

A Fővárosi Ítéltábla a Jambrik Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Lászka Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. június 27-én kelt 25.G.40.556/2015/25. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget, valamint külön felhívásra az államnak 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében az alperessel 2012. július 17-én kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte elsődlegesen a régi Ptk. 202. §-a alapján, annak uzsorás jellegére tekintettel, másodlagosan a régi Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbsége, harmadlagosan a régi Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján a visszavásárlási, illetve vételi jog kikötése kapcsán a tévedése és az alperes megtévesztése, végül a régi Ptk. 210. § (1) és (3) bekezdése alapján a perbeli ingatlan forgalmi értéke miatti tévedése, illetőleg a felek közös téves feltevése miatt. Jogkövetkezményként kérte a szerződés határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítását és az alperes kötelezését 93.000.000 forint és ennek 2012. július 17-től a kifizetésig járó, a régi Ptk. 301. § (2) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére. Negyedlegesen az alperes marasztalását a régi Ptk. 6. §-a alapján kérte.

Az elsődleges kereset körében előadta, hogy az alperes kihasználta a nehéz anyagi helyzetét és feltűnően aránytalan előnyt kötött ki a perbeli adásvételi szerződésben. A nehéz anyagi helyzetét alátámasztják a 2011. évi számviteli beszámoló adatai, a bankszámlakivonatai és a perbeli ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog. A feltűnő értékaránytalanságra alapított keresete körében az ... VALUE Bt. által 2014 szeptemberében készített szakvéleményére hivatkozott. A tévedése és megtévesztése állítása szerint abból eredt, hogy az alperes az adásvételi szerződés megkötésekor visszavásárlási vagy vételi jog alapítását ígérte. A perbeli ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos tévedés és a közös téves feltevés abban állt, hogy az ... VALUE Bt. által készített szakvélemény a perbeli ingatlan forgalmi értékét nettó 130.000.000 forintra becsülte. A biztatási kár jogcímén előterjesztett keresete körében előadta, hogy az alperes olyan szándékos magatartást tanúsított, amelyből jóhiszeműen vonta le azt a következtetést, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötését követően vételi jogot fog kapni, és ezért adta el az ingatlant a piaci árnál jóval alacsonyabb vételáron.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a szerződés uzsorás jellegét, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságot, a felperes nehéz helyzetét. A tévedés és megtévesztés körében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a megtámadással elkésett, de érdemben is vitatta a keresetben előadottakat. A biztatási kár iránti igényt azért kérte elutasítani, mert annak törvényi feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.270.000 forint perköltséget, az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint kereseti illetéket.

Határozata indokolásában tényként rögzítette, hogy 2000 októberétől a felperes tulajdonában állt a ... belterület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett udvar és irodaház” megjelölésű, 6629 m² nagyságú, 2009-től helyi védettség alatt álló ingatlan, amelynek az alperes által adható legmagasabb vételárát 37.000.000 forintban határozta meg 2012 júniusában az ... Budapest Kft. A felperes 2012. július 17-én eladta az ingatlant az alperesnek ezen az áron. A szerződés 2. pontja szerint ... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala javára adótartozás miatt összesen 6.696.991 forint és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve a tulajdoni lapra.

Az alperes 2012 októberében az ingatlanra vételi és eladási jog alapítására tett ajánlatot a szerződéstervezet megküldésével. Ezt követően a peres felek többször leveleztek a felperes általi vételről, megállapodás azonban nem jött létre közöttük.

... Megyei Jogú Város közgyűlésének 2014. szeptember 25-én tartott ülésén a polgármester javaslatot tett nettó 125.000.000 forint vételáron való vásárlásra. A ...i Járási Földhivatal a határozatával adásvétel jogcímén bejegyezte ... Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonjogát a perbeli ingatlanra.

A felperes a 2014. december 29-én kelt levelében az alperessel kötött adásvételi szerződést megtévesztés és feltűnő értékaránytalanság miatt megtámadta, és kérte az alperest, hogy 2015. január 15-ig 36.900.000 forintot fizessen meg a részére. Az alperes a 2015. január 7-én kelt levelében közölte a felperessel, hogy az igénye alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az ítélet jogi indokolásában utalt a régi Ptk. 202. §-a alapján arra, hogy a felperes nem bizonyította a szerződéskötéskori válságos gazdasági helyzetét. Az általa hivatkozott, 2011. évi beszámoló adatai, a pénzforgalmi bankszámlán a szerződéskötéskor lévő 371 forint és a perbeli ingatlanra az adótartozás miatt bejegyzett végrehajtási jog nem igazolják a felperes állítását. Ennek hiányát támasztja alá az is, hogy a felperes ügyvezetője és egyik tulajdonosa, dr. **R. L.** több milliárd forintos vagyonnal rendelkezett a szerződéskötés idején.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereset körében a régi Ptk. 4. § (1) bekezdése, 236. § (1), (2) és (3) bekezdései alapján arra a következtetésre jutott, hogy az erre alapított igényérvényesítés elkésett, mert az egyéves megtámadási határidőt a felperes elmulasztotta. Ezzel kapcsolatban utalt a 7. és 11. sorszámú előkészítő irataira, a keresetlevélhez F/16 sorszám alatt csatolt, 2014. szeptember 1-jén írt e-mailre, amelyek álláspontja szerint cáfolják azt az állítást, hogy csak a keresetlevél megírását és beadását közvetlenül megelőzően, az ... VALUE Bt. szakértői véleményéből szerzett tudomást az általa állított értékaránytalanságról figyelemmel még arra, hogy saját előadása szerint is értékaránytalan ügyletet kötött, ezért alaptalanul hivatkozott a megtámadási határidő nyugvására.

A forgalmi értékében való tévedésre, illetve az abban való közös téves feltevésre alapított keresettel kapcsolatban az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 210. § (1) és (3) bekezdéseire, a BDT2010. 2330. számú eseti döntésre hivatkozott és visszautalt a feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem körében kifejtett jogi indokolásra. Emiatt nem tulajdonított jelentőséget az ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értékének, ezért az ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványt elutasította.

A visszavásárlási, illetve a vételi jogban való tévedésre és megtévesztésre alapított kereseti kérelmet annak elkésettségére tekintettel utasította el a régi Ptk. 210. § (4) bekezdése, 236. § (1) és (2) bekezdése, 374. § (1) bekezdése és 375. § (1) bekezdése alapján. Kifejtette, hogy a visszavásárlási jogot az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kell írásba foglalni, a főtevékenységként saját tulajdonú ingatlan adásvételével foglalkozó felperesnek erről tudomással kellett rendelkeznie, ezért alappal nem bízhatott abban, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően visszavásárlási jogot fog szerezni. Erre tekintettel a tévedést, illetőleg a megtévesztést legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésekor fel kellett ismernie. A szerződéskötéskor fennálló, illetőleg azt megelőző tévedésre, illetőleg az alperes megtévesztésére való hivatkozása ugyancsak megalapozatlan, mert a 2012. május 15-én kelt ajánlat tartalmából egyértelműen megállapítható, hogy az alperes csomagban vállalta volna a perbeli és további 4 ingatlannak a piaci érték 20-30 %-án való megvásárlását és a felperes javára visszavásárlási jog alapítását. A felperes vételi joggal kapcsolatos tévedését, illetőleg az alperes ezzel kapcsolatos megtévesztő magatartását cáfolja az alperes 2012. július 2-án megküldött szerződéstervezete, amely nem tesz említést vételi jog alapításáról. A felperes a 2012. augusztus 3-i, alperesi levélre küldött válaszban kizárólag a vételár pontosítását kérte és nem kifogásolta az eladási jogát. A felperes tévedését, illetőleg az alperes megtévesztő magatartását cáfolja továbbá az alperesnek a 2012. október 4-én küldött szerződéstervezete, amelyben mind a vételi, mind az eladási jog alapítása szerepel. Mindezeket a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján értékelve az elsőfokú bíróság érdemben megállapította, hogy a vételi jog alapítását illetően a felperes a szerződéskötéskor nem volt tévedésben, és ezzel kapcsolatban az alperes sem tévesztette meg.

A biztatási kár címén előterjesztett keresetet azért utasította el, mert felhívása ellenére a felperes nem bizonyította az alperes azon szándékos magatartását, amelyből jóhiszeműen vonta le a következtetést, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötését követően vételi jogot fog kapni és ezért döntött a piaci árnál jóval alacsonyabb vételáron való értékesítésről. Megjegyezte, hogy az alperes 2014 júliusában és augusztusában felajánlotta a perbeli ingatlan megvételét a felperesnek, aki az ajánlatot nem fogadta el, ezért az önhiba hiánya sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság dr. **R. L.** felperesi törvényes képviselő meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványt egyrészt szükségtelennek tartotta, másrészt arra hivatkozott, hogy azt a felperes elkésetten terjesztette elő.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatásával a kereset szerinti marasztalást, másodlagosan a Pp. 252. § (2), illetve (3) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását, valamint az alperes perköltségben marasztalását.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést követett el, mert a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján nem tájékoztatta a feleket, hogy kinek kell bizonyítania az adásvételi szerződés megkötését megelőzően az eladási jog alapításában történt megállapodást. Erre nézve a bizonyítási terhet sem osztotta ki, ugyanakkor ezt a körülményt lényegesnek tartotta az ítéletében. Ezen túlmenően súlyos eljárási szabálysértés az is, hogy a felperes ügyvezetőjét nem hallgatta meg, mivel a felek közötti tárgyalások többnyire szóban zajlottak. A Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezést az indokolja, hogy az elsőfokú bíróságnak az adásvételkor forgalmi érték tisztázására igazságügyi szakértőt kellett volna kirendelnie, amelyhez a szükséges 300.000 forintot szakértői díjelőlegként letétbe is helyezte.

Érdemben arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság több bizonyítékot figyelmen kívül hagyott, illetve egyes bizonyítékokat rosszul mérlegelt, amikor az uzsora hiányát állapította meg. A válságos gazdasági helyzetének igazolására bizonyítékként becsatolta az adásvételi szerződés létrejöttét megelőző év számviteli törvény szerinti beszámolóját, a 2012. július 20. és 2012. július 23. közötti időszakra vonatkozó bankszámla kivonatát, az adótartozással kapcsolatos levelet, valamint

hivatkozott arra, hogy a szerződés megkötését megelőző időszakban a ... Bank Zrt. a rossz hiteleket kezelő restrukturálási osztályhoz sorolta át a cégcsoporttal együtt. Annak viszont nem lehet jelentősége, hogy a gazdasági társaság valamely tagja milyen vagyonnal rendelkezik. Mindezekre tekintettel alaptalanul állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződéskötéskor nem állt fent válságos gazdasági helyzet és erről az alperes nem tudott.

A feltűnő értékaránytalanság körében hangsúlyozta, hogy nem tudta, hogy a perbeli ingatlan tényleges értéke nem az ... Budapest Kft. szakvéleményében szereplő 73.900.000 forint, hanem az ... VALUE Bt. szakvéleményében megállapított 130.000.000 forint. Véleménye szerint nem lényegtelen, hogy minek az 50%-át kötik ki vételárként a felek. Álláspontja szerint az elévülés nyugvása egyértelműen megállapítható, mivel nem volt tudomása az ... VALUE Bt. szakvéleményéről. Ezt egyértelműen alátámasztja az alperes részére a pert megelőzően megküldött felszólításában közölt összeg.

A vételár vonatkozásában a tévedés, illetve a közös tévedés megállapítható, mert csak az ... VALUE Bt. által készített szakvélemény alapján derült ki, hogy az ... Budapest Kft. szakvéleménye hibás volt, és a vételárat rosszul állapították meg. Az adásvételi szerződés megkötéséig vételi jog alapításáról volt szó, az aláírás után került először megemlítésre az eladási jog alapítása. Ezt támasztja alá a 2012. július 30-án kelt alperesi levél. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a 2015. október 17-én kelt beadványából egy fél mondatot kiragadott, és figyelmen kívül hagyta a folytatást, és az egyéb állításokat, így iratellenes következtetésekre jutott. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben nem szerzett tudomást az adásvételi szerződés megkötésekor, hogy csak eladási joggal együtt hajlandó az alperes vételi jogot alapítani, ilyet soha nem állított. Amennyiben erről tudott volna, nem írja alá az adásvételi szerződést. Megjegyezte, hogy az alperes sem vitatta, hogy vételi jog alapításában megállapodtak, csak azt állította, hogy eladási jogban is megállapodás született a felek között. Az alperes 2012. május 15-én kelt indikatív ajánlata egyértelműen alátámasztja, hogy a részére engedélyeztek volna visszavásárlási jogot eladási jog nélkül. Az elsőfokú bíróság az alperes 2012. október 4-én közölt szerződéstervezetével kapcsolatos magatartását tévesen értékelte. Megismételte azt az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, hogy az alperes csak olyan feltételekkel lett volna hajlandó vételi jogot alapítani, amely a hátrányára eltért a korábban egyeztetett feltételektől és az üzleti szokásoktól.

A biztatási kár kapcsán fenntartotta a vételi jog és a visszavásárlási jog alapítására vonatkozó tévedés és megtévesztés körében kifejtett jogi érveit. Véleménye szerint a részéről nem állapítható meg önhiba, mert az alperesi ajánlatokkal kapcsolatosan megküldött elszámolásokat alappal nem fogadta el. Az alperes a 2014. augusztus 25-i levelével olyan elszámolást küldött, amely az eredeti vételárhoz képest 128%-os hozamot jelentett volna két évre, szemben az évi 25% -kal.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltség viselésére kötelezését.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a válságos gazdasági helyzet alátámasztásaként előterjesztett bizonyítékokat megfelelően értékelte. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási joggal kapcsolatban előadta, hogy korábban is rendszeresen bejegyzésre került a végrehajtási jog és a jelzálogjog, azonban ezek érvényesítése előtt azokat törölték, amiből arra következtetett, hogy a felperes szokásos finanszírozási forrásának tekinti a közterhek jogosultjait késedelmes fizetésével hitelezésre kényszeríteni. A felperesi cégcsoport restrukturális osztályhoz való átkerülését nem fizetéseképtelenségi problémák okozták, hanem az, hogy az érintett ingatlanok bérleti díját egyéb forrásaiból fizette. Hangsúlyozta, hogy a felperes a szerződéskötés idején egy projektcég volt, a perbeli ingatlan tulajdonlásán kívül semmilyen más gazdasági tevékenységet nem folytatott. Az ingatlantulajdonos projektcégek önmagukban általában életképtelenek, rászorulnak a tulajdonosuk által nyújtott vagy megszervezett finanszírozásra, emiatt a nyilvános mérlegadataik a cégcsoport háttérismerete nélkül önmagukban értékelhetetlenek. A felperes is cégcsoport szinten

számolt, mert a 2012. július 28-i ajánlata szerint egy másik tagja vásárolhatta volna meg a perbeli ingatlant. A bírósági gyakorlat nem tekinti uzsorásnak az olyan szerződést, amelyet a fél a gazdasági lehetőségének mérlegelésével hozott döntés alapján köt meg.

A felperes a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos keresete körében alaptalanul hivatkozott a megtámadási határidő nyugvása tekintetében a BH1992. 393. számú eseti döntésre, mert az lényegesen különbözik a perbeli esettől. Az ... Budapest Kft. értékbecsléséhez képest semmilyen olyan új körülményt nem tárt fel az ... VALUE Bt., amely az ingatlan értékét befolyásolta volna. A két értékbecslés közötti különbség kizárólag a különböző módszerekkel megállapított értékek eltérő arányú figyelembevételéből adódott. Az értékelési módszer különbségét az ingatlan specialitása indokolta. A felperes által hivatkozott eseti döntéshez képest lényeges eltérés az is, hogy nem a vevő, hanem az eladó szenvedte el az állítólagos sérelmet, aki a 12 éve tartó tulajdonlása folytán értelemszerűen tisztában volt az ingatlan értékét befolyásoló körülményekkel figyelemmel arra is, hogy ingatlan befektetési tevékenységet végez. Amennyiben ennek ellenére kétsége lett volna az ingatlan értékével kapcsolatban, azt a szerződés megkötése előtt kellett volna ellenőriznie, ahogyan ezt a bíróság az EBH2006. 1528. számú elvi határozatában kifejtette. Változatlanul fenntartotta azt az álláspontját is, hogy a felperes a feltűnő értékaránytalanságra alapított szerződés megtámadását elkésztetten terjesztette elő.

A felek a vételárban nem tévedtek, mert azt foglalták írásba, amelyben megállapodtak, ezért a felperesnek a vételárban való tévedésre való hivatkozása valójában a forgalmi értékben való tévedésre vonatkozik. A fellebbezési ellenkérelmében korábban már kifejtette azt, és itt változatlanul fenntartotta, hogy a két szakvélemény az ingatlan speciális jellemzői és a ...i Önkormányzat sajátos, nem piaci igényei miatt eltérő értékelési módszert tartalmazott.

A 2012. május 15-én kelt indikatív ajánlatát a felperes nem fogadta el, a 2012. július 2-án megküldött adásvételi szerződéstervezet pedig nem tartalmazott a felperes vételi jogára vonatkozó ajánlatot. Hivatkozott a 2012. július 13-án küldött e-mailre, amelyben kifejezetten utalás van arra, hogy alperesi oldalon fennálló okok miatt nem köthető visszavásárlási opció. A felperes állításával szemben a felek szerződéskötést követő levelezéséből sem lehet arra következtetni, hogy azt megelőzően vagy azzal egyidejűleg megállapodtak volna a felperes javára egyoldalú vételi jog alapításában. A levelezés ellentmond annak a felperesi állításnak, hogy az adásvételi szerződés megkötése után próbálta rákényszeríteni az eladási jog kikötésére. Az elsőfokú bíróság a tévedésre, megtevesztésre alapított kereseti kérelem vizsgálata körében megfelelően értékelte a felek egyéb nyilatkozatait, levelezését.

A bizonyítási teherről a feleket a 2016. január 27-i és a 2016. április 1-jei tárgyaláson tájékoztatta, amelyben valóban nem tért ki kifejezetten az eladási jogra vonatkozó megállapodás bizonyítására, de erre nem is volt szükség. A felperes által kifogásolt feltételek valójában az üzleti életben szokásosak voltak, ennek vizsgálatát az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte. A felperes meg sem jelölte, hogy a felek szerinte milyen feltételekkel állapodtak meg a vételi jog alapításában, a 2012. október 4-i szerződéstervezetre semmilyen észrevételt, nyilatkozatot nem tett.

A biztatási kárral kapcsolatban fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját és előadta, hogy a vételár számítási hibájára a felperes először a perben hivatkozott és az ingatlannal kapcsolatban felmerült költségeit a hozam számításánál nem vette figyelembe.

A felperes a 2016. június 10-i tárgyaláson nem jelölte meg azokat a per eldöntése szempontjából lényeges tényeket, amelyre vonatkozóan a felperes törvényes képviselőjének a meghallgatását kérte. A feleknek a bíróság felhívására a bizonyítási indítványukat 2016. április 30-ig kellett előterjeszteniük, ezért az elsőfokú bíróság a felperes ügyvezetőjének meghallgatására előterjesztett bizonyítási indítványt a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján jogszerűen mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett része nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

A fellebbezési kérelem az ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján. Az ítéletábrának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy ennek a feltételei fennállnak-e, mivel hatályon kívül helyezés esetén az ügy érdemében döntés nem hozható.

A felperes hatályon kívül helyezésre irányuló kérelme kétirányú volt, egyrészt eljárási szabálysértésekre hivatkozott, másrészt további bizonyítási eljárás lefolytatását tartotta szükségesnek. Az eljárási szabálysértések körében a Pp. 3. § (3) bekezdésében rögzített tájékoztatás hiányát kifogásolta. A Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a bíróságot a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről terheli előzetes tájékoztatás. A fellebbezésben hivatkozott eladási jog alapítás tekintetében azonban a felek között nem volt ellentétes előadás, mert mindketten azt állították, hogy erre vonatkozó megállapodás nem jött létre közöttük. A másodfokú tárgyaláson ezen előadásukat megerősítették. Az egyező tényállításra tekintettel e körben nem volt olyan bizonyítandó tény, amellyel kapcsolatban a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a bíróságot tájékoztatási kötelezettség terhelte. A felperes kifogásolta még az ügyvezetője meghallgatásának a hiányát is, azonban a tényelőadását az elsőfokú eljárásban megtette, és sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésben nem jelölte meg azt a tényt vagy azokat a tényeket, amelyeket az ügyvezető személyes meghallgatásával kívánt bizonyítani. A későbbiekben kifejtettek szerint szakértői bizonyítás lefolytatására sincs szükség a perben. Az ítéletábra mindezek alapján megállapította, hogy az elsőfokú eljárás során nem történt olyan súlyos eljárási szabálysértés, illetve nem szükséges olyan további bizonyítás, amelyek miatt az elsőfokú eljárást meg kellene ismételni, így az ítélet hatályon kívül helyezésére nincs ok, ezért azt érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéletábra a döntésével és lényegében annak indokaival is egyetért, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utal az elsőfokú határozat helyes indokaira. Azokat a fellebbezésben foglaltakra tekintettel egészíti ki, illetve pontosítja az alábbiakkal.

Az uzsorára alapított kereseti kérelem körében a felperes helyesen hivatkozott arra, hogy önálló jogi személy, az uzsora feltételeinek a fennállását ezért nem a célcsoport és a tulajdonosa, hanem saját személyében kell vizsgálni. Az elsőfokú bíróság azonban okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a válságos gazdasági helyzetét a felperes nem bizonyította. A mintegy 6.700.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog ezt nem támasztja alá figyelemmel a felperes tulajdonát képező ingatlan forgalmi értékére és vételárára, aminek ez csak a töredékét képezte. Más adósságot a felperes maga sem jelölt meg. Ugyancsak nem támasztja alá a válságos gazdasági helyzetét a 2012. július 20. és 2012. július 23-a közötti időszakra terjedő bankszámlakivonat a 2012. július 17-i szerződéskötés folytán, a 2011. évre vonatkozó számviteli beszámoló tekintetében pedig a felperes nem is részletezte, hogy annak mely adatára kíván hivatkozni. A ... Bank Zrt. restrukturális osztályhoz történő átsorolása a rendelkezésre álló adatok szerint a célcsoportot érintette. A 7. sorszámú beadványában a felperes kifejezetten kitért arra, hogy a tulajdonos érdekeltségéhez tartozó célcsoport volt veszteséges a szerződéskötéskor, ez ügyben egyeztetett a bankkal az alperes képviselőjével együtt.

Mind az uzsorás jellegre, mind a feltűnő értékkülönbségre alapított kereset vonatkozásában értékelendők továbbá a szerződés sajátosságai, a szerződés megkötésének körülményei, a felek

személye, szándéka, ismerete. Ebből következően a szorult gazdasági helyzet és annak kihasználása, továbbá a feltűnő értékkülönbség miatti érvénytelenség azért sem merülhet fel, mert a felperes saját előadása éppen azt támasztja alá, hogy tudatos gazdasági megfontolás vezette érdeke volt a piaci érték alatti áron történt szerződéskötés. Az elsőfokú bíróság is utalt a 2014. szeptember 1-jei e-mailre, amelyben a felperes törvényes képviselője leírja, hogy két évvel ezelőtt szándékosan olyan alacsony vételárban állapodtak meg, amely záros határidőn belül a visszavásárlás lehetőségét biztosítja, továbbá a 11. sorszámú előkészítő iratra, amelyben a felperes maga írja azt, hogy a felek között a tényleges ügyleti akarat egy nyomott árú adásvételi szerződés volt, a vételi jog küszöbölte volna ki az értékaránytalanságot.

Ezt meghaladóan nem vitás tény, hogy a felperes főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, és a perbeli ingatlant annak értékesítése előtt 12 évvel vásárolta, nyilvánvalóan üzleti megfontolásból. Mindezek alapján tisztában kellett lennie annak értékével, kellő ismerettel kellett rendelkeznie a hasznosítás, értékesítés lehetőségeit illetően. A 7. sorszámú előkészítő iratában maga nyilatkozott úgy, hogy az ingatlan már 2000. óta a tulajdonát képezi, de hasznosítani annak leromlott állaga miatt egyáltalán nem tudta. Ilyen körülmények között csak megalapozott döntés lehetett az eladás ezen az áron, ezért feltűnő értékkülönbségre csakúgy nem hivatkozhat, mint a szerződés uzsorás jellegére. Az elsőfokú bíróság egyébként helyesen állapította meg, hogy az erre alapított megtámadás elkésett, mert az előző nyilatkozatokból egyértelmű, hogy szándékosan mélyen a piaci ár alatt kötött szerződést, ezért a feltűnő értékkülönbség fennállásáról már a szerződéskötéskor tudott. A megtámadási határidő ekkor már megkezdődött függetlenül attól, hogy mekkora a feltűnő értékkülönbség mértéke. Nem volt jelentősége az ... VALUE Bt. által 2014. szeptember 5-én készített szakértői jelentésnek sem, mert ebben a perbeli ingatlan értékét költségalapú módszer eredményeként határozták meg 130.000.000 forint + áfa összegben, míg a perbeli szerződéskötést megelőzően, 2012 júniusában készített ... Budapest Kft. véleménye szerint az ingatlan értékének megállapításánál több módszert alkalmaztak. Ebben szerepelt a költségalapú megközelítéssel számított érték is, amelynek alapján azt áfa nélkül 136.300.000 forintban jelölték meg. Mindez azt jelenti, hogy azonos módszer alkalmazása esetén nem is volt eltérés a két véleményben megállapított érték között.

A fenti okok kizárják a vételárban való tévedés vagy közös téves feltevés megállapítását is. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt e körben a BDT2010. 2330. számú eseti döntésben kifejtett indokokra is.

A felperes az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésében is azt állította, hogy abban tévedett, illetve abban tévesztette meg az alperes, hogy visszavásárlási vagy vételi jogot fog kapni, illetve esetleg egyéb megoldás keretében elszámolnak. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a visszavásárlási jog a szerződéskötéskor köthető ki, és mivel az abban való megállapodás a felek között nem jött létre, a felperesnek erről már akkor tudnia kellett, ezért a megtámadási határidő innen kezdődik. 2013. július 13-ig támadhatta volna meg a szerződést tévedés és megtévesztés jogcímén, ezért a 2014. december 29-én benyújtott keresete elkésett.

A régi Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdésének rendelkezéseiből következően a tévedésnek és a megtévesztésnek a szerződéskötéskor kell fennállnia. Az elsőfokú bíróság helyesen idézte a felperes 11. sorszámú beadványából, hogy azért nem kötötték meg a szerződéskötéskor a vételi jogra vonatkozó megállapodást, mert az alperes eladási jogot is akart, ez „...volt az egyik tényező, ami miatt az opciós szerződést nem írták alá az adásvétellel egy időben.” (3. oldal). Ugyanezen beadvány későbbi részében a felperes ezt már akként adja elő, hogy megállapodtak már akkor, hogy vételi jog lesz csak eladási jog nélkül, ezt az állítását azonban semmivel nem támasztotta alá, sőt

ennek kifejezetten ellentmond, hogy ezután az alperes olyan szerződéstervezetet küldött, amelyben az eladási jog szerepelt, és amit a felperes nem kifogásolt. Ezt az elsőfokú bíróság szintén helyesen értékelte.

A szerződéskötést követő levelezéseknek, tárgyalásoknak csak annyiban van jelentőségük, hogy azokból következtetni lehet a szerződéskötés kori helyzetre. Ezek alapján megállapítható, hogy a felperesnek legkésőbb a 2012. július 30-i levélből tudomást kellett szereznie arról, hogy az alperes milyen feltételekkel kíván vételi jogot alapítani, ezen időponthoz képest pedig a szerződés megtámadásával elkésett. Maga sem állította ugyanakkor azt, hogy a szerződéskötéskor bármilyen elszámolás vonatkozásában egyeztettek volna a felek. Nem vitás, hogy leveleztek a vételár meghatározásának módjáról a szerződéskötés után a vételi és eladási joggal kapcsolatban, erre nézve azonban nem jött létre közöttük megállapodás, ezt a felperes sem állította, sőt az alperes által készített elszámolásokat később kifejezetten vitatta.

A felperes a biztatási kár iránti követelését arra alapította, hogy az alperes nem biztosította a vételi jogot, illetve nem számolt el vele, ez azonban tényszerűen nem igaz. Az alperes felajánlotta neki a 2014. július 4-én kelt levelében és a 2014. augusztus 25-én küldött elektronikus levélben a perbeli ingatlant megvételre, ő azonban ezt nem fogadta el, az „elszámolást”, a vételárat kifogásolta. A levelekben megjelölttől eltérő vételárra vonatkozóan azonban semmiféle szándékos magatartás nem állapítható meg az alperes részéről.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperes javára ügyvédi munkadíj megfizetésére, amelynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munka alapján határozott meg.

A felperes a fellebbezés eredménytelensége és az illetékfeljegyzési joga miatt köteles a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2017. év május hó 11. napján

dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

dr. Kurucz Zsuzsánna s. k.
bíró

. Buglyó Gabriella s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő