

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Imre András ügyvéd (**jogi képviselő címe**) és a Dr. Fodor Ákos Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek,
a Martonyi Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében,
a Fővárosi Bíróság 2011. december 16. napján kelt, 25.G.40.171/2011/33. számú ítélete ellen az alperes fellebbezése folytán, a 2012. április 20. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 600.000 (Hatszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a peres felek között 2008. május 20. napján, a, ... helyrajzi szám alatti, természetben a ... szám alatt található ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés érvénytelen; megkereste a ... Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az alperesnek a fenti ingatlanon bejegyzett tulajdonjogát törölje, egyben a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza; kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.398.500 forint perköltséget, továbbá fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 900.000 forint eljárási illetéket.

Az ítélet indokolása szerint a felek 2008. május 20. napján közjegyzői okiratba foglalt ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amelynek alapján a felperes az alperesre ruházta a ... helyrajzi szám alatti, természetben a ... szám alatti ingatlant a hozzá tartozó 3384/100.000-ed társasházi tulajdoni hányaddal együtt. A felek az

ingatlan vételárát nettó 60 millió forintban állapították meg, amelyet egy külön okiratba foglalt megállapodás alapján megfizetettnek tekintettek.

A külön megállapodást ugyanazon a napon a felperes (korábbi nevén: **GB Kft.**) és a **D Llc** kötötte meg, amely rögzítette, hogy a felperesnek 1.122.600.550 forint tartozása áll fenn a **D Llc** felé. A megállapodás értelmében a felperes a tartozás csökkentése érdekében eladta a fenti ingatlant a hitelező által kijelölt személy részére, amely folytán a tartozás a vételár összegével csökken.

A fenti napon a **D Llc**, a **NA Llc.** és az alperes között további megállapodás született, amely szerint a **D Llc** 1.560.000 euróval tartozik a **NA Llc**-nek, amely tartozás összegét a **NA Llc.** annyival csökkenti, amekkora értékben az alperes a felperestől ingatlant szerez. A megállapodás szerint így az alperes a vételárnak megfelelő összeget a **NA Llc.** részére köteles megfizetni, amelyet az érintettek tagi kölcsönnek tekintenek.

Az ügylet megkötésének időpontjában a felperes üzletrészeinek tulajdonosai és ügyvezetői **T.I.**, **R.I.** és **G.D.P.** voltak. A tulajdonosok az ingatlan adásvételi szerződés megkötését követő napon, 2008. május 21. napján üzletrészeiket eladták a **D Llc**. A **D Llc** székhelye: A felperes ügyvezetői tisztségét ezután **R.M.** töltötte be, aki egyben a **D Llc** általános meghatalmazottja is volt az ügyletkötés idején.

Az alperesi társaság 2008. március 20. napján alakult. A társaság üzletrészeinek tulajdonosa kezdetben a **NA Llc.** volt (meghatalmazottja **R.M.**), amelynek helyébe 2008. június 24. napjával a **VH Inc.** lépett. A **VH Inc.** székhelye teljesen azonos a **D Llc** székhelyével, képviselőjében **T.I.** járt el. A **VH Inc.** utóbb az üzletrészeit az **AJ Ltd.** ...i cégre ruházta. Az alperesi társaság ügyvezetője 2010. január 4. napjától **T.I.**. Az ingatlan valós értéke a szerződés megkötésének időpontjában 125 millió forint volt.

A felperes 2010. október 7. napjától felszámolás alatt áll, a felszámolás elrendelése iránti kérelem benyújtásának időpontja 2009. december 18. napja.

Az elsőfokú bíróság összefoglalta a felperes keresetét, melyben az azt kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, és keresse meg az illetékes földhivatalt az alperes tulajdonjogának törlése, illetve a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

A felperes kereseti kérelme jogalapjaként elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontját, másodlagosan a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontját, harmadlagosan a Ptk. 200. § (2) bekezdését jelölte meg. Előadta, hogy a támadott szerződés a felperes vagyont csökkentette, a hitelezők kielégítési alapját elvonta. Vitatta, hogy a felek a vételárát létező követelésre számolták el, ezért az alperes ingyenesen szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Előadta, hogy a szerződés valódi célja az ingatlannak az eladósodott társaság vagyonából való kimentése volt, amelynek során az ingatlant az adós társaságból átmentették egy újonnan alakult, de azonos tulajdonosi érdekkörbe tartozó társaságba. Hangsúlyozta, hogy a társaság eladósodottságáról az alperes is tudomással bírt, hiszen a 2008. május 21. napján kelt átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint **R.M.**, az alperes tagjának képviselője átvette **T.I.**-től azt a másodfokú adóhatósági határozatot, amely a felperes terhére jogerősen 198.674.000 forint hátralékot állapított meg. Mindezek alapján a szerződés következményeként az adós vagyona csökkent, az adós

szándéka a hitelezők kijátszására irányult, és erről a másik fél is tudott vagy tudnia kellett, tehát a szerződés a Cstv. 40. § (1) és „(2)” bekezdése alapján érvénytelen.

A felperes előadta, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközés miatt is érvénytelen, mert etikailag elfogadhatatlan és összeegyeztethetetlen a jóhiszemű és tisztességes piaci magatartás követelményeivel azáltal, hogy belföldi magánszemélyek off-shore társaságokon keresztül rendelkeztek a perbeli ingatlannal, és azt a hitelezők elől elvonták.

Az elsőfokú bíróság ismertette az alperes kérelmét, amely a kereset elutasítására irányult. Az alperes előadta, hogy a felek az adásvételi szerződést, illetve a felperes tartozáselismerő nyilatkozatát közjegyzői okiratba foglalták, amely közokiratként teljesen bizonyítja a benne foglalt adatok és tények valódiságát. A felperes valós tartozás ellenében értékesítette a perbeli ingatlant, amelynek alátámasztására csatolta a felperes 2006. és 2007. évre vonatkozó főkönyvi kivonatát és mérlegét, amely 873 millió forint szállítói tartozást és 794 millió forint váltótartozást tüntet fel, amelyek jogosultja a **CH Kft.** volt. A **CH Kft.** ezt a követelést 2007. évben eladta a **D Llc** részére, amely utóbb a felperesi üzletrészek tulajdonosa lett.

Ennek a tartozásnak a sorsát rendezték 2008. május 20. napján, amikor az ingatlan-adásvételi szerződés mellett a **D Llc**, a **NA Llc.** és az alperes közös megállapodást írtak alá, amely szerint a **D Llc** 1.560.000 euróval tartozik a **NA Llc**-nek, amely tartozás összegét a **NA Llc.** annyival csökkenti, amekkora értékben az alperes a felperestől ingatlant szerez. A megállapodás szerint, így az alperes a vételárnak megfelelő összeget a **NA Llc.** részére köteles megfizetni, amelyet tagi kölcsönnek tekintenek.

Mindezek alapján az alperes előadta, hogy az ingatlant visszterhesen, valós érteken szerezte meg. Előadta, hogy az ügylet nem csökkentette a felperes vagyonát, mivel valós és létező tartozás kiegyenlítését szolgálta, és nem eredményezte a hitelezők kijátszását, mert a felperes éppen az egyik hitelezőjének törlesztett az ingatlan értékesítésével.

Előadta: az alperes valóban tudhatott arról, hogy az adóhatóság jelentős adókötelezettséget írt elő a felperes számára, ez azonban nem valósítja meg a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti körülményeket, hiszen a felperes az adásvétel útján egy korábban keletkezett hitelezői tartozását csökkentette; nincs jelentősége az ügyletben részes cégek tulajdonosi és képviseleti struktúrájának, így annak sem, hogy a többszöri tulajdonosváltást követően az alperes ügyvezetője **T.I.** lett.

A felperes azzal érvelt, hogy a közjegyzői okirat kizárólag az abban foglalt jognyilatkozat megtételét tanúsítja, a nyilatkozat tartalmának valóságát nem. Az alperes által csatol beszámolókkal összefüggésben észrevételezte, hogy a felperesi társaság a letétbe helyezési kötelezettségének nem tett eleget, így kérdéses, hogy a beszámolók milyen időpontban készültek, illetve azok egyébként sem alkalmasak az alperes által hivatkozott jogügyletek, illetve tartozások fennállásának bizonyítására. Előadta továbbá, hogy az alperes nem igazolta a **CH Kft.** és a **DK Kft.** közötti engedményezés tényét. Hivatkozott arra is, hogy a csatolt okiratok alapján az ügyletkötés időpontjában a **CH Kft.** ügyvezetője az a **R.M.** volt, aki egyben az alperes tagjának és a felperes tagjának képviseletében is eljár, amely alapján a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerinti ingyenességet és rosszhiszeműséget vélelmezni kell.

Előadta továbbá, hogy a perbeli ingatlan valódi értéke meghaladta a szerződésben kikötött vételárat, különösen, hogy az ingatlan tehermentes volt, mivel a bejegyzett jelzálog törléséhez szükséges hozzájárulást a jogosult már az adásvétel megkötését megelőzően kiadta.

Az alperes a feltűnő értékaránytalanság körében azt hozta fel, hogy a kikötött vételár megfelelt a piaci értéknek, amelyet alátámaszt az a körülmény is, hogy az adóhatóság az illeték kiszabása során nem kifogásolta a vételár összegét, másrészt ez az összeg volt az ingatlan könyv szerinti értéke. Hivatkozott továbbá arra, hogy ha van is értékaránytalanság a szerződéses vételár és az ingatlan piaci értéke között, úgy az nem tekinthető feltűnően nagynak. Az 1/2010. (VI. 28.) PK véleményre hivatkozással kérte, hogy, amennyiben a bíróság mégis megállapítaná a feltűnő értékkülönbséget, úgy annak kiküszöbölését a különbség feltűnően aránytalan része tekintetében rendelje el.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta.

Ismertette a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1), a Ptk. 237. § (1), (2) bekezdését.

Kifejtette, hogy a perben a felperes elsődleges kereseti jogcíme alapján azt kellett vizsgálnia, hogy megállapítható-e a támadott ügylet feltűnő értékaránytalansága. Ezért a perbeli ingatlan piaci értékének megállapítására igazságügyi szakértői bizonyítást rendelt el. **B.Gy.** szakértői, illetve kiegészítő szakértői véleménye az ingatlan szerződéskori értékét tehermentes állapotban 125 millió forintban határozta meg. A szakértői véleményt az alperes vitatta, álláspontjának alátámasztására magánszakértői véleményeket csatolt, amelyek 84,2, illetve 77,2 millió forintban határozták meg az ingatlan értékét.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a perben kirendelt szakértő aggálytalan és ellentmondásoktól mentes szakértői megállapításaira alapította; az alperes által csatolt magánszakértői véleményekkel összefüggésben kifejtette, hogy azok a fél szakszerű előadásának tekintendők, és a bíróság által kirendelt szakértői véleményhez képest annyiban van jelentőségük, amennyiben alapos kételyt keltenek a perbeli szakvélemény megállapításaival szemben. **B.Gy.** szakértő a magánszakértői vélemények felvetéseire, kritikáira ésszerű és elfogadható magyarázattal szolgált, saját álláspontját szakszerűen indokolta, ezért nincs olyan körülmény, amely a kirendelt szakértő véleményét aggályossá tenné. A szakértői vélemények eltérései nem alapvető módszertani különbségekből, hanem szakértői mérlegelés körébe tartozó megállapításokból erednek, ez pedig nem indokolja a beszerzett szakvélemény mellőzését.

Az elsőfokú bíróság mindezekre figyelemmel az ingatlan értékét a perbeli szakértői véleményt elfogadva 125 millió forintban határozta meg; megállapította, hogy a szerződésben kikötött nettó 60 millió (bruttó 75 millió) forintos vételárhoz képest az ingatlan valós értéke feltűnő értékkülönbséget mutat, miután a szerződés a valós értéknek csupán 60%-a. Ezért az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek szerződése a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján érvénytelen.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében a bíróság az alperesi előadásra figyelemmel kifejtette, hogy a szerződés érvényessé nyilvánítása és az eredeti állapot helyreállítása valóban egyenrangú lehetőség a bíróság számára,

amelyek közül a bíróság az összes körülmény mérlegelésével dönt a jogkövetkezmény alkalmazásáról. A perbeli ügylet esetében azonban nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a Cstv. 40. §-ában írt érvénytelenségi okok a felszámolás alatt álló gazdasági társaság vagyonának védelme által speciálisan hitelezővédelmi célokat szolgálnak. Ezek a hitelezővédelmi célok azzal érhetők el, ha a teljes elvont vagyonelem visszakerül a felszámolási vagyonba, amely az eredeti állapot helyreállításával biztosítható. A szerződés érvényessé nyilvánítása és az értékkülönbözet megfizetésére irányuló marasztalás esetében ugyanis egyrészt kétséges a behajtás belátható időn belüli eredményessége, másrészt az - a komplex ügyletben részes társaságok személyi összefonódásaira is figyelemmel - indokolatlan előnyt jelentene az alperes üzletrészeinek tulajdonosa számára, akinek a felperessel szemben megszerzett igénye az ingatlan megszerzésével a vételár beszámítása mellett kielégítést nyert.

Az elsőfokú bíróság ezért intézkedett az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása iránt. Miután a felperes által elsődlegesen hivatkozott érvénytelenségi ok alaposnak bizonyult, a bíróság a további érvénytelenségi hivatkozásokat érdemben nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság ítéletét az alperes támadta meg fellebbezéssel, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, (mivel a felperes keresete jogalapot nélkülöz, a felperes nem bizonyította, hogy a megtámadott jogügylet feltűnő értékaránytalanságban szenved), másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte.

Előadta: miután az alperes a rendkívüli bizonyítási nehézségek ellenére bizonyította, hogy a felperes keresete nem megalapozott, a felperes az alperesi ellenkérelem megismerését követően, 2011. április 18-i beadványában ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérte.

Az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértőt rendelt ki a perbeli ingatlan adásvételkor történő értékének megállapítására. Az igazságügyi szakértő 2011. július 26-án kelt szakértői véleményét az alperes nem fogadta el. A kirendelt szakértő véleményében foglalt megállapítások értékeléséhez az alperesnek is szükséges volt szakértő igénybevétele, ezért három igazságügyi szakértőt kért fel, akik véleményüket megadták és az alperes ezeket csatolta a perben. Az eljáró bíróság a kirendelt szakértőt felkérte, hogy a felperesi és az alperesi részről a szakértői véleményre tett észrevételekre adjon választ, amit a szakértő 2011. november 23-i beadványában meg is tett.

Azzal érvelt, hogy a bizonyítékok egyetlen rangsorát igazságtartalmuk adja, vagyis, hogy a bennük foglalt tények és az ebből levont következtetések valósak-e és helyesek-e. Ugyanakkor az alperesi jogértelmezéssel szemben, amely a tételes jogon [Pp. 3. §] alapul, a felperesnek igaza van abban, hogy ettől a bírói gyakorlat sok esetben elfordul, és a kirendelt szakértő véleményét különleges perbeli bizonyítékként kezeli.

Álláspontja szerint az első fokú ítélet megalapozatlan és jogszabálysértő; az ítélet indokolásában az alperes nem tudta értelmezni mit jelent „a valós érték” fogalma.

Kiemelte: az alperes, illetve az általa felkért szakértők kérdéseire, felvetéseire a kirendelt szakértő elfogadható magyarázattal nem szolgált. Az alperes álláspontja szerint a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos, számos belső ellentmondást tartalmaz, számszaki és logikai hibák találhatók benne. A szakértő ezeket az aggályokat és ellentmondásokat nem oldotta fel kiegészítő szakvéleményében, sőt, további ellentmondásokat hozott felszínre.

A vélemény alapvetően hibás abban a tekintetben, hogy figyelmen kívül hagyta, hogy az értébecslés tárgya ugyan iroda, de egy lakóépületben található. A szóban forgó iroda egy lakóház belső udvarában található, amely funkcionalitásában, műszaki tartalmában, megközelíthetőségében és reprezentatív megjelenésében érdemi eltérést mutat. Figyelmen kívül hagyta a tulajdoni lapon fellelhető adatokat, nem vette figyelembe az épület társasházi jellegét és az alapító dokumentumban fellelhető adatokat sem. A kirendelt szakértő szakvéleményében az összehasonlítás alapját képező adatokat hol iroda, hol pedig lakóépület vonatkozásában tette meg.

A kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos és ellentmondásos, mert az ingatlan nagysága tényként kell, hogy megállapításra kerüljön a tulajdoni lap, illetve a társasházi alapító okirat alapján. A kirendelt szakértő eltérő módszereket használ a szakértői véleményben az ingatlan nagyságának megállapítására. A kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos és ellentmondásos: a kirendelt szakértő átlag feletti kialakítást ír eredeti szakvéleményében, ennek ellentmondóan a kiegészítő szakvéleményében azt írja, hogy továbbra is átlagosnak tekinti; a szakvéleménye bevezető részében rögzíti az irodák kategóriába sorolásának feltételeit, majd e besorolási feltételeknek ellentmondva olyan kategóriájú irodákat hoz fel referenciaként, amelybe a vizsgált ingatlan nem sorolható.

A kirendelt szakértő kiegészítő nyilatkozata az áfa vonatkozásában az alperes számára nem értelmezhető, és ezt az ellentmondást, illetve aggályt az ítélet sem oldja fel.

Az alperes által átdolgozott táblázatból, amely során piros színnel jelölte a számítási hibákat, illetve a szakértő által is elismert ármeghatározási hibát, egyértelműen kiderül, hogy míg az eredeti szakértői vélemény szerint a korrigált átlagos fajlagos ár 330e Ft/m², úgy a helyesen kiszámolt korrigált fajlagos ár 244e Ft/m². Ez az eltérés nagyságrendi eltérés, gyakorlatilag erre az eltérésre semmiféle magyarázatot nem adott a szakértő, illetve nem is adhatott, hiszen ez egyszerű számolási hiba. A szakértő kiegészítő magyarázatában azt írja, hogy 325e Ft/m² fajlagos árral kalkulált; azonban nem igaz, hiszen tényként látható az eredeti szakértői véleményében, hogy ott 330e Ft/m²-t számolt ki. Az összes kínálati referencia nem felel meg a szakértő által állított kategória feltételeinek, így a táblázat nem alkalmas a szakértői vélemény megalapozására.

Előadta: a kirendelt szakértő teljesen követhetetlen és változó fajlagos m² árakat határoz meg. A kínálati árak átlaga az eredeti szakértői véleményben 344e Ft/m², korrigált fajlagos ár 330e Ft/m². A kiegészítő szakvélemény e pontja szerint önmagának ellentmondva 325e Ft/m². A NAV adatbázisából nyert fajlagos ár 310e Ft/m², a korrigált ár 325e Ft/m² (a.2. pont), a kiegészítő szakvéleményben 251e Ft/m². A szakértő a kiegészítő szakvélemény f. pontjában a két adatbázisra

vonatkozóan olyan átlagárat tüntet fel, ami teljesen eltér az eredeti szakvéleményben szereplő átlagáraktól és ennek átlagaként 288e Ft/m²-t mond, amely átlagár korábban sehol sem jelent meg, illetve a szakértő azt mondja, hogy a 288e Ft/m² helyett 325e Ft/m²-rel számol 400 m²-re vetítetten, és ennek okát a gépkocsi parkolók értékének beszámításával magyarázza, holott a kínálati árak átlagánál már beszámította a parkolókat.

Alapvetően elfogadhatatlannak tartotta, hogy egy igazságügyi ingatlanszakértő az ingatlan értékelése során olyan kijelentést tegyen, hogy az ingatlan telekterülete nem ismert. Teljesen nyilvánvaló, hogy egy társasházi ingatlanban lévő ingatlan telekhányadát oly módon kell kiszámolni, hogy a teljes területnagyságból, amely 6514 m², ki kell számolni az ingatlanra eső tulajdoni hányadot - 3384/100000 jelen esetben -, így egyértelműen meghatározható, hogy a perbeli ingatlan teleknagysága 220 m². Összességében aggályos az az ingatlanszakértői vélemény, amely egy ingatlan vonatkozásában ezt a számot - a telek nagyságát - nem tudja meghatározni.

Fellebbezése kiegészítésében előadta, hogy elfogadhatatlan és szakmaiatlan az a tény is, hogy a szakértő a szakvélemény 14-15. oldalain, a telek értékelésénél olyan telkeket és azok árait vett alapul referenciaként, melyek csak annyi hasonlóságot mutatnak az értébecslés tárgyát képező ingatlannal, hogy szintén a ...ben található. A szakvélemény ebben a pontban nem veszi figyelembe azt, hogy a referenciaként használt ingatlanok javarészt a ... panorámás, előkelő részén helyezkednek el, ahol a telekárak lényegesen magasabbak, mint a ... híd (korábbi nevén ... híd) közelében, az „ipari zóna” részen elhelyezkedő telkek esetén.

Sérelmezte az ítélet indokolásának azt a részét, mely szerint a szakértői vélemények eltérései nem alapvető módszertani különbségekből, hanem szakértői mérlegelés körébe tartozó megállapításokból erednek. Megjegyezte: a bizonyított és a szakértő által is elismert számtani tévedések, nem szakértői mérlegelés körébe tartozó megállapítások és ezek éppenséggel a perbeli szakvélemény mellőzését indokolták volna.

Ha a fél az objektív tényfeltárás céljából készített magánszakvéleményt, amelyet az álláspontjának alátámasztásául, azaz bizonyítékként kíván felhasználni a perben, akkor arra a Pp. bizonyításra vonatkozó általános szabályait kell megfelelően alkalmazni és vizsgálni kell, hogy mely bizonyítási eszköz jegyeit viseli magán leginkább. Alappal nem vitatható, hogy az általa becsatolt magánszakvélemények célja ez utóbbi volt.

Hivatkozott az ítélkezési gyakorlatra, mely szerint, ha a fél által beszerzett magánszakvéleményben foglaltak rámutatnak a kijelölt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglalt megállapítások hiányosságaira, ellentmondásosságára, és azt ésszerű indokaival aggályossá teszik, az eljáró bíróság a magánszakvéleményt nem hagyhatja figyelmen kívül (BDT. 2005. 1119).

Kifogásolta az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséhez fűzött indoklás is. Nem tartotta megalapozottnak az első fokú ítélet indokolását, mely szerint azért nem a szerződés érvényessé nyilvánítása és az értékkülönbség megfizetésére irányuló marasztalás alkalmazásának elrendelésére került sor, mert egyrészt kétséges a behajtás belátható időn belüli eredményessége, másrészt az - a komplex ügyletben részes társaságok személyi összefonódásaira is figyelemmel -

indokolatlan előnyt jelentene az alperes üzletrészeinek tulajdonosa számára, akinek a felperessel szemben megszerzett igénye az ingatlan megszerzésével a vételár beszámítása mellett kielégítést nyert. Előadta: a behajtás belátható időn belüli eredményességének kétségbevonását alátámasztó körülmény az elsőfokú eljárásban nem merült fel. Az alperes jelenleg is működő, ...on bejegyzett gazdasági társaság, mely eleget tesz a jogszabályi és szerződéses alapon őt terhelő kötelezettségeknek, ezért hibás az a következtetés, mely szerint a belátható időn belüli behajtás nem lenne eredményes.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására, és az alperes perköltségben marasztalására irányult.

Fellebbezési ellenkérelmét részletesen indokolta, kitérve a fellebbezésben felhozottakra.

Kiemelte: ténykérdés, hogy az alperes a szakvéleménnyel szemben egyéb indítvánnyal nem élt, másik szakértő kirendelését nem kérte. A kirendelt szakértő a bíróság által feltett kérdéseket megválaszolta, az alperesi magánszakértő felvetéseire is válaszolt.

Hivatkozott a BH1992. 270., 1996.102., BDT2001. 444., 2003. 759. számú eseti döntésekre.

Előadta, hogy maga is megbízott magánszakértőt, aki a 2011. szeptember 20-i állapotra, kereslet-kínálati viszonyokra nettó 111.183.652, illetve 100.874.347 forintban állapította meg az ingatlan piaci értékét. Ez pedig - a gazdasági recesszió értékcsökkentő hatását figyelembe véve - megfelel a **B.Gy.** által kimunkált nettó 125.000.000 forint forgalmi értéknek. E forgalmi értékelést csatolta a fellebbezési ellenkérelméhez.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, s helytálló az abból levont jogi következtetése is. A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság jogi indokolásában kifejtetteket, azokat nem ismétli meg.

A fellebbezéssel kapcsolatban az ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

Az elsőfokú bíróság által beszerzett és kiegészített szakértői vélemény perbeli ingatlan forgalmi értékére vonatkozó megállapításának lényegi helyességét az alperes által csatolt magánszakértői vélemények nem tudták aggályossá tenni.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a kirendelt szakértő, különböző értékelési módszer alapján - figyelemmel a 2008. évben kezdődött válság konjunkturális hatásaira is - a perbeli ingatlan tehermentes, nettó forgalmi értékét helyesen állapította meg 125.000.000 forintban. A szakértő véleménye kiegészítésében meggyőző választ adott az alperes által csatolt magánszakértői véleményekre, s ezt az elsőfokú bíróság helyesen értékelte. Az így megállapított forgalmi értékhez képest a 60.000.000 forintos vételár, de még a (bruttó) 75.000.000 forintos vételár is feltűnően aránytalan.

Osztotta az ítélőtábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontját az eredeti állapot helyreállításának módját illetően is.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalással a Pp. 254. § (3) bekezdésére - helybenhagyta.

Az alperes fellebbezésén az állami adóhatóság igazolta, hogy a fellebbezést mint illetékköteles iratot illetékkiszabásra benyújtották. Ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74/A. § (5) bekezdése szerint [Itv. 73. § (7), 74. § (1) bekezdés] az illetéket megfizetettnek kell tekinteni. Mivel a fenti rendelkezés értelmében az igazolás alapján a fellebbezési eljárási illetéket megfizetettnek kell tekinteni, a fellebbezés pedig nem vezetett eredményre, a fellebbezési eljárási illetéket pedig az alperes viseli, ezért arról az ítélőtáblának nem kellett határoznia.

Mivel a fellebbezés sikertelennek bizonyult, az ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest, hogy fizesse meg a felperes ügyvédi képviseletével összefüggésben felmerült, s a kifejtett tevékenységre is figyelemmel, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2), (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból fakadó perköltséget.

Budapest, 2012. április 20.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
s.k.
előadó bíró

dr. Farkas Mária
bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)