

## FELTÚNÓ ÉRTÉKKÜLÖNBSÉG

**A felek szerződési akaratát alakító tényezők közül az egyik legjelentősebb lehet a szerződés megkötéséhez fűződő különös érdekelttség, melyre figyelemmel az egyik, avagy akár mindkét szerződést kötő fél a szerződés megkötésekor nem tulajdonít lényegi jelentőséget a szinallagma fennálltának, mert a szerződés megkötéséhez és fennmaradásához olyan várakozások fűzik, amelyek nem jelenhetnek meg a szolgáltatás-ellenszolgáltatás viszonyában és arányosságában, de a szerződési akaratot alapvetően motiválják (Ptk.201.§ (1) bekezdés).**

Az alperes jogelődje (a továbbiakban: az alperes) 1993. március 22. és 1993. június 17. napján kelt ajánlatai alapján 1993. október 19.-én a felperes önkormányzat – mint földtulajdonos –, a perben nem álló s.-i Sport- és Szabadidőcentrum (a továbbiakban: Sportcentrum) – mint bérbeadó –, valamint az alperes – „mint építkező, földhasználó és bérlő” – között földhasználati- és bérleti szerződés jött létre. A szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy az alperes használatába adják a s.-i 4222/5 helyrajzi számú ingatlan megfelelő részét, valamint a 4224/1 - /2 helyrajzi számú ingatlanokat, és azokon az alperes saját beruházásában a 4222/5 helyrajzi számú ingatlan esetében üzletházat épít, míg a további ingatlanokon parkolókat alakít ki. A felperes a szerződésben hozzájárult az építési munka elvégzéséhez, az építési engedély kiadásához, és ahhoz, hogy az üzletház, mint felépítmény tulajdonjoga a Ptk. 97. § /2/ bekezdése alapján az alperest illesse meg, és az ingatlan-nyilvántartásba földhasználati jogát bejegyeztesse, mindezek ellenértékéért az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy – egyrészt – a felperes részére – teljes naptári évenként – az épület forgalmi értéke 1/10-ed részének megfelelő mértékű földhasználati díjat fizet, avagy – a földtulajdonos felperes választása szerint – a felépítmény évi 1/10-ed arányú tulajdonjogát ruházza át a felperesre a földhasználat ellenértéképpen. Másrészt az alperes vállalta „a terület- bérlet ellenértékéért” a Sportcentrum részére havi bérleti díj megfizetését, melynek induló összegét 600.000 Ft-ban határozták meg. Kikötötték a felek azt is, hogy az alperes köteles évi, legfeljebb két alkalommal az üzletházat rendezvények biztosítása céljából térítésmentesen a Sportcentrum rendelkezésére bocsátani. A szerződés megszüntetéséről (20. pont) úgy állapodtak meg, hogy a bérbeadó 3 hónapos felmondási joga mellett a bérlő a bérleti jogviszonyt 6 hónapos felmondási idővel mondhatja fel. Ebben az esetben a jogviszony megszűnésének időpontjáig (a felmondás naptári éve töredékévé is ide értve) a felperes tulajdonossá válik a földhasználat ellenértékéért – a jogviszony elteltéig – őt megillető tulajdoni hányadnak, míg a tulajdonjog fennmaradó részét illetően pedig a felek külön megállapodást kötnek.

A soproni 4224/1 - /2 helyrajzi számú ingatlanok a szerződés alapján továbbra is a felperes tulajdonában maradtak, azok használatára a Sportcentrum és az alperes 1993. november 5-én külön bérleti szerződést kötött.

Az alperes 1994. július 20-án használatbavételi engedélyt kapott az időközben felépült üzletházra; az engedély 1994. augusztus 5. napján emelkedett jogerőre. Az üzletház

felépítményét ezután az ingatlan-nyilvántartásban 4225/A helyrajzi szám alatt önálló ingatlanként tüntették fel. Az üzletház egyes helységeire, kialakított elárúsítóhelyeire az alperes kereskedő vállalkozókkal további (al)bérleti szerződéseket kötött. Az üzemeltetés megkezdését követően az alperes sérelmezte, hogy ugyanazért a szolgáltatásért – tudniillik: a felépítmény alatti földterület használatáért – kétszeres ellenszolgáltatást teljesít; egyrészt a felperes részére földhasználati díjat, másrészt a Sportcentrumnak bérleti díjat fizet. Ezért kezdeményezte az 1993. október 19. napján megkötött bérleti szerződés módosítását, kilátásba helyezve azt is, hogy módosítás hiányában a szerződést megtámadja.

Ezután a perbeli felek, valamint a Sportcentrum a szerződést 1994. november 15. napján úgy módosította, hogy az alapszerződés 6/a./ pontjából az alperes évenkénti földhasználati díj fizetési kötelezettségét, illetve az ezzel arányos tulajdon átruházási kötelezettséget mellőzték; és helyette megállapították, hogy a felépítmény tulajdonjoga 2006. január 1. napjáig könyvszerinti értéken a felperes tulajdonába kerül. *A felmondást szabályozó szerződési rendelkezést (20. pont) úgy változtatták meg, hogy ha az alperes a szerződést 2001. január 1. napjáig mondja fel, a felperes a jogviszony megszűntének időpontjáig eltelt szerződési futamidő arányában (a felmondás naptári éve töredékidejét is figyelembe véve) tulajdonossá válik a felépítmény így meghatározható tulajdoni hányadának, míg a fennmaradó tulajdoni hányadot a könyvszerinti érték 50 %-a vételáron megvásárolja. 2001. január 1. napja után történő felmondás esetén az épület teljes tulajdonjoga, további ellenszolgáltatás nélkül a felperes tulajdonába kerül. Az alperes 2000. december 20.-án a szerződést 2001. június 30.-i hatállyal felmondta, azonban az üzletházat változatlanul birtokában tartva azt hasznosította.*

A felperes módosított keresetében annak türéseire kérte kötelezni az alperest, hogy a felperes tulajdonjogát a 4225/A helyrajzi számú ingatlan 65/100-ad tulajdoni illetőségére a módosított szerződés alapján a bíróság állapítsa meg, annak bejegyzése érdekében pedig a földhivatalt keresse meg.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta, egyben érvénytelenségi kifogást is előterjesztett. Azzal érvelt, hogy a földtulajdonos önkormányzat, valamint a bérbeadó – egyébiránt: az önkormányzat által létrehozott önkormányzati költségvetési szerv – Sportcentrum ugyanazon (a felépítmény alatti) terület használatát biztosította az alperesnek, melyért kétféle jogcímen kívántak díjat szedni. A felperes – pénzben, illetve tulajdoni hányadban – földhasználati díjat, míg a Sportcentrum bérleti díjat igényelt. Kifejtette, hogy az alperes számára nem különült el az önkormányzat, illetve a Sportcentrum; a Sportcentrumnak fizetett bérleti díjat az önkormányzat számolta el bevételként, tekintve, hogy a Sportcentrum önálló költségvetéssel nem rendelkezett. A Sportcentrum ezért az önkormányzat nevében szedte be a bérleti díjat. Így a felmondás előtt fizetett bérleti díj magában foglalta a földhasználat díját is. Mivel a jogviszony megszűntéig már 56.250.000.- Ft bérleti díjat fizetett ki, mely meghaladja az üzletház alatti földterület értéke négyszeresét, azért az nyilván magában foglalta a földhasználati díjat is. Mivel túlfizetésben van, további földhasználati díjjal már nem tartozik. Érvénytelenségi kifogását egyrészt a

módosított szerződés ellenszolgáltatása feltűnő értékkülönbségére (Ptk. 201. § /2/ bekezdés), tévedésére (Ptk. 210. § /1/ bekezdés), és annak nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközésére (Ptk. 200. § /2/ bekezdés) alapította.

A felperes a feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadási kifogással szemben azzal védekezett, hogy az 1993. március 22. napján kelt ajánlatában az alperes maga kínálta fel a beruházás engedélyezése esetére a havi bérleti díj fizetését, valamint a földhasználat fejében az általa létesített épület átadását. Utalt a Pk. 267. számú állásfoglalásra, kifejtve, hogy a beruházást megelőzően az alperes a területet jól ismerte, hiszen maga tartott ott vásárokat. Az értékarányosság vizsgálatánál pedig nemcsak az alperes által fizetett bérleti díjat, illetve a földhasználat ellenértékeként a felperesnek járó tulajdoni illetőség értékét kell vizsgálni, hanem az alperes által a vele szerződő bérlőktől beszedett bérleti díjat, illetve egyszeri igénybevételi díj összegeit.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Határozata indokolásában alaptalannak találta az alperes jóerkölcsbe ütközésre alapított érvénytelenségi kifogását. Abból indult ki, hogy a felek a módosított szerződésükben kölcsönös szolgáltatások teljesítését vállalták. A felperes a Ptk. 97. § /2/ bekezdése alapján nemcsak az osztott tulajdonjogban állapodott meg az alperessel, hanem vállalta az építési engedélyezési eljárásban a tulajdonosi hozzájárulása megadását is. Az alperes javára a számára idegen ingatlanon létesített felépítményre a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, mellyel a felperes komoly üzleti lehetőséget biztosított. Az alperes pedig ellenszolgáltatásként vállalta, hogy egyrészt a Sportcentrum részére havonta bérleti díjat fizet, másrészt a szerződés megszűnését követően – különböző feltételektől függően – a felépítményt a felperes tulajdonába adja. Amennyiben a szemben álló szolgáltatások között feltűnő értékkülönbözöt mutatkozik, az a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltát önmagában nem eredményezheti.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 201. § /2/ bekezdésére alapított kifogás alátámasztására igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértőt rendelt ki, melynek véleménye szerint a *jogviszony megszűnése (2001. június 30.) időpontjában* a felperes által biztosított ingatlanrész forgalmi értéke 19.163.000.- Ft volt, míg az alperes által létesített üzletház forgalmi értéke 69.805.000.- Ft. A földhasználati jog ellenértéke 7.665.000.- Ft. A felek így megállapítható értékű szolgáltatási között feltűnően nagy az értékkülönbözöt, az alperes által havonta fizetendő, a tartós jogviszony alapján őt terhelő kötelezettség mellett a tulajdonjog kereset szerinti megszerzése már az egyenértékűség elvét sérti. Ezért az elsőfokú bíróság a módosított szerződés 20. pontjának azon rendelkezését, mely szerint a felperes 2001. január 1. napja előtti felmondás esetén megszerzi a felépítmény résztulajdonát, érvénytelennek találta, mely részbeni érvénytelenség (Ptk. 239. §) nem érintette a többi szerződési kikötés érvényességét. Az elsőfokú bíróság értékarányos szerződési kikötésnek azt találta, hogy a felperes a földhasználati jog ellenértékeként a könyvszerinti érték 50 %-os vételárán vásárolja meg az ingatlant. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság a vételár pontos összegét nem határozta meg, hanem a jogvita kereteire figyelemmel a sikeres érvénytelenségi kifogás folytán a keresetet elutasította.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával módosított keresete teljesítését kérte. Fellebbezése indokolása szerint az értékarányosság - értékaránytalanság megítélése tekintetében nélkülözhetetlen a felek által a szerződés alapján nyújtott szolgáltatások összegzése. Eben a körben vitatta, hogy a felek külön kezelték volna az alperes által havonta fizetendő díj összegét a jogviszony megszűnésekor a tulajdonjog átadására irányuló megállapodástól. Értékelése szerint az alperes által a szerződés alapján nyújtott két szolgáltatás egységes ellenszolgáltatást jelentett, melyet alátámasztanak az alperes szerződéskötést megelőző ajánlatai is. A felperesi szolgáltatás értéke meghatározásánál pedig nem hagyható figyelmen kívül az, hogy a felperes a szerződéssel az alperesnek nemcsak beruházási lehetőséget, hanem üzleti lehetőséget is biztosított, melyet alátámaszt az eredeti szerződés 16. és 21. pontja is. Ezért meg kell határozni a felperes által biztosított üzleti lehetőség értékét is, melyhez támpontokat ad a S.-i Városi Bíróság előtt folyamatban volt – bérleti díj megállapítására irányuló – perben született szakértői vélemény. Rámutatott arra is, hogy az értékarányosság szempontjából nem a jogviszony megszűnésekor, hanem a szerződés megkötésekor értékeket kell figyelembe venni. A felperes által biztosított üzleti lehetőség eredményét az alperes által a futamidő alatt realizált bérbeadási bevétel alapján lehet számba venni. Vitatta, hogy a szolgáltatások között aránytalan különbség lenne, utalt a s.-i perben beszerzett 2002. október 22. napján kelt szakvéleményre, melyből kitűnően az alperes már a futamidő első évében (1994. évben) olyan összegű bevételre tett szert az albérlőktől beszedett díjból, hogy csak azok 49 %-át kellett kifizetnie bérleti díj címén. Az alperes üzleti vállalkozása még abban az esetben is nyereséges volt, amennyiben a havonta fizetendő bérleti díjhoz hozzáadjuk a felépítmény szerződéskötéskori értéke évi 1/10-ed részét. A feltűnő értékaránytalanságra hivatkozás – a forgalombiztonság követelményére figyelemmel – egyébként sem lehet az esetlegesen megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszköze. Az alperes feltűnő aránytalanságra alapított megtámadási joga pedig a szerződés többszöri módosítására tekintettel a Ptk. 236. § /4/ bekezdése alapján meg is szűnt, így az érvénytelenség már csak emiatt sem állapítható meg.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperest terhelő elsőfokú perköltség összegének 4.000.000 Ft-ra felemelését kérte.

A másodfokon eljáró Győri Ítéltábla a 2009. március 18. napján kelt Gf.II.20.340/2008/4. sorszám alatti ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatta és az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes tulajdonjogát a soproni 4225/A helyrajzi számú ingatlan 65/100-ad tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság szerződés értelmezésével a vitatott – a bérlői felmondás esetére a felperest megillető ellenszolgáltatásra vonatkozó – szerződési kikötés (20. pont) tekintetében. Egyetértett azzal is, hogy a szerződésben meghatározott felperesi szolgáltatás alperesi ellentételezése – havi bérleti díj fizetése mellett a földhasználat ellenértékéként tulajdoni illetőség átadása – szerződési szabályozása nem ütközik a jóerkölcös törvényi (Ptk. 200. § /2/ bekezdés) követelményébe. Az esetleges feltűnően nagy

értékkülönbözöt ugyanis a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltát nem eredményezheti, mivel az aránytalanság kiküszöbölésére más törvényi jogintézmények szolgálnak. Ugyanakkor tévesnek ítélte az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felek szerződésében kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatások között a feltűnő értékkülönbség (Ptk. 201. § /2/ bekezdés) fennállna. A másodfokú bíróság úgy értékelte, hogy a felperes által nyújtott földhasználattal szemben az alperest két elemből álló, de valójában – mindkét elemében – a földhasználat ellenértékeként (azaz: földhasználati díjként) fizetendő ellenszolgáltatás terhelte: részben a havi „bérleti díj”, részben az évente pénzben vagy ingatlan hányadban teljesítendő tétel. Az így meghatározott (egységes) ellenszolgáltatás első részletét (az első bérleti díjtételt) az alperes már 1994. szeptemberében teljesítette. Ezért a szolgáltatások feltűnő értékkülönbözötére alapítható megtámadás határideje a Ptk. 236. § /2/ bekezdés c./ pontja alapján már ekkor megnyílt. Ezután a felek – miután az alperes „a kétszeres díjfizetési kötelezettségét” sérelmezve, kilátásba helyezte a szerződés megtámadását – a szerződést 1994. november 15-én módosították, mellőzve az évenkénti földhasználati díj fizetési kötelezettséget, illetve az azzal arányos tulajdon átruházás kötelezettségét. Így az alperes – tudva a megtámadás jogáról, felismerve a szerződés feltűnő értékkülönbségét – a szerződés módosításokkal történő fenntartását választotta. Ebből, valamint a szerződés többszöri, utóbbi módosításaiból az következik, hogy az alperes a szerződést a megtámadási határidő megnyílta után írásban többször megerősítette. Megtámadási joga így a Ptk. 236. § /4/ bekezdése alapján megszűnt, az továbbiakban kifogás útján sem érvényesíthető.

Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2009. december 8. napján kelt Pfv.IX.21.443/2009/7. szám alatti végzésével a másodfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasította. Végzése indokolásában az eljáró bíróságok azon értékelésével egyetértett, hogy a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközését nem lehet megállapítani. Alaptalannak találta ugyanakkor a másodfokú bíróság azon értékelését, hogy az eredeti, 1993. október 19.-én kelt szerződést módosító szerződések az eredeti szerződést megerősítő megállapodásoknak minősülnek. Rámutatott, hogy a szerződés megerősítésének csak olyan jognyilatkozat minősül, amely egyértelműen kifejezi – akár tartozást elismerő nyilatkozattal, akár a megtámadás jogáról való írásbeli lemondással - , hogy a szerződést kötő fél nem kíván élni a szerződés megtámadásának jogával, a szerződésben foglaltakat a megtámadási ok ismeretében meg kívánja erősíteni. Tévesnek ítélte a másodfokú bíróság azon értékelését is, hogy a szerződést megerősítő nyilatkozatokra a megtámadási határidő megnyíltát követően került sor. Egyetértett az alperes felülvizsgálati kérelmével a tekintetben, hogy az 1993. október 19. napján kelt megállapodás valójában két jogügyletet takar, egyrészt a Sportcentrummal kötött bérleti jogviszonyt, másrészt a felperessel kötött osztott tulajdon létrehozására irányuló jogviszonyt. Kifejtette, hogy mind a felperest, mind a Sportcentrumot saját jogán illetve meg az alperes szolgáltatása, így nincs ténybeli alapja annak az álláspontnak, hogy a területbérleti díj valójában a felépítmény által elfoglalt föld használatának ellenértéke volt. Így a dologi jogi megállapodás megtámadásának határideje csak akkor nyílhat meg, amennyiben az eladói pozícióban lévő alperes az üzletház tulajdonjogát a felperesre ruházza át. A

megtámadási határidő megnyílt előtt tehát a szerződés meg sem erősíthető. Az eljárás részbeni megismétlésére pedig azért van szükség, mert a másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán érdemben nem vizsgálta a felperes feltűnő értékaránytalanságot érintő fellebbezését.

A megismételt másodfokú eljárás során a felperes azzal érvelt, hogy a perbeli háromoldalú szerződés alapján az alperes és az önkormányzat, valamint az alperes és a Sportcentrum között más-más jogviszonyok jöttek létre, melyekből fakadóan az abban részes feleket más és más szolgáltatások terhelték. Ezért a feltűnő értékkülönbség megítélésénél, a szemben álló szolgáltatások meghatározásánál figyelmen kívül kell hagyni az alperes által a Sportcentrumnak teljesített ellenszolgáltatás, a bérleti díjak összegét.

Az alperes ugyanakkor vitatta, hogy az értékkülönbség meghatározásánál figyelembe lehetne venni a felperes által biztosított üzleti lehetőség értékét, mivel annak nincs értéke.

Az ítéletábra a részben megismételt másodfokú eljárás során az elsőfokú bíróság által lefolytatott szakértői bizonyítást részben kiegészítette. Az elsőfokú eljárásban már kirendelt F. M. igazságügyi ingatlanforgalmi és építésügyi szakértő kiegészített szakvéleményében a felek közötti szerződés lényeges módosítása időpontjában (1994. november 15.) a felperes által biztosított telek és térburkolat együttes forgalmi értékét 4.964.000.Ft-ban, a földhasználati jog értékét 1.986.000.Ft-ban, az alperes által létesített felépítmény forgalmi értékét 34.501.000.Ft-ban, a felépítmény 35/100 tulajdoni illetősége (2000. december 31-i) könyv szerinti értékét az áfával növelt 26.950.000.Ft-ban állapította meg. A szerződés kezdetétől a jogviszony megszűntéig (2001. június 30.) az alperes által az üzletház bérlelőitől beszedhető bérleti díj mértékét 104.300.107.Ft-ban, míg a 2004. június 30. napjáig terjedő időszakban 131.868.167.Ft-ban határozta meg.

Az ítéletábra a másodfokú eljárásban kiegészített szakvélemény ezen adataival a tényállást kiegészíti.

A kiegészített tényállás alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelmek és az arra előterjesztett ellenkérelmek korlátai között (Pp.253.§. (3) bekezdés) bírálta felül és megállapította, hogy a felperes fellebbezése alapos, míg az alperes fellebbezése alaptalan.

A kiegészített tényállás alapján az ítéletábra nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon érdemi jogkövetkeztetésével, mellyel – alaposnak találva az alperes Ptk.201.§. (2) bekezdésére alapított megtámadási kifogását – a tulajdonjog megállapítására irányuló keresetet elutasította.

A részben megismételt másodfokú eljárás során az ítéletábrának az alperes feltűnő értékkülönbségre (Ptk.201.§. (2) bekezdés) alapított megtámadási kifogásáról kellett

határoznia, mivel a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés jogcímén (Ptk.200.§. (2) bekezdés) előterjesztett semmisségi kifogását már nem tartotta fenn.

A Ptk.201.§. (2) bekezdésében úgy rendelkezik, hogy ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja. A törvényhely alkalmazása körében kiadott PK 267. számú állásfoglalás a visszterhes szerződések ellenszolgáltatása feltűnő értékkülönbségének megállapításánál *objektív és szubjektív körülmények* figyelembevételét is előírja. Ugyan a szolgáltatás értékének megállapításánál – objektív tényezőként – elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe, azonban az értékkülönbség vizsgálatánál az eset összes körülményét mérlegelni kell. Így figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára (...), a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, *fokozott érdekelttségére a szerződés létrejöttében*; (...) jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározása módjának (...). Az állásfoglalás kiemeli azt a törekvést is, hogy az értékviszonyokat jól ismerő szerződő fél – a hátralékos ellenszolgáltatástól szabadulás érdekében – a feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadással a másik fél rovására indokolatlanul kedvezőbb ellenszolgáltatás elérésére törekszik, amely a forgalom biztonsága, a szerződésekbe vetett bizalom ellen ható tényező. „A forgalom biztonsága érdekében meg kell akadályozni, hogy a megtámadási jogot bárki is az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy pedig kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül használja fel.”

Az idézett kollégiumi állásfoglalás a dolog szolgáltatásra irányuló (típusos) szerződések szembenálló szolgáltatásai értékkülönbsége vizsgálatából indul ki, azonban a konkrét esetben a felek között több szerződéstípus elemeit is hordozó, atípusos, vegyes szerződés jött létre.

Az állásfoglalás alapján a feltűnő értékkülönbség vizsgálatánál a szerződéskötés kori forgalmi értékből kell kiindulni, de a forgalmi értéktől való eltolódás a megtámadási ok alapján történő vizsgálódásnak csak az egyik szempontja. Nem maradhat figyelmen kívül, hogy a szerződési szabadság kötelmi jogi alapelve (Ptk.200.§. (1) bekezdés) folytán a felek szerződéseikben szabadon határozhatják meg a teljesítendő szolgáltatásokat és azok ellenszolgáltatásait (Ptk.198.§. (1) bekezdés), valamint azok ellenértékét. Így nincsenek elzárva attól, hogy mindezek szerződési szabályozásánál a forgalmi értéktől eltérjenek. Ezért a Ptk.201.§. (2) bekezdése alapján a feltűnő értékkülönbség csak abban az esetben állapítható meg, ha az értékkülönbség valamelyik szerződő félre *kirívó és indokolatlan hátránnyal* jár. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.465/2001/4., Pf.III.25.508/2000/6. szám) A feltűnő értékkülönbség megítélésénél tehát nem az ellenszolgáltatás és a forgalmi érték *objektív* különbségének, hanem a PK 267. számú állásfoglalásban meghatározott további – *szubjektív* – feltételeknek van jelentősége, mert ez utóbbiak alakítják ki a felek szerződési akaratát. (így: Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.26.364/2001/6. szám)

A felek szerződési akaratát alakító tényezők közül az egyik legjelentősebb lehet a *szerződés megkötéséhez fűződő különös érdekeltség*, melyre figyelemmel az egyik, avagy akár mindkét szerződést kötő fél a szerződés megkötésekor nem tulajdonít lényegi jelentőséget a szinallagma (Ptk.201.§ (1) bekezdés) fennálltának, mert a szerződés megkötéséhez és fennmaradásához olyan várakozások fűzik, amelyek nem jelenhetnek meg a szolgáltatás-ellenszolgáltatás viszonyában és arányosságában, de a szerződési akaratot alapvetően motiválják. Az ilyen gyakorlati esetekben (így pl.: BH 1998/17., BDT 2006/1301., BDT 2009/2060., Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.465/2001/4. szám, Gf.II.31.290/2001/4. szám, Pfv.VI.24.028/1998/5., Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.182/2005/5., Győri Ítéltábla Gf.II.20.416/2009/4. szám) a bíróságok az objektív értékkülönbség esetleges fennállta esetén sem állapítják meg a szerződés érvénytelenségét az ügyletkötő felek (avagy egyikük) szerződéshez fűződő fokozott és megjelenő érdekeltsége miatt.

A perbeli esetben az alperes ügyvezetőjének személyes előadása szerint az alperes a szerződés megkötése előtt a helyben ismert, piaci területen időszaki vásárokat szervezett. Az önkormányzat rendelete módosítása azonban korlátozta ezt a tevékenységet, így annak folytatására tartós fennmaradásra alkalmas pavilonsorra volt szükség. Ezért kezdeményezte az alperes a Sportcentrum igazgatójánál 1993. március 22-én és 1993. június 17-én kelt leveleivel a szerződés megkötését. (Megjegyzendő, hogy a felperes költségvetési szerve, a Sportcentrum igazgatóját az alperes ügyvezetője olyan személynek tekintette, mint aki a Sportcentrum melletti önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében jognyilatkozatokat tehet, illetve kötelezettségeket vállalhat.) Az alperes ügyvezetőjével kapcsolatban álló igazgató tanúvallomása szerint a megkötendő szerződés tervezete és az utóbb létrejött szerződés azokat a feltételeket tartalmazta, melyeket az alperes határozott meg. A per során megtámadási jogát (Ptk.236.§. (3) bekezdés) gyakorló alperes az utóbb vitás szerződés lényeges feltételeit (így: a saját költségén tervezetett, engedélyeztetett és kivitelezett üzletsor megvalósítása, az ingatlan használatáért havi bérleti díj fizetése, illetve a 10 éves futamidő után a tulajdonjog felperes részére átengedése ) már kifejezetten tartalmazta az említett 1993. március 22.-i és június 17.-i alperesi ajánlat.

A szerződéskötéshez vezető folyamat elindítása mellett az alperes fokozott szerződési érdekeltségét mutatja az is, hogy a kereskedelmi szempontból kedvező helyen lévő vásározást a szerződés megkötése folytán az alperes minőségileg magasabb színvonalú építményben abban az időszakban folytathatta, amikor saját nyilatkozata szerint is jelentős osztrák bevásárló turizmus volt a városban. Bár a megvalósult létesítmény, az üzletház műszaki tartalma az eredeti elképzeléshez (a pavilonsorhoz) képest megváltozott, és így a létesítési költség megnőtt; a magasabb bekerülési költségű üzletház az alperes érdekeit azért is szolgálta, mert ennek folytán bérlőitől magasabb összegű bérleti díjhoz juthatott. Nem maradhat figyelmen kívül, hogy a szerződés létrejöttében a felperes is nagymértékben érdekelt volt, hiszen saját beruházás nélkül, a városkép szempontjából rendezett viszonyok között folyhatott tovább az adott kereskedelmi célú területen a vásározás. A Sportcentrum az alperes által fizetett bérleti díj folytán olyan jelentős bevételhez jutott, amely így nem a felperes költségvetését

terhelte. A tíz évesre tervezett jogviszony megszűnte végén pedig az önkormányzat jól hasznosítható építményhez jutott.

A szerződésben részes felek közül tehát a felperes és az alperes is egyaránt fokozottan érdekelt volt a végül kialakított szerződési feltételek meghatározásában. A lényegesen 1994. november 15. napján módosított szerződés szerint a felperes – formálisan – az önkormányzati tulajdonú ingatlanra felépítményi jogot (Ptk.97.§. (2) bekezdés) és földhasználati jogot (155.§.) biztosított, míg az alperes ellenszolgáltatásként a saját költségén felépített üzletház tulajdonjogát engedte át a jogviszony megszűntekor a felperesnek. Megjegyzendő, hogy a szembenálló szolgáltatások értékarányossága vizsgálatánál – a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzése iránymutatása alapján – nem lehetett figyelembe venni az alperes által a Sportcentrumnak fizetett bérleti díjak összegét, mivel az a Sportcentrumnak külön jogviszony alapján járt.

Az értékkülönbség megítélésénél figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a felek között nem tipikus, dolog szolgáltatásra irányuló szerződés jött létre, hanem olyan atipikus szerződés, amellyel a felperes nem csupán az említett – külsőleg jelentkező – szolgáltatását (a felépítményi jogot és a földhasználati jogot) nyújtotta az alperesnek, hanem – a felperes helyes érvelése szerint – a szerződés futamidejére azt az *üzleti lehetőséget* (pl. BH 1988/399.), hogy a korabeli bevásárló turizmus által is fellendített kereskedelmi forgalomban a felépítményben kialakított üzlethelyiségeket kiskereskedőknek bérbe adhassa. Ezzel az üzleti lehetőséggel – az alperes perbeli nyilatkozataiból és első ajánlataiból kitűnően - maga is megfelelően kalkulált. Nem maradhat az sem figyelmen kívül, hogy az alperes az ingatlanfejlesztési és kereskedelmi lehetőséghez az önkormányzattól pályáztatás, verseny nélkül jutott. Az alperes ennek folytán a bérbeadásból – a kiegészített szakértői vélemény szerint – olyan bevételhez (2001. június 30. napjáig 104.300.167.Ft-hoz) jutott, amely – érvelésével szemben – lényegesen meghaladta az üzletház szakértő által megállapított és figyelembe vehető üzemeltetési költségeit. Ha a szakvéleményben található táblázatokból számba vesszük az üzletház 2001. június 30. napjáig felmerült, és „szorosán vett” üzemeltetéssel és az üzletház befejező munkáival felmerült alperesi költségeket, akkor azok csak 13.464.889.Ft-ban határozhatóak meg. A felperes által biztosított „üzleti lehetőség” fontos motivációja volt az alperesi szerződéskötésnek. Ugyanakkor az alperesi tevékenység során realizálható bérleti díjak összege a szerződéskötéskor nem volt pontosan meghatározható. Azonban az üzleti forgalom esetlegesen alperes számára kedvezőtlen alakulása – mint mindkét fél számára bizonytalan jövőbeni körülmény – a szerződés megtámadására nem adhat lehetőséget.

A Ptk.201.§. (2) bekezdése szerint a szembenálló szolgáltatások objektív értékkülönbségét a szerződés megkötésekor értékviszonyok szerint kell vizsgálni. Ettől az elsőfokú bíróság eltért, amikor a jogviszony megszűntekori forgalmi értékeket állította szembe egymással. A részletesen kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon megítélésével sem értett egyet, hogy a megtámadási kifogás vizsgálatánál csak a szerződés szövege szerint számba vehető szolgáltatások és ellenszolgáltatások objektív értékét vizsgálta. A megyei bíróság ítéletében ugyan megemlítette, hogy a felperes üzleti lehetőséget is biztosított az alperesnek, azonban elmaradt annak érdemi

értékelése. Az ítéltábla álláspontja szerint a felek – szerződéskötési szabadságuk folytán – a szerződésben kifejezetten meg nem jelenő érdekeikre figyelemmel szerződési kötelezettségeiket az adott esetben autonóm sajátosságokkal határozták meg. A konkrét esetben a szerződés tartalmára, atípusos jellegére figyelemmel a szemben álló szolgáltatások pontosan nem mérhetők össze, a szerződés megkötésekor pedig nyilván nem lehetett egyértelműen számszerűsíteni annak az üzleti lehetőségnek az értékét (a futamidő alatt beszédhető bérleti díjak mértékét), amelyre figyelemmel az alperes szorgalmazta a perbeli jogviszony létrejöttét. A más jogviszonyból az alpereshez befolyt bérleti díjak összege „felperesi szolgáltatásként” nem vehető figyelembe. A szerződés megkötéséhez azonban mindkét peres félnek jelentős, az alperesnek pedig fokozott érdeke fűződött, ezen kívül jelentőséget kellett tulajdonítani a szerződéskötés és módosítás körülményeinek, valamint a szerződésben meghatározott szolgáltatások speciális módjának. Ezért – az ítéltábla megítélése szerint – a perbeli szerződés Ptk.201.§. (2) bekezdése szerinti (feltűnő aránytalanság jogcímén fennálló) érvénytelensége az eset összes körülményének mérlegelése és a PK 267. számú állásfoglalás alapján annak ellenére sem állapítható meg, hogy az alperes a mai értékviszonyok szerint 92.208.000.Ft forgalmi értékű felépítményt köteles átadni a felperesnek, míg a felperes jelenlegi térítési kötelezettsége a felépítmény 35/100 tulajdoni illetőségéért a könyv szerinti érték fele, azaz 9.835.000.Ft.

Az alperes megtámadási kifogása alytalansága folytán az 1994. november 15. napján módosított szerződés 20. pontja alapján a felperest a 2001. évre az ingatlan 5/100 tulajdoni illetősége, míg az 1995. – 2000. év közötti hat év időtartamra a 60/100 tulajdoni illetősége (együtt: 65/100 tulajdoni illetőség) illeti meg. A szerződés kifejezett rendelkezése ellenére az alperes a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges engedélyt (Inyvtv. 29.§.) nem adta ki, így azt az ítéletével a Ptk.295.§-a alapján a bíróság pótolta. Így az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján megváltoztatta és az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a 4225/A hrsz. alatti ingatlan 65/100 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

**Győri Ítéltábla Gf.II.20.026/2010/27.**