

A Győri Ítéltábla a dr. Borbás Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Csapó Béla ügyvéd által képviselt **I.r.** és dr. Fröhlich Krisztián ügyvéd által képviselt **II.r.** alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása a iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 1.G. 40.009/2016/43. számú ítélete ellen a **II.r.** alperes által 44. sorszám alatt benyújtott és 45. sorszám alatt kiegészített fellebbezése folytán meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t :**

Az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a másodrendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen a felperesnek 90 170.-(kilencvenezer-százhetven) Ft másodfokú perköltséget

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### **I n d o k o l á s**

Az I.r. alperes a ... szám alatti .... helyrajzi számú ingatlanon társasházat létesített, melyben négy lakás, öt irodahelyiség és két kereskedelmi egység található. Az épületre az elsőfokú építési hatóság 2009. augusztus 19-én kiadta a végleges használatbavételi engedélyt, miután az augusztus 17-én megtartott helyszíni szemlén tapasztaltak alapján megállapította, hogy az építmény hiányosságok nélkül elkészült. A használatbavételi engedély 2009. augusztus 24-én jogerőre emelkedett.

Az I.r. alperes a perben nem álló harmadik személyek részére 2009 augusztusában értékesített egy 40,94 m<sup>2</sup> alapterületű irodát bruttó 7.778.600.Ft-ért, és egy 52,9 m<sup>2</sup> alapterületű irodát bruttó 10.051.000.-Ft-ért, továbbá 2010 januárjában egy 50 m<sup>2</sup> alapterületű irodát bruttó 8.800.000.Ft-ért.

2010. november 3-án az I.r. alperes - mint eladó - és a II.r. alperes - mint vevő - között adásvételi szerződésre került sor. Az adásvétel tárgyát a .... hrsz., a természetben .... szám alatti 40 m<sup>2</sup> alapterületű iroda, valamint az ahhoz tartozó, a társasházi közös tulajdon részét képező, de kizárólagos használati jogú gépjárműparkoló képezte. A vételár bruttó 3.000.000.Ft volt. A szerződéskötés napján a szerződő felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vettek fel, a következő megjegyzéssel: „A helyiség szerkezetkész állapotban van, a szaniterek, csempe, járólap nélkül, csupán betonozott aljzat található. A falak csak vakolt állapotban vannak, az iroda egy helyiségből áll, külön helyiségek kialakítása lehetséges gipszkarton rendszerrel. A mennyezet vakolt, villanyvezetékek a mennyezetből lógnak, azok bekötve nincsenek sehová, szabadon lógnak. A vízvezetékek a falban vannak, a kiállások rendelkezésre állnak, a gázcsanak szintén irodán belül van,

azt a ... átvette üzemkész állapotban." A birtokba adás során az I.r. alperest ... gazdasági igazgató, a II.r. alperest pedig ... megbízott ügyvezető képviselte, akik egyébként házastársak. A vételár megfizetésére úgy került sor, hogy abba beszámították a II.r. alperesnek az I.r. alperessel szemben fennálló bruttó 3.000.000.Ft összegű, egyéb jogviszonyból eredő számlakövetelését. A II.r. alperes tulajdonjogát a földhivatal az 51845/2010.11.30. számú határozattal bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

2010. november 20-án a II.r. alperes az irodahelyiség felújítási munkáira vállalkozási szerződést kötött a perben nem álló ... Kft-vel 1.500.000.Ft + áfa vállalkozói díj ellenében. Majd utóbbiak 2010. december 4-én teljesítésigazolási jegyzőkönyvet vettek fel, mely szerint a szerződés műszaki tartalma teljes körűen megvalósult, 1.562.500.Ft értékű munka lett elvégezve. Ezen összegről a vállalkozó 2010. december 4-én állított ki számlát a II.r. alperes részére. Az elvégezni vállalt felújítási munkálatokról műszaki dokumentáció nem áll rendelkezésre.

A fenti ingatlannal kapcsolatos vagyonszerzési illeték ügyében az adóhatóság 2011. január 24-én tartott helyszíni szemlét. Ennek keretében a jegyzőkönyvben rögzítette, hogy „az ingatlan befejezésre vár”, továbbá utalt a mellékelt beruházási költségekre. Az adóhatóság iratai között megtalálhatóak a ... Kft-vel megkötött vállalkozási szerződés, a teljesítésigazolás és a számla. Ezen iratok és a helyszíni szemle alapján az értékelő bizottság a forgalmi értéket 4.560.000.- Ft-ban javasolta megállapítani, a szerződés szerinti 3.000.000.- Ft vételárra és az 1.560.000.- Ft igazolt költségre tekintettel. Az adóhatóság végül az illeték kiszabásakor nem tért el a szerződésben meghatározott 3.000.000.Ft-os értéktől.

Az I.r. alperes felszámolását a Veszprém Megyei Bíróság a 7.Fpk.19-11-000433/37. számú végzésével rendelte el. A felszámolási eljárásra irányuló kérelem benyújtásának időpontja 2011. június 28., a felszámolás kezdő időpontja 2012. október 24. A felperes a felszámolási eljárásban hitelezői igényt jelentett be, melyből a felszámoló 1.590.170.Ft + 147.646.- Ft-ot, a Csődtörvény 57.§ (1) bekezdés f/ pontjába soroltan igazolt vissza, míg a 49/D.§ (1) bekezdés alapján visszaigazolta, hogy az adós tulajdonát képező .... hrsz. ingatlanon alapított jelzálogjog alapján előnyös kielégítést élvez 11.803.571.Ft tőke, valamint 2.065.840.Ft ügyleti és késedelmi kamatkövetelés.

Keresetében a felperes - mint a felszámolás alatt álló I.r. alperes egyik hitelezője - kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között a ...i .... hrsz. alatti ingatlan tárgyában 2010. november 3-án megkötött adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen, az érvénytelenség jogkövetkezményeként pedig kérte a II.r. alperest az I.r. alperes javára 4.040.000.Ft értékkülönböt és annak 2010. november 3-tól számított törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kötelezni. Álláspontja szerint az ingatlan reális vételára 7.040.000.Ft-ra tehető a szerződésben meghatározott 3.000.000.Ft-tal szemben. A kereset jogszabályi alapjaként megjelölte az 1991. évi XLIX. tv. (Csődtörvény) 40.§ (1) bekezdését, valamint a régi Ptk.200.§ (2) bekezdését. Mindkét alperes terhére igényt tartott perköltségei megtérítésére is.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A képviseletében eljáró felszámoló előadta, hogy az iratanyagot a törvényes képviselőtől nem kapta meg, ennek hiányában az adásvételi szerződésben írtakat nem tudja kétségbe vonni.

A II.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt vételár reális, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlan még nem volt befejezve, azon jelentős értékű építési munkát kellett még elvégeztetnie. Hivatkozott arra is, hogy az adóhatóság az

illeték kiszabása során elfogadta a szerződés szerinti vételárat. A felperes által megjelölt forgalmi értéket amiatt is vitatta, mert 2012-ben az ingatlant 6.000.000.Ft-ért értékesítette.

Az elsőfokú ítélet a keresetnek nagyjából helyt adott, és a II.r. alperest az I.r. alperes javára 2.840.000.- Ft és ennek 2010. november 3-tól számított késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte, az ezt meghaladó keresetet elutasította. Az I.r. alperest 198.180.- Ft, a II.r. alperes 167.700.- Ft perköltség megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság a perbeli irodahelyiség forgalmi értékét ... igazságügyi szakértő véleménye alapján teljes készütség esetére 7.600.000.- Ft-ban állapította meg, utalva arra, hogy a szakvélemény ellenőrizhető, összehasonlításra alkalmas adatokon alapul, és összhangban áll a társasházban 2009-2010 években értékesített helyiségei vételáraival. Elfogadta azt a tényt is, hogy az ingatlan az alperesek közti szerződéskötéskor nem volt még befejezett állapotban. A befejező munkálatok műszaki értéke vonatkozásában elfogadta a ...Kft. vállalkozó teljesítésigazolásában, illetve számlájában meghatározott 1.531.250.Ft értéket. Utalt arra, hogy e vállalkozói díj mögötti műszaki tartalom ... igazságügyi szakértő - nem vitatott - szakvéleménye alapján az ingatlan forgalmi értékében 1.760.000.Ft értéknövekedést okoz. Utóbbi összeget levonta a 100%-os készütség esetére irányadó 7.600.000.Ft összegű forgalmi értékből, és e számtani művelet eredményeként a szerződéskötéskor reális, a befejezetlen állapotra vonatkozó forgalmi értéket 5.840.000.Ft-ban állapította meg. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a perbeli ingatlan készütségi foka - a szakvéleményekre, a használatbavételi engedély meglétére, valamint az adóhatóság által megtartott helyszíni szemle jegyzőkönyvében foglaltakra figyelemmel - jelentősen meghaladta az alperesek között létrejött átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott szintet, a szerződéskötéskori forgalmi érték pedig a 3.000.000.- Ft-ot. Utalt továbbá a peres felek tanúként kihallgatott egykori ügyvezetőinek vallomásaira, akik egyöntetűen úgy nyilatkoztak, hogy a birtokbaadási jegyzőkönyvet nem látták, nem ismerik, az I.r. alperes volt ügyvezetője a per tárgyát képező helyiség szerződéskötéskori állapotára nem emlékezett, a II.r. alperes akkori ügyvezetője szerint pedig a ... Kft-vel megkötött vállalkozási szerződés kisebb burkolási, festési munkákra vonatkozott. Kifejtette - az újonnan kirendelt ... igazságügyi szakértő véleményére tekintettel - , hogy szerződéskötéskor a helyiség nem lehetett a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített állapotban, hiszen ilyen készütségi fok mellett használatbavételi engedélyt sem kapott volna; illetve rámutatott: a jegyzőkönyv szerinti készütség mellett a befejezési munkák költsége lényegesen magasabb lett volna a ... Kft-vel kötött vállalkozási szerződésben írt össznél, az kb. 2.350.000. - 2.500.000.Ft-ot tett volna ki.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fentiek szerint megállapítható tényleges 5.840.000.Ft forgalmi értékhez képest a szerződésben megjelölt 3.000.000.Ft-os vételár feltűnően aránytalan, így az érvénytelen. Kifejtette, a Csődtv. 40.§-ban foglalt rendelkezés célja, hogy a hitelezők követeléseinek kielégítésének alapjául szolgáló vagyon a felszámoló rendelkezésére álljon, az onnan kikerült vagyonrész pedig visszakerüljön a felszámolási vagyonba, ez a cél az eredeti állapot helyreállításával érhető el. Így a teljes értékkülönbség megszüntetésére kell törekedni. Az ingatlan továbbértékesítésére tekintettel az eredeti állapot nem állítható helyre, így a II.r. alperes az értékkülönböt köteles az I.r. alperes részére megfizetni törvényes kamatokkal terheltén. A kamatfizetés kezdő időpontjaként az adásvételi szerződés megkötésének napját jelölte meg. Mindkét peres felet kötelezte a perköltségek megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen a II.r. alperes fellebbezett az ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében. Vitatta a ... igazságügyi szakértő azon megállapítását, mely szerint a befejezési munkák

az adásvétel tárgyában csupán 1.176.000.Ft értékemelkedést okoztak. A szakértő megállapításai ellentétesek az építésügyi hatóság által kiadott használatbavételi engedély tényével. Kifejtette, a még hátralévő munkák műszaki értékét ... igazságügyi szakértő véleménye alapján 2.500.000.- Ft-ban kell meghatározni, így a perbeli ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésekor 5.100.000.- Ft volt, emellett a kikötött vételár nem feltűnően értékaránytalan, erre tekintettel az elsőfokú ítélet megváltoztatandó. Kérte továbbá mellőzni a késedelmi kamat megfizetésére vonatkozó ítéleti rendelkezést, hivatkozva arra, hogy a felperes rosszhiszemű volt „mind a keresetlevél benyújtásának határidejét, mind pedig azon tényt illetően, hogy a per évekig arra hatáskörrel nem rendelkező bíróság előtt folyt”.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az I.r. alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, és helytálló az abból levont jogi következtetése is. Döntésének indokaival az ítélet tábla egyetértett, azokra - megismétlésük helyett - csupán utal (Pp. 254.§ (3) bekezdés).

Az ítélet tábla a fellebbezés kapcsán a következőket emeli ki:

Közvetlen bizonyíték nem merült fel az adásvétel tárgyát képező helyiség szerződéskötéskori állapotára vonatkozóan. Rendelkezésre áll ugyan az alperesek között létrejött birtokbaadási jegyzőkönyv, azonban ennek valóságtartalma megkérdőjelezhető, figyelemmel arra, hogy az ellenérdekű felek képviseletében aláíró személyek valójában házastársak. A II.r. alperes a tárgyalás berekesztése előtti felszólalásában maga is elismerte, hogy ... és ... vallomásai fenntartással kezelendők, lehetségesnek tartja, hogy ők is túlzásba estek az elvégzendő munkák mennyisége tekintetében. A ... házaspár tanúvallomásai nem álltak összhangban ... tanúvallomásával sem, aki szerint a perbeli adásvételi szerződés időpontjában az iroda készen volt. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése során okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződéskötéskori állapotra vonatkozóan ... és ... tanúvallomásai nem alkalmasak a használatbavételi engedély létéből kikövetkeztethető tények megdöntésére.

A helyiség szerződéskori állapotára a ... Kft. által ott elvégzett ún. befejezési munkák műszaki tartalmából lehetett volna következtetni, de közvetlen bizonyíték erre vonatkozóan sem merült fel. A teljesítésigazolás sem tartalmaz utalást az elvégzett munkák műszaki tartalmára. Így arra - továbbá a munkák eredményeként bekövetkezett értékemelkedés mértékére - csak a vállalkozói díj mértékéből lehetett következtetni.

... igazságügyi szakértő a birtokbaadási jegyzőkönyv adataiból kiindulva állapította meg, hogy a szerződéskötéskor a helyiség készültsége 61%-os volt. Ebben az esetben azonban használatbavételi engedélyt nem kaphatott volna. ... szakvéleménye a befejező munkák értéknövelő hatását arra tekintettel tette 2.500.000.Ft-ra, hogy 61%-os készültségi fok mellett a befejezési munkák forgalmi értéke 2.960.000.Ft-ban számszerűsíthető. Ez azonban ellentétben áll a II.r. alperes és a ...Kft. közti szerződésben meghatározott vállalkozó díjjal, melynek összegét a per során az alperesek nem vonták kétségbe. 1.531.250.Ft összegű vállalkozói díjból kiindulva az ingatlan forgalmi értékében ... szerint 1.760.000.Ft értéknövekedés keletkezik.

Megjegyzendő, hogy ... szakértőnek a 20. sorszám alatt tett nyilatkozata szerint 1.531.250.Ft értékű felújítási munka kb. 1.250.000.Ft-tal emelhetné az ingatlan forgalmi értékét, és ez a megállapítás az

alperesekre nézve kedvezőtlenebb, ugyanis ez esetben a szerződéskori érték a kikötött vételárnak több, mint kétszerese, 6.350.000.- Ft volna.

Egyébként az elsőfokú eljárásban ... szakértői véleményére felhívás ellenére a II.r. alperes észrevételt nem tett, annak tartalmát nem vitatta.

Megjegyzendő, a fellebbezés ellentmondásos annyiban, hogy az egyfelől a kereset teljes elutasítására irányul, ugyanakkor az ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értékét 5 100 000 Ft-ban kéri meghatározni, mely összeg mellett a feltűnő értékkülönbség - vagyis az érvénytelenség oka - továbbra is fennáll.

Az érvénytelenség jogkövetkezménye folytán fizetendő összeg mértéke vonatkozásában az ítéltábla kiemeli, hogy a Csődtv. 40.§ (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással történő megtámadás esetén a bíróságnak a polgári jogi gyakorlatban kialakult elveket kell figyelembe venni ilyen, így azt kell alkalmaznia a feltűnő értékkülönbség minősítése kapcsán. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése mellett a szerződés érvényességi nyilvánítása körében a bíróságnak nem az értékkülönbség aránytalan részét kell kiküszöbölnie, hanem a teljes értékkülönbség megszüntetésére kell törekednie, mert e jogintézmény a hitelezői érdekek & szem előtt tartó Csődtv-n alapul (Pécsi Ítéltábla Gf.IV. 30.487/2003/10, Fővárosi Ítéltábla 10 Gf.40.345/2006/5., 11.Gf.40.166/2008/4., 12 Gf. 40.123/2009/7, Kúria Gfv.VII.30.390/ 2016/6). Megalapozottan kötelezte tehát a jogerős ítélet a másodrendű alperest ezen összeg elsőrendű alperes részére történő megfizetésére.

A késedelmi kamat megfizetésének kötelezettsége a régi Ptk 298. szakasz a) pontja alapján a késedelem objektív következménye. Az nem függ a a jogosult vagy a kötelezett tudati állapotától, jó vagy rosszhiszeműségétől. A keresetlevelet a felperes a jogszabály szerinti határidőn belül benyújtotta, oldalán késedelem e körben nem állott fenn. Kétségtelen, hogy a keresetlevelet nem a hatáskörrel rendelkező bíróságra nyújtotta be, azonban nem értékelhető a terhére az a körülmény, hogy áttételre a keresetlevél benyújtását követően csak két és fél év után került sor.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező II.r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes javára a 32/ 2003 (VII. 22) IM rendelet 3. § (3) bekezdés és (5) bekezdés szerint megállapított, áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

ő, 2017. szeptember 27.

**Dr. Szalai György sk.** a  
tanács elnöke

**Dr. Sasvári Péter sk.** előadó  
bíró

**Dr. Szalay Róbert sk.** bíró

A kiadmány hitelül  
kiadó: