróság PK 267. számú állásfoglalása előírja – vizsgálni kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját is. Mérlegelési körbe kell vonni nemcsak a két ingatlan együttes eladására, hanem a dologösszesség részét képező ingatlanok önálló értékesítésére, hasznosítására irányult korábbi kísérleteket. Figyelemmel kell lennie arra is, az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem sem szolgálhatja azt a célt, hogy a szerződő felek az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől szabaduljanak, vagy a jogintézményt kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésére használják fel. A megismételt eljárásban a törvényszéknek vizsgálnia kell, amennyiben a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékaránytalansága megállapítható, úgy fennáll-e fenn olyan többlet tényállási elem, amely az alperesek között létrejött szerződés jóerkölcsbe ütközését alapozza meg.

[64] A másodfokú bíróság – utalással a Pp. 386. § (3) bekezdésére – az I. r. alperes fellebbezési eljárási költségét 1.485.900 forintban, míg a II. r. alperesét 1.000.125 forintban csupán megállapította; e költségek viseléséről a törvényszéknek kell határoznia. Az ítéltábla az I. r. alperes másodfokú perköltségét a 32/2003 (VIII.22.) IM.rendelet (továbbiakban: R) 3. § (2) bekezdésének b) pontja és (5) bekezdése, a II. r. alperes perköltségét a csatolt a megbízási szerződésben kikötött munkadíjnak megfelelően a R. 2.§ (1) bekezdés a) pontja alapján határozta meg azzal, hogy ahhoz a II. r. alperes esetében a R. 4/A. § (1) bekezdése folytán az általános forgalmi adót is hozzá kellett számítani.

Győr, 2023. december 13.

dr. Szalay Róbert sk.
sk.

dr. Szabó Péter sk.

dr. Mészáros Zsolt

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró