

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mihály Katalin Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt Felperes neve (Felperes címe) felperesnek, a dr. Kurucz-Kováts Gergely Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt Alperes neve (Alperes címe) alperes ellen - a felperes pernyertessége érdekében beavatkozó a Payrich Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt Felperes beavatkozó (Felperesi beavatkozó címe) részvétele mellett - megtámadási jog gyakorlásával előidézett érvénytelenség szerinti jogi tény megállapítása, valamint ingatlan kiadása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2013. június 18-án meghozott 9.G.41.663/2011/28. számú ítélete ellen az alperes 29. sorszámon fellebbezése folytán a 2014. március 26-án megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy megkeresi az illetékes földhivatalt, az alperes (ingatlan címe) szám alatti 38345. hrsz.-ú ingatlan 4896/227284. tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjogának törlése, és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

Kötelezi alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi továbbá alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg felperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg felperesi beavatkozónak 100.000 (Százezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a B kerület 38345. hrsz.-ú ingatlan 4896/227284. tulajdoni hányadára tulajdonosként nyilvántartott F Kft-ből kiválással jött létre felperes, a kiválási szerződés alapján szerezte meg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társaság tulajdonában lévő ingatlanrészt. A 2007. április 10-én cégjegyzékbe bejegyzett felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a

földhivatal 2007. április 19-én széljegyként jegyezte fel a tulajdoni lapra.

A felperes felszámolását a 2009. május 11-én előterjesztett kérelem alapján 2010. március 2-i kezdő időponttal rendelte el a felszámolást lefolytató bíróság.

A felszámolás iránti kérelem benyújtását követően felperes 2009. szeptember 3-án kötött az alperessel adásvételi szerződést a fenti ingatlan 50.000.000 forint + áfa vételáron történő megvásárlására. A 2009. október 6-án kiállított számla szerint vette át felperes az adásvételi szerződés vételáraként alperestől a 50.000.000 forint + áfa, azaz 62.500.000 forint összegű vételárat. A felek a megállapodásban a telek vételárát 4.000.000 forintban, az épület vételárát pedig 46.000.000 forintban határozták meg.

Az alperes az adásvétel alapján 2009. október 7-én tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elő a földhivatalnál, a földhivatal a tulajdoni lapra széljegyként a kérelmet feljegyezte.

Felperes felszámolója a 2010. április 9-i nyilatkozatával közölte alperessel, hogy a vételár megfizetésének hiánya, a szerződés hitelezői igény megghiúsítását célzó következményeként a csődtörvénnyel nevesített megtámadási jogát kívánja gyakorolni. Utalt arra, hogy a kiválás szerint megszerzett ingatlanon jelentős mértékű és értékű beruházással járó munkálatokat végzett, amelyek miatt az adásvételi szerződés megkötésekor a megállapodás szerinti vételárat meghaladó értéket képviselt az ingatlan. Figyelemmel arra, hogy az alpereshez intézett felhívás eredménytelen volt, felperes a 2010. június 21-én előterjesztett keresetében a 2009. szeptember 30-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását elsődlegesen feltűnő értékaránytalanságra, másodlagosan a Cstv. 40. § (1) bekezdés b), illetve Cstv. 40. § a) pontjára alapítottan kérte. Az volt az álláspontja, hogy a keresetlevél benyújtását megelőzően kiadott megtámadási nyilatkozat közlésével érvénytelenné tette a szerződést. Miután alperes az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 2009 októberében benyújtott bejegyzési kérelmét nem vonta vissza, annak megállapítását kérte, hogy alperest a tulajdonjog bejegyzésének joga a perbeli ingatlan tulajdoni hányadára nem illeti meg. Utalt rá, mivel a földhivatali eljárásban a tulajdonjog bejegyzési kérelmét még nem bírálták el, dologi hatállyal ezért tulajdonosi jogait nem gyakorolhatja, kötelmi hatállyal azonban az ingatlan tulajdonosának minősül. Az eredményes megtámadás következtében kérte az érvénytelen szerződés alapján az alperesnél lévő ingatlan kiadását is. Utalt rá, mivel alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba még nem került bejegyezésre, így vele szemben törlési keresetet nem indított.

A felperes pernyertessége érdekében beavatkozó előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig már elvégzésre kerültek azok az építési munkák, amelyek az ingatlan értékét a szakértői vizsgálat időpontjában is meghatározták. A felperes beruházásának eredményeként érte el azt az értéket az ingatlan, amelyre alapítva vonta le felperes azt a következtetést, hogy az adásvételi szerződés szerint kikötött vételár feltűnően értékaránytalan.

A felperes számlákkal és teljesítés igazolásokkal mutatta ki, hogy összesen 87.539.400 forint összeget fordított az ingatlan átépítésére. Állítása szerint az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan értéke valójában 127.225.000 forint + áfa lett volna, az adásvételi szerződésben megnevezett 50.000.000 forint + áfa vételár jelentősen elmaradt az ingatlan tényleges piaci értékétől. Felperes utalt arra is, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjogát az eladó tagjaival szoros kapcsolatban álló és alig két napja létező cégre ruházta át.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételárat megfizette, számítása szerint ez felel meg az ingatlan szerződéskötéskor irányadó értékének. Állítása szerint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor az ingatlan értéke a felújítással együtt mindösszesen 54.886.569 forint + áfa lett volna. Ehhez képest az általa fizetett 50.000.000 forint + áfa vételár feltűnően érték-aránytalannak nem tekinthető. Kizártnak tartotta, hogy a vele szerződő felperes olyan beruházásokat végzett volna az ingatlanon amellyel az adásvételi szerződés megkötéséig már a felperes által állított értéket érte volna el. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől kezdve a szakértői szemle időpontjáig mintegy 30.000.000 forint összeget meghaladó értékű beruházást végzett.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adva - fenntartva a 9.G.41.168/2010/9. számú ítéletét hatályában - megállapította, hogy a felperes megtámadási jogának eredményes gyakorlását követően a felek között a (ingatlan címe) szám alatti 38345. hrsz.-ú ingatlan 4896/227284. tulajdoni hányadára 2009. szeptember 30-án létrejött adásvételi szerződés a megkötésére visszamenőleges hatállyal érvénytelen, ezért az alperest nem illeti meg erre alapítva a tulajdonjog bejegyzésének joga. Kötelezte alperest a felperes, valamint a beavatkozó javára egyenként 3.275.000 forint perköltség megfizetésére, továbbá kötelezte alperest az államnak külön felhívásra 900.000 forint eljárási illeték megfizetésére.

A határozat indokolásából kitűnően az első fokon eljáró bíróságnak a felperes keresetét az igazolási kérelem folytán megismételt tárgyaláson a felek előadása, és a peres iratokhoz csatolt okiratok szerint a kirendelt igazságügyi szakértő (Cs G) ténymegállapításait és következtetéseit alapul véve bírálta el. Rögzítette, hogy alperes a 2009. szeptember 30-án létrejött, a Ptk. 365. § (1) bekezdésével nevesített szerződés szerint a kikötött ellenszolgáltatást teljesítette, az előírt vételárat megfizette. Miután felperes a feltűnő értékaránytalanságra mint érvénytelenségi okra alapítottan az alpereshez megtámadási nyilatkozatot intézett, amely a szerződést a megkötésére visszamenőleges hatállyal érvénytelenné tette a Ptk. 235. § (1) bekezdése szerint, így felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a megkötött szerződésben meghatározott szolgáltatás és ellenszolgáltatás egymásra vetített mértéke feltűnő értékaránytalanságot mutat. Kifejtette, hogy a véleményt nyilvánító szakértő által alkalmazott szakértői módszer aggálytalanul és ellentmondástól mentesen tette lehetővé a szakvélemény többi bizonyítékkal való együttes értékelését és mérlegelését a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak szerint. A szakértő a rendelkezésére bocsátott módon vizsgálhatta meg úgy az ingatlant, hogy a helyszíni szemle során tapasztaltakat az előterjesztett véleményében rögzítette. Utalt rá, hogy a felperes pernyertessége érdekében

beavatkozó felvételeket bocsátott a szakértő rendelkezésére, melyeket szakértő az építés előtti és kivitelezés közbeni állapotokra következtetve értékelhetett. Szakértő szakvéleményében az átadott terveket és kimutatásokat vette alapul, az azoknak megfelelő mennyiségeket és állapotot értékelte. Figyelembe vette, hogy milyen munka folyt az ingatlanban, amely valóban értéknövelő hatású volt. Vizsgálata során az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlításra alapuló módszerrel - a szükséges korrekciókat elvégezve - úgy határozta meg, hogy nem hagyta figyelmen kívül az ingatlan környezetét, funkcióját, fekvését, az infrastrukturális ellátottságot. A szakértői számítás eredményével becsült fajlagos értéket meghatározva kimutatta az átlagos korrigált egységárat (kerekítve) a forint/m² adatával. Értékelte a szakértő az egyes értékmódosító tényezőket is. Az átépítés előtti forgalmi értékből kiindulva 50.000.000 forint + áfa, az átépítést követő forgalmi értéket 127.000.000 forint + áfa összegre vetítetten számolta. Szakértő a kirendeléssel meghatározott arra a kérdésre, hogy a felek közötti adásvételi szerződés megkötésekor fennálló állapotot figyelembe véve megmutatkozott-e a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság, a szakértő válaszával a raktárépület forgalmi értékét nettó 127.000.000 forint összegben jelölte meg. Utalt arra, hogy a korábban csak földszintes csarnoképület a megkezdett átépítés után földszint, + kétszintes raktárépületté alakult. A kialakított két új szint az ingatlan forgalmi értékét is megnövelte. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy alperes a szakértői vélemény előterjesztését követően arra hivatkozott, hogy az ő beruházásának eredményeként nőhetett csak az adásvételi szerződés teljesítését követően az ingatlan értéke. E tényállítás megítélését meghatározta az is, hogy bírói felhívásra az alperes kizárólag okiratokkal kívánta teljesíteni a bizonyítási kötelezettségét, amellyel azt igazolhatta volna, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően általa végzett beruházások eredményeként nőtt az ingatlan értéke, úgy ahogy a különbség a szakértői szemle időpontjában fennálló érték szerint csak ebből volt levezethető. Alperes e tényállításhoz kapcsolódóan további bizonyítási eszközt nem jelölt meg, a szakértői véleménynyilvánítás kiegészítését nem indítványozta. Ezért az elsőfokú törvényszék álláspontja az volt, nem állapíthatta meg, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően változott volna csak úgy a megvásárolt ingatlan értéke, ahogy a szerződésben feltüntetett értékhez képest a szakértői véleménynyilvánítás az értéket a feltűnő értékkülönbséggel igazolta. Mivel felperes sem kívánt a bizonyítási kötelezettség teljesítéséhez további bizonyítási eszközt megjelölni, így az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a Ptk. 235. § (1) bekezdése szerint felperes a kiadott megtámadási nyilatkozatával az adásvételi szerződést a megkötésére visszamenőleges hatállyal érvénytelenné tette. Az alperest ebből következően nem illeti meg az a jog, hogy ingatlan-nyilvántartási jog bejegyzését kérje. A megtámadási nyilatkozat következménye a Ptk. 237. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az, hogy alperes az adásvételi szerződés alapján nála lévő ingatlan kiadására köteles.

Az ítélet ellen alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Fellebbezésében kiemelte, a perben egyedül annak a ténynek volt jogi jelentősége, hogy az alperes és felperes között létrejött adásvételi szerződés napján mennyi volt az ingatlan értéke, és ez érték megfelelt-e az ingatlan tényleges forgalmi értékének. Idézte az első fokon eljáró bíróság szakértőhöz intézett kérdését, és felhívta a figyelmet arra, az elsőfokú bíróság kérdése arra irányult, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés a megkötésekor fennálló állapotot figyelembe véve úgy rendelkezett az egyes szolgáltatásokról, hogy valóban megmutatkozott-e a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság. Ehhez képest e kérdésére a szakértő nem válaszolt, annak ellenére, hogy a bírósági iratokból tudomással kellett bírnia arról, a per tárgya az, hogy az adásvételi szerződés napján mennyit ért az ingatlan, és nem az, hogy az átépítés előtt mennyit ért. Szakértő a véleményének nagy részét annak szentelte, hogy az átépítés előtti és utáni állapotot beárazza. Nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az átépítés nem egy lépcsőben zajlott, így nem lehet szó kizárólag átépítés előtti és utáni állapotról. Utalt rá, hogy csatolta a bíróság részére a felperes 2007., 2008. és 2009. évi főkönyvi kivonatait, amelyek egyértelműen rögzítették az építkezéssel kapcsolatos kiadásokat. Ezek a kivonatok a felperesnek is a rendelkezésére álltak. A főkönyvi kivonatok 2007. 2008. és 2009. évi adatainak felhívását követően rögzítette, hogy az ingatlan értéke az NAV által sem vitatottan 2007. április 16-án az átépítés előtt 5.539.659 forint volt, amely nem egyezik meg a szakértői véleményben írt 50.000.000 forint értékkel. A szakértő az átépítés előtti értéket közel tízszeresen túlbecsülte. Az épület a tulajdonba kerülésekor alig ért valamit, hiszen az állapota olyan volt, amely nem tette használatra alkalmassá. A felperes mindösszesen 49.227.000 forint értékű munkát végeztetett el az ingatlanon. Hangsúlyozta, hogy ténylegesen 50.000.000 forint + 25% áfa, azaz 62.500.000 forint összeget fizetett meg, az alperes az ingatlan megvásárlását követően még a szakértői vélemény elkészülte előtt összesen 36.586.146 forint összeget költött az ingatlanra. Az épület főkönyvi értéke az adásvétel napján 54.866.659 forint volt, amelyért a vevő alperes 62.500.000 forint összeget fizetett. Úgy vélte, egyértelmű, hogy a szakértő általi beruházások maradéktalanul megtörténtek, azok egy része a felperesi tulajdonlaskor, másik része az alperesi tulajdonlaskor, azonban a szakértő az átépítés előtti állapotot a valósághoz képest mintegy tízszeres különbséggel mérte fel, annak ellenére, hogy a főkönyvben szereplő 5.639.659 forint összeget könyvvizsgálat támasztja alá. Mindezek alapján alperes határozott álláspontja, hogy a főkönyvben szereplő, 54.866.659 forint, valamint az adásvételi szerződésben szereplő 50.000.000 forint, és a ténylegesen megfizetett 62.500.000 forint között nem mutatható ki feltűnő értékaránytalanság.

Az elsőfokú bíróság ítéletében tett arra a megállapításra, hogy kizárólag okiratokkal kívánta bizonyítani, miszerint az ő beruházásának eredményeként nőhetett csak az adásvételi szerződés teljesítését követően az ingatlan értéke, azt hangsúlyozta, a szakértői vélemény kiegészítését azért nem indítványozta, mert a szakértői vélemény nem a bíróság által feltett kérdésre adott választ. A bíróságnak érzékelnie kellett volna, hogy a szakértő alapvető tévedésben van a feladata tekintetében. Felhívta a figyelmet arra is, hogy a periratok között található a felperes felszámolójának a felszámolási eljárásban készített közbenső mérlege és tájékoztatója, amelynek 3. oldalán szerepelnek a nyilvántartásba vett hitelezői

igények, melyek összértéke 48.579.054 forint volt. Ebből a beavatkozó igénye 38.113.967 forint összeget tesz ki. A beavatkozó és az alperes között szerződéses kapcsolat nem volt, a beavatkozó a követeléshez engedményezés útján jutott. A követelés a periratok között szintén elfekvő engedményezési szerződés szerint az engedményezett követelés értéke, 28.446.540 forint volt. A fentieket is figyelembe véve az adásvételi szerződésben szereplő, mindösszesen 62.500.000 forint az ingatlan értéke tekintetében nem volt feltűnően értékaránytalan. Hangoztatta, a szakértői véleményre írásban és szóban is észrevételt tett. Számlákkal igazolta, hogy a szemle időpontjában meglévő érték nem azonos az adásvételi szerződés megkötésekor fennálló értékkel. Úgy vélte, szakkérdés, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor mennyi volt a forgalmi érték, azonban a bíróság alperest nem ennek bizonyítására hívta fel, hanem arra, azt igazolja, hogy az adásvételi szerződést követően beruházásokat eszközölt az ingatlanon. Az, hogy ezek a beruházások mennyivel növelték az ingatlan értékét, szintén szakkérdés. Hangsúlyozta, az ingatlan 2009. évi értékét a felperes volt köteles bizonyítani, mint ahogy erre a bizonyítási kötelezettségére az első fokon eljáró bíróság a 3. sorszámú jegyzőkönyvben figyelmeztette is. Sérelmezte azt is, hogy a bíróság nem hívta fel alperest a Pp. 3. §-a alapján arra, a felperessel ellentétben bizonyítsa, miszerint a megkötött szerződésben meghatározott szolgáltatás és ellenszolgáltatás egymásra vetített mértéke feltűnő értékaránytalanságot nem mutatott. Erre figyelemmel nem kérte a szakértői vélemény kiegészítését, hiszen a szakértői vélemény a bíróság által meghatározott és a felperes érdekkörébe utalt bizonyítási teher tekintetében nem ad választ. Amennyiben a bíróság a bizonyítási terhet megváltoztatja, és előírja, hogy a felperessel szemben alperesnek kell ellenbizonyítania, akkor kérte volna más szakértő kirendelését. Végezetül arra is utalt, hogy köztudomású tényeket nem kell bizonyítani, az pedig köztudomású, hogy egy ingatlan forgalmi értéke az eltelt évek alatt is változik, és ezt alperes számlákkal és főkönyvi kivonatokkal is bizonyította. Álláspontja szerint a 2012. évben készült értékmegállapítás semmiképpen nem vonatkoztatható a 2009-es szerződéskötéskori állapotra.

Felperes csatlakozó fellebbezésében az ellenkérelmének előterjesztésére határidő hosszabbítás iránti kérelmet terjesztett elő.

Csatlakozó fellebbezésében azt kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján oly módon változtassa meg, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként az alperes tulajdonjogának törléséről és a felperes tulajdonának visszajegyzéséről kifejezetten is rendelkezzen a (Ingatlan címe) szám alatti 38345 hrsz.-ú ingatlan 4896/227287 tulajdoni hányada vonatkozásában. Kérelme indokaként új tényként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott felperes tudomására, hogy időközben az alperes tulajdonjogát az eljáró földhivatal a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadára bejegyezte. Előadta, hogy a jelen fellebbezésében előadott új tény figyelembevételére esetén a felperes nézve kedvezőbb határozat született volna, hiszen ezáltal felperes elérte volna a kereset előterjesztésével azt a célt, hogy az érvénytelen szerződéssel okozott jogsértés orvoslására kerüljön az Inyvtv. 6. § (1) bekezdése alapján. Utalt rá, hogy az elsőfokú bíróságnál ítélet kiegészítésére

irányuló kérelmet terjesztett elő e tárgyban, azzal, hogy amennyiben az ítélet kiegészítésére irányuló kérelmet az első fokon eljáró bíróság nem találja alaposnak, úgy a kérelmét fellebbezésnek tekintse. Előadta, az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 52. § (2a) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntést a jogi képviselővel eljáró ügyfél részére a jogi képviselője útján kell kézbesíteni. Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Inyvtv. 26. § (2) bekezdése alapján a jogi képviselőt kötelező, a felperes nem szerzett közvetlenül tudomást az alperes tulajdonjogának bejegyzéséről, és arról az alperesi képviselőtől sem kapott értesítést. Az alperes tulajdonjog bejegyzésének tényét a földhivatal sem a bírósággal sem a felperessel nem közölhette, e tekintetben a felperes tévedésben volt, amikor kereseti kérelmében nem kérte az eredeti állapot helyreállítását. A felperesnek és az eljáró törvényszéknek nem felróható okból tehát az ítélet nem rendelkezik az alperes tulajdonjogának törléséről, az Inyvtv. 6. § (1) bekezdése alapján azonban a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet hatósági megkeresés megjelöl. A fenti helyzet következtében a szerződés érvénytelenségének megállapítása önmagában a jogsértő helyzet kiküszöbölésére nem alkalmas, a fentiek következtében az érvénytelen szerződés alapján fennálló időközben bejegyzett tulajdonjog tekintetében szükséges rendelkezni az eredeti állapot helyreállításáról, azaz az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törléséről is. Idézte a Ptk. 237. § (1) bekezdésében foglaltakat, mely szerint az érvénytelen szerződés esetén a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet kell visszaállítani. Az eredeti állapot helyreállítása a Ptk. által nevesített jogkövetkezmény, amelyet az érvénytelenség jogkövetkezménye tárgyában hozott 1/2010. PK vélemény alapján a bíróságnak hivatalból kell figyelembe vennie. A fentiek alapján, amennyiben a Fővárosi Törvényszéknek tudomása lett volna a tulajdonjog bejegyzés tényéről, a felperes kereseti kérelmétől függetlenül intézkedett volna a Ptk. 237. §-a alapján az eredeti állapot helyreállításáról. Utalt a Pp.-hez fűzött Complex Kommentárban foglaltakra, mely szerint a kérelemhez kötöttség elve nem érvényesül maradéktalanul az érvénytelenségi perben, mert az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében a fél kérelmének tartalma a bíróságot nem köti. Mindezekre figyelemmel kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását oly módon, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként a bíróság az alperes tulajdonjogának törléséről, és a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről kifejezetten is rendelkezzen a perbeli ingatlant érintően. Kérte továbbá az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításáról történő rendelkezés keretében az illetékes földhivatal Inyvtv. 26. § (1) bekezdése alapján történő megkeresését az alperes tulajdonjogának törlése, valamint a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének csatlakozó fellebbezésében foglaltak szerinti megváltoztatását kérte.

Az alperes fellebbezésében foglaltakra azt hangsúlyozta, hogy alperes az elsőfokú eljárás során a jóhiszemű pervitel követelményével ellentétesen járt el, amikor a beadványában foglalt felújítási munkálatokat nem ismertette az eljáró szakértővel a

szakvéleménye elkészítését megelőzően annak ellenére, hogy a Pp. 180. § (3) bekezdése alapján lehetősége lett volna a szakértő által megválaszolandó kérdésekre indítványt tennie. Felhívta a figyelmet arra, hogy alperes a felperesi keresetet már 2011. június 6. óta ismerte, azonban sem az elsőfokú bíróság kifejezett felhívására, sem pedig a szakértő kirendelésekor nem hivatkozott arra, hogy maga is végzett építési beruházást a tárgybeli ingatlanon, amelynek az ingatlanra nézve értéknövelő hatása lett volna. Hangsúlyozta továbbá, hogy az alperes által 2012. augusztus 23-án az elsőfokú bíróság részére benyújtott észrevételben tévesen szerepel a felperes által eszközölt beruházások értéke, mivel a felperes számlákkal és teljesítés igazolással bizonyítottan nem 49.227.000 forint, hanem 87.539.400 forint összeget fordított az ingatlan átépítésére. A főkönyvi katon a társaság tényleges helyzetét kell, hogy bemutassa a társaság tényleges számlái alapján, jelen esetben azonban az alperes által bemutatott 2012. április 21-én nyomtatott főkönyvi katon és a felperes által becsatolt számlák között eltérés van. Álláspontja szerint a fenti ellentmondásban a Fővárosi Törvényszéknek egyértelműen a felperes által becsatolt számlákat kellett alapul vennie, mert alperes nem igazolta a bemutatott iratok forrását, azt a felperes könyvelője nem írta alá, továbbá a katonnyomtatás ideje a felperes felszámolása alatt történt, így kérdéses az is, volt-e jogosultsága az alperesnek a felperes könyvelési irataihoz hozzáférni. Kifejtette, az alperes fellebbezésében foglaltaktól eltérően, szakértő a rendelkezésre bocsátott információk alapján jogszerűen járt el, mivel a perben becsatolt iratok szerint felperes kezdte meg az ingatlan átépítését, amelyet számlákkal igazolt. Fontosnak tartotta felhívni a figyelmet arra, hogy a polgári peres eljárás 2010. június 21-én indult az alperessel szemben, az alperes 2012. augusztus 23. napjáig, tehát több mint két év elteltéig nem jelezte, hogy bármilyen munkálatot végzett volna az építményen. Szakértő helyesen járt el, hiszen mind a felperes tulajdonszerzési, mind a felperes és alperes között létrejött szerződéskötési, az elsőfokú eljárásban támadott ingatlan állapot felmérhető volt a felperes által elvégzett beruházásokból. Ennek megfelelően értékelte az első fokozatú bíróság a körülmények közötti szakértői véleményt és a felperes által hitelt érdemlően igazolt beruházásokat együttesen, és alappal tette azt a megállapítást, hogy az ingatlan való forgalmi értéke lényegesen eltér az adásvételi szerződésben meghatározott értéktől. Utalt rá, az alperes által csatolt okirati bizonyítékokból nem állapítható meg, hogy a tulajdonátruházást követően alperes hozzájárult volna az ingatlan értékének növekedéséhez. Kitért arra is, hogy az alperes elsőfokú eljárás során is előadott hivatkozása, mely szerint az adóhatóság az ingatlan értékét a felek által meghatározott összegben fogadta el, nem releváns, mivel a Pp. 4. § (1) bekezdése alapján a bíróságot a határozatának meghozatalában más hatóság döntése, illetve az abban megállapított tényállás nem köti. Felhívta a figyelmet arra, hogy a perbeli esetben megállapítható 61%-os értékaránytalanság esetén a bírói gyakorlat az ilyen értékkülönbséggel kötött szerződéseket már feltűnően érték aránytalannak fogadja el. Így helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés megtámadhatósága fennáll. Utalt a fenti százalékos eltérés nagyságrendjére is, arra, hogy 77.000.000 forint összegű különbség van a két érték között, amely összecsapásban is jelentős, különösen a felperes felszámolási eljárására figyelemmel. Hangsúlyozta, hogy felperes a bizonyítási kötelezettségének

maradéktalanul eleget tett, ezzel szemben alperes az első fokon eljáró bíróságnak 2012. november 16-án tartott tárgyaláson történt kioktatása ellenére a kérdéses bizonyító erővel rendelkező okiratokon túl további bizonyítási indítványt nem jelölt meg, a szakértői vélemény kiegészítését nem indítványozta, e mulasztásokat pedig a Pp. 141. § (6) bekezdése alapján a Fővárosi Bíróságnak egyértelműen az alperes terhére kellett értékelnie. A szerződéskötés körülményeit érintően előadta, hogy az adásvételi szerződés aláírója a felperes részéről J X tag és ügyvezető, az alperes részéről H F tag és ügyvezető volt. Ez utóbbi ügyvezető az aláírásakor a cégkivonat tanúsága szerint az (Ingatlan címe) szám alatt lakott, egy lakásban az alperes tagjával H H. Az alperes tagja H H, anyja neve H Y L, azaz ugyanaz mint a felperes egyik tagjának anyja neve, a két társaság tagja között a testvéri kapcsolat feltehetően fennáll. Felhívta a figyelmet továbbá arra is, hogy az alperes bejelentett székhelye a felperes gazdasági társaság tagjainak lakóhelye. Alperes a fenti körülményeket nem cáfolta, a felperes keresetlevelében előterjesztett bizonyítási indítványra nem nyilatkozott. Felperes kérelme ellenére arra sem tett nyilatkozatot, hogy a tagok egyeneságbeli rokonai között fennállt-e házastársi, bejegyzett élettársi, jegyesi, továbbá házastársi, a tagok bejegyzett élettársával egyeneságbeli rokoni vagy testvéri, illetőleg a tagok testvérei között házastársi, bejegyzett élettársi kapcsolat. Fontosnak tartotta hangsúlyozni azt is a szerződéskötés körülményei körében, hogy az adásvételre a felszámolási kérelem bíróságra történő benyújtását követő négy hónappal, az alperes cégbírósági bejegyzését követő 2. napon belül került sor azzal, hogy a szerződés alapján az alperes 10.000.000 forint összeg, azaz a vételár 1/5-ének megfizetését követően szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát és birtokba is lépett.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a Budapest I. számú Földhivatal a 2013. június 18-i állapot szerint a perbeli ingatlan 4896/227284 tulajdoni hányadára 171361/1. számú határozatával az alperes tulajdonjogát bejegyezte.

Az alperes fellebbezése nem, a felperes csatlakozó fellebbezése pedig az alábbiak szerint alapos.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság perbeli szerződés feltűnő értékaránytalansága kérdésében elfoglalt jogi álláspontjával, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét - az alperes perbeli ingatlanrészre vonatkozó tulajdonjog bejegyzésére figyelemmel - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, helytálló indokaira figyelemmel azzal hagyta helyben, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként rendelkezett az alperes tulajdonjogának törléséről, az eredeti állapot helyreállításáról, valamint az illetékes földhivatal megkereséséről az alperes tulajdonjogának a törlése, és a felperes tulajdonjogának a visszajegyzése iránt.

A fellebbezésben foglaltakat a másodfokú bíróság az alábbiakra figyelemmel nem találta alkalmasnak a helytálló elsőfokú ítélet megváltoztatására, illetve annak hatályon kívül helyezésére.

Az alperes fellebbezésében az adásvételi szerződésben foglalt vételár és az

ingatlan forgalmi értékének bizonyítása körében elsősorban azt hangsúlyozta, hogy az első fokon eljáró bíróság által kirendelt szakértő nem a bíróság által feltett kérdésre adta meg a választ, így a 2012. évben készült értékmegállapítás a szerződéskötés 2009. évi időpontjában nem irányadó. Állításával szemben azonban az elsőfokú bíróság ítéletének alapjául elfogadott és felhasznált, Cs G okleveles építőmérnök igazságügyi szakértő a szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésére bocsátott adatok és dokumentumok, a beavatkozó jogi képviselője részéről átadott, kivitelezés közbeni állapotot bemutató jelentős számú fotó, dokumentáció, és mennyiségi kimutatás, illetve betekintésre rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció, engedélyezési, statikai terv, annak műszaki leírása, az épületrész tervezett alaprajza és metszete, valamint a helyszíni szemle során lefolytatott vizsgálatok alapján, a felperes által szolgáltatott okirati bizonyítékok felhasználásával vont következtetést az ingatlan adásvételi szerződés alperes részéről történt tulajdonszerzési értékére. Véleményében nem hagyta figyelmen kívül az ingatlan környezetét, funkcióját, fekvését, annak infrastrukturális ellátottságát, és az ingatlanon végzett különböző értékmódosító tényezőket sem.

Alappal észrevételezte felperes a fellebbezésre tett ellenkérelmében, hogy alperes a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeit figyelmen kívül hagyva, sem az elsőfokú bíróság 2011. szeptember 16-i 2. sorszámú végzésében foglalt kifejezett felhívására, sem pedig a szakértő kirendelésekor nem hivatkozott arra, hogy maga is végzett értéknövelő hatással bíró építési beruházást az adásvételi szerződés megkötésének időpontját követően. Erre először a perben előterjesztett igazságügyi mérnökszakértői véleményben foglaltakra tett észrevételében utalt, mely beadványa mellékleteként csatolta a fellebbezésében hivatkozott 2007., 2008., és 2009. évre vonatkozó főkönyvi kivonatokat, továbbá a 2009. október 14. napján kelt, N-K Kft. által készített költségvetési összesítőt, a 2011. szeptember 30. és 2011. november 28. között a S Kft. által kiállított számlákat, valamint a 2012. január 22. napján kelt, az alperes és a J 2002. Kft. között létrejött vállalkozási szerződést, az elvégzett munkákat igazoló számlákkal. E beadványában sem kérte azonban a szakértői vélemény kiegészítését, csupán azt hangsúlyozta, hogy a szakértői véleményt az elvégzett beruházás műszaki értéke nagyságrendjének kivételével elfogadni nem tudja. Miután pedig az elsőfokú bíróság szakértői díjmegállapító 14. sorszámú végzését az alperes megfellebbezte, a szakértő a fellebbezésre tett észrevételében akként nyilatkozott, hogy a szakvéleményében leírtakat fenntartja, alperes sem a helyszíni szemle, sem a szakértői vélemény elkészültéig nem jelezte, hogy a megadott munkanemek, vagy azok közül bármelyik az adásvételi szerződés időpontjára még nem készült volna el.

Egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság alperesi bizonyítékok értékelése körében elfoglalt jogi álláspontjával is. Az alperes által a szakértői vélemény előterjesztését követően csatolt okirati bizonyítékok (számlák, vállalkozási szerződés) önmagukban nem alkalmasak annak bizonyítására, hogy a számlák alapjául szolgáló munkálatok az adásvételi szerződés megkötését követően elvégzett értéknövelő beruházások voltak. Az elsőfokú bíróság bizonyítékok mérlegelése körében elfoglalt, a Pp. 206. §-a szerinti álláspontját az is igazolja,

hogyan az alperes e tényállításához fűzött, fenti okirati bizonyítékokon túl további bizonyítási eszközt nem jelölt meg, a szakértői vélemény kiegészítését nem kérte, az elsőfokú bíróság iratok közt elfekvő, a 22. sorszámú jegyzőkönyvben tett kifejezett, a bizonyítási teher következményeire kiható figyelmeztetése ellenére. Az alperes fellebbezésében foglaltakat, miszerint a szakvélemény kiegészítését az alperes azért nem kérte, mert a szakértő véleményében nem a bíróság által feltett kérdésekre válaszolt, a másodfokú bíróság nem találta értékelhetőnek. A jogi képviselővel eljáró alperesnek éppen az állításainak a bizonyítása érdekében kellett volna feltennie az elsőfokú eljárásban gondos pervitel mellett a szakértőnek - a szakvélemény elkészítését megelőzően, vagy ezt követően a szakvélemény kiegészítését kérve - azokat a kérdéseket, amelyekkel azt igazolhatta volna, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően általa végzett beruházások eredményeként nőtt az ingatlan értéke az adásvételi szerződés teljesítését követően. Mivel erre nem került sor, így a bizonyítás indítványozása körében elkövetett mulasztásait az elsőfokú bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdése alapján helyesen értékelte az alperes terhére.

Felperes az alaposnak bizonyult csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását oly módon kérte, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként a bíróság az alperes tulajdonjogának törléséről és a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről kifejezetten is rendelkezzen, a (Ingatlan címe) szám alatti 38345. hrsz.-ú ingatlan 4896/227287. tulajdoni hányada vonatkozásában. Előadta, az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a tudomására, hogy időközben az alperes tulajdonjogát az eljáró földhivatal a per tárgyát képező ingatlan 4896/227284. tulajdoni hányadára bejegyezte. A tulajdonjog bejegyzése az érvénytelen szerződéssel érintett ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 3. § (2) bekezdése alapján tulajdonjogot keletkeztetett az alperes javára, így a szerződés érvénytelenségének megállapítása önmagában a jogsértő helyzet kiküszöbölésére nem alkalmas, figyelemmel azt Inytv. 6. § (1) bekezdésében foglaltakra is. Az érvénytelen szerződés alapján fennálló bejegyzett tulajdonjog tekintetében szükséges ezért rendelkezni az eredeti állapot helyreállításáról, azaz az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törléséről is. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság határozatának helybenhagyása mellett rendelkezett az érvénytelenség jogkövetkezményeként az alperes tulajdonjogának törléséről, és felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről a perbeli ingatlan tulajdoni hányadára, valamint az illetékes földhivatal Inytv. 26. § (1) bekezdése szerinti megkereséséről.

Rámutat a másodfokú bíróság, hogy alperes a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása, és az eredeti állapot helyreállítása miatt a felperesnek kifizetett vételár visszafizetése iránti igényét a felperes felszámolási eljárásában, hitelezői igényként érvényesítheti.

Az alperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a perköltség viselésére köteles. Figyelemmel azonban arra, hogy alperes részére az elsőfokú bíróság illetékfeljegyzési jogot engedélyezett, így köteles a le

nem rótt, az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése szerinti mértékű feljegyezett eljárási illeték állam javára való megfizetésére. Megfizetni tartozik továbbá a pernyertes felperes és a felperest támogató beavatkozó részére a jogi képviselőjükkel felmerült ügyvédi munkadíjat, melynek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján - hivatalból, mérlegeléssel - állapította meg.

Budapest, 2014. március 26.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

. Katinszky Márta Cecília s.k.
előadó bíró

. Czifra Veronika s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző