



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 11.Gf.40.215/2024/5-II.

A felperes:

felperes1

Cím1.

A felperes képviselője:

dr. Csaba Árpád ügyvéd

Cím9.

Az alperes:

Alperes1

Cím2.

Az alperes képviselője:

dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd

cím10

Az eljárás tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított per

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat kelte: 2024. július 10.

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 22.G.41.643/2022/101-II. számú ítélete

A fellebbezést benyújtó fél: az alperes részéről 102. sorszám alatt

Í t é l e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (Százezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] A Cg.Cégjegyzékszám1 cégjegyzékszámon nyilvántartott felperesnek bejegyzésétől kezdődően az alperes volt az ügyvezetője. A felperes mint eladó az alperessel mint vevővel 2019. május 3. napján adásvételi szerződést kötött, amelynek értelmében a felperes kizárólagos tulajdonát képező, település neve belterület helyrajzi szám1. helyrajziszámú „tároló” megnevezésű 8,39 m² területű ingatlant eladta az alperesnek 300.000 forint vételár ellenében. A szerződés második pontja szerint a vételárat a vevő a szerződés aláírását megelőzően már megfizette az eladó részére, amely tény az eladó az adásvételi szerződés aláírásával elismert és nyugtázott. Az adásvételi szerződés alapján az alperes tulajdonjoga – a felperes tulajdonjogának törlése mellett – bejegyzésre került.

[2] A 2020. április 15. napjától kényszertörlési eljárás alatt álló felperes felszámolását a Fővárosi Törvényszék az ügyszám1 számú végzésével elrendelte, a felszámolás kezdő időpontja 2022. április 29. napja, míg a felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem előterjesztésének napja 2022. április 5-e volt. A törvényszék a felperes részére a törvényes képviselőt (felszámolóbiztos felszámolóbiztost) rendelte ki felszámolóként.

[3] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a peres felek között a település neve belterület helyrajzi szám1. helyrajzi számú ingatlan tekintetében 2019. május 3. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen. Kérte az eredeti állapot helyreállítását az érvénytelenség jogkövetkezményeként, akként, hogy a bíróság keresse meg a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát a település neve belterület helyrajzi szám1. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjáról az alperes 1/1 tulajdoni hányadának a törlése és a felperes 1/1 arányú tulajdoni hányadának a visszajegyzése érdekében. Kérte továbbá az alperes kötelezését perköltsége megfizetésére.

[4] Állította a felperes a keresetében, hogy a kikötött 300.000 forint vételárhoz képest az ingatlan értéke az adásvételi szerződés megkötésekor 3.000.000 forint volt, az adásvételi szerződés ezért a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdés b) pontja szerint feltűnően aránytalan értékkel különbözettel megkötött visszterhes ügyletnek minősül. Vitatta a vételár megfizetését is, arról ugyanis az alperes csak a perben csatolt iratot, mely irat valódiságát a felperes kétségbe vonta arra tekintettel, hogy azt az alperest a felszámolónak nem adta át. A csatolt irat valódiságát azon az alapon is megkérdőjelezte, hogy az nem felel meg a pénztárbizonylat követelményeinek, illetve ugyanaz a személy kétféleképpen írta alá, továbbá számla sem lett ezzel összefüggésben kiállítva. Az eredeti állapot helyreállítását a Cstv. 40. § (1a) bekezdése, illetve a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:108. §-a és 6:112. § (1) bekezdése alapján kérte. Hivatkozott továbbá az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) és ab) pontjaira. Hangsúlyozta, hogy a felszámolási eljárás esetén a cél az, hogy a felszámolási vagyonból kikerült vagyon visszajusson a felszámolási vagyonba, ezért nincs helye a vételár feltűnő értékkülönbség kiküszöböléséig való kiegészítésének. Hivatkozása szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján indult perben arra sincs lehetőség, hogy a vételárat a fizetése képtelen adós a vele érvénytelen szerződést kötő fél részére egyidejűleg visszafizesse, az alperes azonban az ezzel összefüggő igényét a felszámolási eljárásban érvényesítheti.

[5] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az ügyvezetése alatt a felperes nyereséges gazdálkodást folytatott, a szerződés megkötésének idején még jelentős éves forgalmat bonyolított le és vele szemben ekkor még igényállapotban lévő követelés nem volt. Előadta, hogy a perbeli ingatlan egy 2014. évben épült lakóparki társasház-ingatlanban található, tároló funkciót betöltő helyiség, amelyet a lakóparki lakással együtt nem sikerült értékesíteni. Állította, hogy a felperes számos alkalommal megkísérelte a tárolót értékesíteni, azonban arra kereslet nem, vagy csak csekély vételár ellenében volt. A tárolót végül az alperes azért vásárolta meg, hogy segítse a felperes gazdálkodását. Állította, hogy a vételárat megfizette, a megfizetést igazoló bevételi bizonylatot pedig azért tudta a perben becsatolni, mivel az nem a felperes, hanem a saját irata. Azt azért írta alá kétféleképpen, mert a felperes nevében csak az aláírási címpéldány szerint írhatott alá, attól azonban eltér a magánszemélykénti aláírása. Vitatta, hogy a szerződésben kikötött vételár és a szerződéskötéskori érték között feltűnően nagy értékkülönbség lett volna, állította, hogy a perrel érintett ingatlan értéke legfeljebb 100.000 forint lehetett. Nézete szerint az eredeti állapot helyreállítása keretében a felperes köteles lenne a vételárat visszafizetni, azonban a felperes a vételár visszafizetését a keresetlevelében nem helyezte kilátásba. Vélekedése szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti hároméves határidő kezdő időpontja a perbeli esetben nem határozható meg egyértelműen, mivel a felszámolási eljárás nem kérelemre indult, hanem a kényszertörlési eljárás fordult át felszámolási eljárásba. Arra is hivatkozott, hogy a Cégbíróság kényszertörlési eljárás megindítására vonatkozó döntése jogszabálysértő volt, mivel az a Gazdaságvédelmi Akcióterv végrehajtása érdekében a Cstv., valamint a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 249/2020. (V. 28.) Kormányrendeletbe ütközött. E rendelet értelmében a kényszertörlési eljárás megszüntethető lett volna, így a felperessel szemben nem indult volna meg a felszámolási eljárás sem.

[6] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott és ítéletével megállapította, hogy a felperes és az alperes között a település neve belterület helyrajzi szám1. helyrajzi számú tároló megnevezésű ingatlanra 2019. május 3. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Megkereste a Veszprém Vármegye Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a per tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az alperes tulajdonjogát törölje, egyidejűleg a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát adásvételi szerződés érvénytelensége jogcímén jegyezze vissza.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 857.460 forint perköltséget.

Kötelezte az alperest továbbá, hogy fizessen meg a Magyar Államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (továbbiakban: NAV) illetékbevételei számlájára a határozat jogerőre emelkedését követő 60 napig 180.000 forint kereseti illetéket.

Határozatát a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára, (1a) bekezdésére, a Ptk. 6:108. § (3) bekezdésére és 6:112. §-ára, valamint a Ctv. 118. § (3) bekezdésre alapította.

[7] A törvényszék megállapította, hogy a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján előterjesztett keresetét a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított egy éves jogvesztő határidőn belül olyan szerződés vonatkozásában terjesztette elő, amelyet az adós a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző három éven belül kötött meg. Rögzítette továbbá, hogy a felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem előterjesztésének napját – 2022. április 5-ét – megelőző három éven belül kötötték meg a peres felek a keresettel érintett szerződésüket 2019. május 3. napján. Hangsúlyozta, hogy nincs jelentősége annak, hogy a felszámolási eljárás megindítása iránti kérelmet ki terjesztette elő, az alperes továbbá a jelen perben a kényszerfölös elrendelésének jogszerűségét nem vitathatja.

[8] Az elsőfokú bíróság a keresettel érintett adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan szerződésalkötésbeli értékének a megállapítása érdekében szakértői bizonyítást rendelt el. Utalt az igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakra, amely szerint 2019. év első felében a település nevében található többlakásos épületekben kialakított tárolók és garázsok a NAV adatai szerint 190.000-260.000 forint/m² áron kerültek értékesítésre. Az igazságügyi szakértő a perbeli ingatlan vételárát három ingatlanra vonatkozó NAV adatok alapján határozta meg, és korrekciókat is alkalmazott arra tekintettel, hogy az összehasonlító adatokkal érintett ingatlanok közül az első és második ingatlan lakótelepi környezetben lévő, közepes műszaki állapotú és a perbelinél régebbi építésű ingatlan, a második ingatlan továbbá garázként gépkocsi tárolására is alkalmas. Mindezek figyelembevételel a perbeli ingatlan adásvételi szerződésalkötésbeli értékét az igazságügyi szakértő 250.926 forint/m² ár alapul vételével 2.100.000 forintban határozta meg.

[9] A törvényszék mellőzte az alperesnek a NAV Veszprém Megyei Igazgatósága megkeresésére irányuló indítványát a helyrajzi szám3. helyrajzi számú – magánút – megnevezésű ingatlan vonatkozásában keletkezett adó- és értékbizonyítvány megküldése iránt, tekintettel arra, hogy a beszerezni kért adó- és értékbizonyítvány nem a perbeli ingatlanra vonatkozik, továbbá nem tárolóra, így annak adatai a per eldöntése szempontjából nem lettek volna relevánsak. A bank alperes által beszerezni kért hitelfedezeti értékelése pedig 2017. évben készült, így nem a perrel érintett időszakra vonatkozott, a perbeli ingatlan 2019-es értékének alátámasztására nem lett volna alkalmas, az elsőfokú bíróság ezért az alperesnek ezt az indítványát is mellőzte. Nem tartotta szükségesnek továbbá beszerezni a NAV Észak-budapesti Igazgatóságától a felperessel szemben indult adóvizsgálati eljárásban született jegyzőkönyveket sem, mivel álláspontja szerint a jelen perben nincs annak jelentősége, hogy a NAV a perbeli adásvételi szerződésben kikötött vételár vonatkozásában alkalmazott-e kiigazítást.

[10] Az elsőfokú bíróság az alperes szakvéleménnyel összefüggő kifogásait nem tartotta alaposnak. Ezzel szemben azt állapította meg, hogy az igazságügyi szakértő a szakvéleményében a NAV adatszolgáltatása alapján az összehasonlítás alapjául szolgáló első és második ingatlan adatait helyesen és jogszerűen vette figyelembe, és megfelelően alkalmazta a második ingatlan tekintetében a 25%-os korrekciót. A harmadik ingatlan vonatkozásában a törvényszék nem osztotta az alperes aggályait, amely szerint az ingatlan az igazságügyi szakértő által megjelölt helyrajzi szám alapján nem azonosítható be. A felperes ugyanis az 54. sorszámú beadványához csatolt e-hiteles tulajdoni lappal igazolta, hogy az igazságügyi szakértő által figyelembe vett ingatlan létezik, annak helyrajzi száma helyesen helyrajzi szám6. Mindezek alapján az alperes harmadik ingatlannal kapcsolatos kifogását sem ítélte alaposnak.

[11] A törvényszék azonban észlelte, hogy az igazságügyi szakértő ezen ingatlan nagyságát 12m²-ben vette a szakvéleményében figyelembe, holott a tulajdoni lap szerint a tároló 15,75 m²-es. Ez azonban csak annyiban érinti a szakvéleményt álláspontja szerint, hogy erre tekintettel a harmadik ingatlan négyzetméter ára 250.000 forint helyett 180.476 forint. Ebből kifolyólag a három ingatlan négyzetméter árának az átlaga nem 250.926 forint – ahogy azt az igazságügyi szakértő a szakvéleményében megállapította – hanem 227.751 forint, így a perbeli ingatlan értéke 1.910.000 forint lett (227.751 forint szorozva 8,39 m²-rel).

[12] Tekintettel azonban arra, hogy a felperes nem az érvénytelenség okának kiküszöbölését, hanem az eredeti állapot helyreállítását kérte, így az ingatlan pontos értékének meghatározása jelen perben nem volt szükséges, ezért az elsőfokú bíróság további szakértői bizonyítást nem tartott indokoltnak. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján ugyanis már egyértelműen megállapíthatónak látta, hogy a perbeli adásvételi szerződésben kikötött 300.000 forintos vételár a töredéke a perbeli ingatlan adásvételi szerződés megkötésekorinak. A 300.000 forint ugyanis a törvényszék által alkalmazott korrekciót figyelembe véve az 1.910.000 forintnak 15,7%-a, míg a szakértő által megállapított 2.100.000 forintnak 14,3%-át teszi ki.

[13] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a felperes a perbeli szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján eredményesen támadta meg.

[14] Az érvénytelenség jogkövetkezményei közül a törvényszék – szem előtt tartva a Cstv. 40. §-ának hitelezővédelmi rendeltetését is – a kereseti kérelemmel egyezően az eredeti állapot helyreállítását választotta a Cstv. 40. § (1a) bekezdése és a Ptk. 6:112. §-a szerint. Ezzel ugyanis az adásvételi szerződéssel érintett ingatlan visszakérül a felperes felszámolási vagyonába, ezáltal növekszik az a vagyon, amelyből a felszámoló a felperes hitelezőinek a követeléseit kielégítheti. A Cstv. 37. § (2) bekezdésére utalással kifejtette, hogy az alperes – amennyiben az ingatlan vételárát 2019. évben valóban megfizette a felperesnek – a 300.000 forint vételár követelését a felperessel szemben a felszámolási eljárásban tudja érvényesíteni.

[15] Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és a törvényszék új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, mindkét esetben a felperesnek az alperes első- és másodfokú perköltségének megfizetésére kötelezése mellett, amelyet a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja alapján áfával növelten kért megállapítani.

[16] Visszautalt az ellenkérelmében foglaltakra, amelyben felhívta az elsőfokú bíróság figyelmét arra, hogy a felperes által a keresetlevelében hivatkozott ingatlan az összehasonlításra alkalmatlan, így annak adatai a tárgyi adatoktól eltérő, jelentős különbségük miatt az összehasonlítás szempontjából relevanciával nem bírnak.

[17] A szakvélemény tekintetében kifejtette, hogy a szakértő a vizsgálata során aggályos, a perbeli adatokkal ellentétes, valóság- és iratellenes megállapításokat tett, amelyre az alperes a szakvéleményre tett észrevételeiben részletesen kitért, és amely álláspontja szerint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 316. § (1) bekezdés c) pontja értelmében ítélet alapjául nem szolgálhat. Megismételte, hogy a szakvéleményben rögzítésre került piaci összehasonlító 1. számú ingatlan a perbeli ingatlannal való összehasonlításra alkalmatlan, annak alapterülete és funkciója is eltér a perbeli ingatlantól. A 2. számú ingatlanként feltüntetett 12 m² alapterületű, társasházi ingatlanhoz tartozó tároló valójában garázs, amely jellegénél, közterületről való közvetlen megközelíthetőségénél és ezeken alapuló értékénél fogva nem összehasonlítható egy társasház lépcsőházából megközelíthető tárolóhelyiséggel. A 3. számú összehasonlító adat pedig nem létezik és azt az elsőfokú ítélet [26] pontja is be nem azonosíthatóként rögzít, mivel településrész neve részén nincs cím14 szám. A szakértő által hibásan vagy hiányosan előterjesztett szakvéleményt a szakértő köteles javítani, illetve kiegészíteni, ami semmiképp sem a szakértőt kirendelő bíróság, de nem is a felperes feladata. Nem érthető az alperes fellebbezési álláspontja szerint, hogy az elsőfokú bíróság milyen alapon tekintette aggálytalannak a szakvéleményt és milyen összehasonlítás alapján jutott az ítéleti rendelkezéshez vezető következtetésre.

[18] Sérelmezte azt is az alperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában hivatkozott 54. sorszámú felperesi iratot és mellékleteit az alperes részére az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint nem küldte meg, így annak tartalmáról az alperes az elsőfokú eljárásban nem szerzett tudomást, azzal kapcsolatos esetleges észrevételeinek megtételére önhibáján kívül nem volt módja.

[19] A felperes által megbízott magánszakértő véleményében foglaltak az alperes fellebbezése szerint relevanciával nem bírnak, mivel a magánszakértő szemlét nem végzett a perbeli ingatlanon, továbbá a magánszakvéleményben a NAV adatokra történő hivatkozás konkrét adatok feltüntetése nélkül nem értelmezhető. Összehasonlításra alkalmas adatok hiányában a szakértői vélemény és a felperesi véleményként értékelt magánszakvélemény homályos, ellentmondó és helyességükhöz nyomatékos kétség fér, így egyik sem vehető bizonyítékként figyelembe.

[20] Kifogásolta az alperes a fellebbezésében, hogy bár okirattal igazolta a vételár megfizetésének tényét, ezt azonban az elsőfokú bíróság ítéletében nem értékelte, bár vélelmezhetően elfogadta a teljesítést igazoltként tekintettel arra, hogy a megfizetett vételár állítottnan feltűnő értékaránytalan voltának vizsgálatára igazságügyi szakértőt rendelt alkalmazni.

[21] A fellebbezés utalt a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 267. számú állásfoglalására, amely alapján az értékkülönbség nagyságának megállapítása során a szerződéskötés összes körülményének vizsgálatára van szükség. A Legfelsőbb Bíróság továbbá több iránymutató eseti döntésében kifejtette azt is, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség minősítése szempontjából a forgalmi érték és a vételár egymáshoz viszonyított százalékos aránya nem ügydöntő jelentőségű. A perbeli esetben megállapítható 35%-os értékkülönbség sem jelentheti önmagában a felhozott megtámadási ok megvalósulását és nem teszi mellőzhetővé a kollégiumi állásfoglalásban részletezett egyéb körülmények vizsgálatát.

[22] Sérelmezte azt is az alperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság felületesen indokolta meg, hogy miért hagyta figyelmen kívül az alperes bizonyítási indítványait.

[23] Ellentmondásos az elsőfokú ítélet [29] bekezdése a fellebbezés szerint, amelynek értelmében mivel a felperes nem az érvénytelenség okának a kiküszöbölését, hanem az eredeti állapot helyreállítását kérte, ezért az ingatlan pontos értékének a meghatározására a perben nem volt szükség, így e körben az elsőfokú bíróság a további szakértői bizonyítást nem tartotta indokoltnak. Ezzel szemben azzal érvelt az alperes a fellebbezésében, hogy az ingatlan pontos értékének a meghatározása a jelen perben

mellőzhetetlen jelentőséggel bír. Az ehhez szükséges körültekintő vizsgálat hiányában a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján nem tekinthető kétséget kizáróan megállapíthatónak, hogy a perbeli adásvételi szerződésben kikötött vételár kirívóan aránytalan a perbeli ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor értékéhez viszonyítva. A szakértő által szolgáltatott adatok összehasonlításra nem alkalmasak, míg az alperes értékazonosság igazolására szolgáltatott bizonyítékai a mérlegelésből mellőzésre kerültek. A felperesi tényállítások ezért bizonyítatlanok maradtak, ennek következtében a kereset elutasításának lett volna helye.

[24] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperesnek a felperes másodfokú perköltségében marasztalását kérte. Perköltségét az Ükr. 3. § (2) bekezdésére tekintettel külön megállapodás alapján kérte megállapítani 100.000 forint + áfa összegben. Álláspontja szerint a kirendelt szakértő véleménye alapos, következtetéseiben, de túlnyomó részt indokolásában is egyezik a felperes által beszerzett, és gyakorlatilag egyidőben készült szakértői véleménnyel úgy, hogy egyik szakértő sem ismerte előzetesen a másik szakértő munkáját. Hangsúlyozta a felperes a fellebbezési ellenkérelmében, hogy összehasonlító értékelés esetén az összehasonlító ingatlan értelemszerűen sosem azonos a feladat tárgyát képező ingatlannal, csak ahhoz hasonló. Az összehasonlító minták kiválasztása pedig szakkérdés. A kirendelt szakértő szakvéleményében komplexen, átfogó jelleggel dolgozta fel a beszerzett, rendelkezésre álló adatokat, az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 3. §-át maradéktalanul betartva. Az 54. sorszámú felperesi beadvány és mellékletei megegyeznek a 2023. július 5-én és 12-én kelt beadványokkal és mellékleteikkel, valamint a kapcsolódó tárgyalási nyilatkozatokkal, ezek mind kézbesítésre kerültek az alperes részére és azokra észrevételeket is tett. Erre tekintettel hatályon kívül helyezésre okot adó eljárási szabálysértés nem történt. A bizonyítási indítványok elutasítása indokolt volt a felperes fellebbezési ellenkérelme szerint, egy tízszeres piaci vételár és a 90%-os értékkülönbség pedig kirívóan magas. Az alperesi ellenkérelemhez A/2. alatt csatolt igazolás nem alkalmas a teljesítés igazolására az elsőfokú eljárásban kifejtett indokok miatt, mindezek alapján a felperes fellebbezési ellenkérelmében megfogalmazott álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozott, annak helybenhagyása indokolt.

[25] Az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a Fővárosi Ítélőtábla teljes terjedelmében bírálta felül.

[26] A fellebbezés nem alapos.

[27] Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, és annak alapján helytálló érdemi döntést hozott. Határozatát valamennyi releváns kérdés tekintetében részletesen megindokolta, kifejtett indokait a Fővárosi Ítélőtábla mindenben osztotta. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az elsőfokú ítélet helyes indokai közül az alábbiakat hangsúlyozza, illetve azokhoz a következőket fűzi.

[28] A Fővárosi Ítéltábla először a fellebbezés hatályon kívül helyezésére irányuló indítványát vizsgálta, mert amennyiben az eredményre vezetne, úgy nincs helye az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatának. Ennek eredményeként arra a meggyőződésre jutott, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokoló súlyos, az érdemi döntésre is kiható, és a másodfokú eljárásban nem orvosolható eljárási szabályszegés az elsőfokú eljárásban nem volt.

[29] Nem tekinthető ilyennek az alperes fellebbezésében felhozott az a körülmény, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet indoklásában hivatkozott 54. sorszámú felperesi iratot és mellékleteit az alperes részére az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint nem küldte meg, így annak tartalmáról az alperes az elsőfokú eljárásban nem szerzett tudomást, azzal kapcsolatos esetleges észrevételeinek megtételére nem volt módja. Ezzel szemben az iratokból az volt megállapítható, hogy – ahogy erre helytállóan utalt a felperes a fellebbezési ellenkérelmében – az 54. sorszámú felperesi beadvány és mellékletei megegyeznek a 2023. július 5-én és 12-én kelt beadványokkal és mellékleteikkel, valamint a kapcsolódó tárgyalási nyilatkozatokkal, amelyek mind kézbesítésre kerültek az alperes részére és azokra észrevételeket is tett. Ebből következően nem sérültek az alperesnek az iratok megismeréséhez fűződő jogai.

[30] Azt is alaptalanul sérelmezte az alperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság felületesen indokolta meg, hogy miért hagyta figyelmen kívül az alperes bizonyítási indítványait. A törvényszék az elsőfokú ítélet [20] és [29] bekezdésében indokát adta, miért mellőzte az alperesnek a jogvita eldöntése szempontjából relevanciával nem bíró bizonyítási indítványai teljesítését, ezzel eleget téve a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének. E bekezdésekben részletesen kifejtésre került, hogy az alperes bizonyítási indítványainak teljesítését a törvényszék miért nem látta szükségesnek, mely indokokat egyebekben a másodfokú bíróság mindenben osztott. Az ítéltábla utal továbbá az Alkotmánybíróság Kúria által követett gyakorlatára is, amely szerint az indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye azt a minimális elvárást fogalmazza meg a bírói döntésekkel szemben, hogy a bíróságnak az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kell kellő alapossgal megvizsgálnia, valamint annak értékeléséről határozatában számot adnia. Az indokolt hatósági döntéshez való jog nem jelenti azt, hogy az ügyben eljáró bíróságot a felek valamennyi érvelése tekintetében részletes indokolási kötelezettség terhelné [Kúria Gfv.30.341/2023/8., 7/2013. (III. 1.) AB határozat].

[31] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felhozott súlyos, a döntés érdemére kiható eljárási szabályszegést nem valósított meg, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem látott okot, így azt érdemben bírálta felül. Ennek eredményeként érdemben is helyesnek találta az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbi indokok alapján.

[32] A másodfokú bíróság nem értett egyet a fellebbezéssel abban, hogy a szakértő a vizsgálata során aggályos, a perbeli adatokkal ellentétes, valóság- és iratellenes megállapításokat tett. Ezzel szemben az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját osztotta, amely szerint az igazságügyi szakértő a szakvéleményében a NAV adatszolgáltatása alapján az első és második ingatlan adatait helyesen és jogszerűen vette figyelembe, és megfelelően alkalmazta a második ingatlan tekintetében a 25%-os korrekciót. A harmadik ingatlan vonatkozásában pedig a felperes az 54. sorszámú beadványához csatolt e-hiteles tulajdoni lappal igazolta, hogy az igazságügyi szakértő által figyelembe vett ingatlan létezik, annak helyrajzi száma helyesen helyrajzi szám6.

[33] A Pp. 316. § (1) bekezdése szerint a kirendelt szakértő szakvéleménye akkor aggályos, ha a) hiányos, illetve nem tartalmazza a szakvélemény jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemeit, b) homályos, c) önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy d) egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér.

[34] A perbeli szakvélemény tekintetében a Pp. 316. § (1) bekezdésében felsorolt egyik eset sem valósult meg, és azzal sem sértett eljárási szabályt az elsőfokú bíróság, hogy a szakvélemény nyilvánvaló elíráson alapuló számítási hibáját a pontos eredmény érdekében maga korrigálta.

[35] A felperes által megbízott magánszakértő szakvéleményét pedig a törvényszék kizárólag a fél előadásaként vette figyelembe, és azt külön nem is értékelte ítéletében, ezért a fellebbezés ezzel kapcsolatosan kifejtett aggályai súlytalanok.

[36] Nem ütközött jogszabályba az elsőfokú bíróság eljárása azzal, hogy – tekintettel arra, hogy a felperes nem az érvénytelenség okának a kiküszöbölését, hanem az eredeti állapot helyreállítását kérte – az ingatlan pontos értékének a meghatározását nem látta szükségesnek, így a további szakértői bizonyítást mellőzte. Egy közel tízszeres piaci vételár és a 90%-os értékkülönbözlet az ítéltábla álláspontja szerint is alkalmas a feltűnő értékkülönbözlet megállapítására az egyéb körülmények együttes értékelésével, ezért az a jelentéktelen különbség, ami a törvényszék utólagos korrekciójából ered, az érvénytelenség megállapíthatóságát nem érinti.

[37] Nem volt jelentősége annak, hogy az elsőfokú bíróság nem foglalt egyértelműen állást a vételár alperes általi megfizetéséről, mivel az elsőfokú bíróságnak nem a teljesített vételárat, hanem a szerződésben kikötött vételárat kellett összehasonlítani a végleges piaci értékkel. Ennek a jelen perben ügydöntő jelentősége azért sem volt, mert jelen perben a felszámolás alatt álló adós a vevő részére az esetlegesen kifizetett vételár megfizetésére nem volt kötelezhető. Az alperes a Cstv. 37. § (2) bekezdése alapján – ahogy erre helytállóan utalt a törvényszék – a 300.000 forint vételár követelést a felperessel szemben a felszámolási eljárásban – hitelezői igénybejelentéssel – érvényesítheti, a vételár megfizetését ezért ott kell majd bizonyítani.

[38] A kifejtettek következtében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a Pp. 386. § (4) bekezdése szerint visszautalva annak helyes indokaira – helybenhagyta.

[39] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a lerótt 240.000 forint fellebbezési illetéket maga viseli, és a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján megfizetni tartozik a felperes jogi képviselével felmerült másodfokú perköltséget, amelynek összegét az ítéltábla az Ükr. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a csatolt megállapodás figyelembevételével, a 4/A. § (1) bekezdése szerint – a felperesi jogi képviselő másodfokú tárgyaláson tett bejelentésére tekintettel – áfával növelt összegben állapította meg.

[40] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján a fellebbező alperes kérelmére tartott tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2025. április 2.

Dr. Volein Anna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Mózsik Tímea s.k.
s.k.
előadó bíró

Dr. Kovács Mária
bíró

A kiadmány hitelül: