

A Fővárosi Ítéltábla a Dr.Ügyvédi Iroda (cím.; ügyintéző: dr. ügyvéd) által képviselt M Betéti Társaság „f.a.” () felperesnek a dr. ügyvéd (.) által képviselt alperes neve (.) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. május 22-én meghozott 25.G.42.689/2016/66-I. számú ítélete ellen a felperes 67. és 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak, az állami adóhatóság külön felhívására 520.000 (ötszázhuszezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 160.000 (százhatvanezer) forint másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíját.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] A törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 325.000 forint perköltséget, továbbá az állam javára 390.000 forint eljárási illetéket.
- [2] Ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő között 2014. november 19-én adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján alperes megvásárolta felperestől a Budapest V. ker. belterület, helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a . szám alatt található 63 nm alapterületű lakás megjelölésű ingatlant, a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, 6.500.000 forint vételár ellenében. A szerződés 3. pontjában foglaltak szerint a felek rögzítették: az ingatlan vételárának megállapításakor figyelembe vették, az ingatlan olyan rossz állapotban van, gyakorlatilag lakhatatlan.
- [3] A törvényszék rögzítette, az ingatlan korábbi tulajdonosa, HG, LF részére haláláig tartóan lakhatási jogot biztosított a perbeli ingatlanban. Felperes az ingatlant 2011. július 27-én vásárolta meg HG 13.500.000 forint vételár ellenében. LF a 2016. májusában bekövetkezett halálának időpontjáig az ingatlanban lakott. HG az alperes édesapja, aki jelenleg is az ingatlanban lakik.
- [4] A felperes felszámolása 2016. február 23-i kezdő időponttal elrendelésre került.

- [5] A felperes felszámolója a bírósághoz 2016. április 11. napján érkezett keresetével a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapítottan megtámadta a perbeli adásvételi szerződést, mint feltűnően aránytalan értékkelkülönbözettel megkötött visszsterhes jogügyletet. Keresetében kérte, a bíróság rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról akként, hogy hívja fel az illetékes ingatlanügyi hatóságot felperes perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának visszajegyzésére, továbbá kötelezze alperest az ingatlan kiürítésére és felperes részére történő birtokbaadására. A perköltség megfizetésére is kérte kötelezni alperest. Keresetét azzal indokolta, hogy a perbeli adásvételi szerződést feltűnő értékkelkülönbözettel kötötték meg a felek, amelynek alapján felperes, mint adós a perbeli lakás vagyonát elvesztette. Álláspontja szerint a 103.175 forint/nm vételár feltűnő értékaránytalansággal bír.
- [6] Alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Érdeemi védekezésében előadta, a vételárat a felek az ingatlan rendkívül lelakott, lepusztult állapota alapján állapították meg, és arra is tekintettel, hogy az ingatlan lakottan került értékesítésre az alperes részére. Előadta továbbá, hogy a perbeli ingatlan eredetileg az alperes nagymamája, néhai HG tulajdonában állt, majd a halálát követően HG örökölte meg az ingatlan tulajdonjogát. A hagyatékátadó végzés tanúsága szerint HG kötelezettséget vállalt arra, hogy LF lakhatását biztosítja a perbeli ingatlanban. A perbeli adásvételi szerződés létrejöttékor az ingatlanban lakott LF s HG is. Álláspontja szerint értékelni kell azt a körülményt is, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlant magába foglaló társasház még nem volt felújítva, azonban időközben a társasház felújítása megtörtént.
- [7] A törvényszék az ingatlan 2014. november 19. napján fennállt forgalmi értékének megállapítása céljából szakértői bizonyítást folytatott le, az adásvételi szerződés megkötése körülményeinek és a vételár meghatározása módjának megállapítására meghallgatta alperest és tanúként meghallgatta felperes volt törvényes képviselőjét, MJA.
- [8] A szakvéleményt és a kiegészítő szakvéleményt ítélezése alapjául elfogadta, tekintettel arra, hogy mind a szakvélemény, mind a kiegészítő szakvélemény egyértelmű, szabatos, részletesen megindokolt, hiánytalan és ellentmondásmentes. Rögzítette, hogy a szakvélemény és a kiegészítő szakvélemény helyessége, szakszerűsége felől nem merült fel kétsége. Kiemelte, a szakértő 19.760.000 forintban állapította meg az ingatlan üres, beköltözhető forgalmi értékét, lakott értékét pedig az üres, beköltözhető érték 50%-ban határozta meg, azaz 9.880.000 forintban. A szakértő rögzítette azt is, hogy az ingatlant terhelő 615.314 forint közös költség tartozás ebből az összegből levonandó.
- [9] A személyesen meghallgatott alperes előadása és MJA tanúvallomása alapján a törvényszék megállapította, hogy mindketten három tényezőt emeltek ki a perbeli ingatlan 6.500.000 forintos vételárának kialakításában szerepet játszó tényezők körében. Egyrészt, hogy lakottan került értékesítésre, másrészt, hogy belül rendkívül rossz állapotú volt az ingatlan, harmadrészt az alperes által átvállalt közös költség tartozást jelölték meg. tanú megjelölte továbbá az időközben bekövetkezett gazdasági válságot, amely rontotta a felperes üzletmenetét. A tanú előadta, hogy felperesnek nagy összegű fizetési kötelezettségei voltak és felperes pénze a perbeli ingatlanban állt, ez az állapot pedig nem volt tovább tartható. Előadta, hogy alperesnek az első vételi ajánlatát nem fogadta el, azonban utóbb, a felperes anyagi nehézségei miatt kénytelen volt belemenni az ingatlan 6.500.000 forintért történő eladásába. Hivatkozott arra, hogy az ingatlanpiac állapota is szerepet játszott a vételár kialakításában.

- [10] A törvényszék rámutatott, a vételár kialakítását az eladó szempontjából szubjektív tényezők is befolyásolják. Ezek is indokolhatják a tényleges forgalmi értéknél alacsonyabb vételár kialakítását. Megállapította, a tanú előadásában a vételár kialakításában megjelölt szempontok megalapozottá tették az igazságügyi szakértő által kialakított 9.880.000 forinttól történő eltérést.
- [11] A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként felperesi oldalról a perbeli ingatlan vételárának kialakításánál a következő szempontokat vette figyelembe: a perbeli ingatlan lakott volta; a perbeli adásvételi szerződés 3. pontjában rögzítettek szerint is a perbeli ingatlan rossz állapota; az alperes által átvállalt felperesi közös költség tartozás; a felperesi cég gazdasági nehézségei. Úgy ítélte meg, ezek a tényezők megalapozottá tették a 6.500.000 forint vételár elfogadását felperesi oldalról.
- [12] A törvényszék felhívta a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat, az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 200. § (1) bekezdésében és 201. § (2) bekezdésében foglaltakat. Nem jelölte meg, de tartalmát tekintve idézte a PK 267. számú állásfoglalásban kifejtetteket, mely szerint a szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi (érték-) viszonyokra, kereset és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltiségére a szerződés létrejöttében. Az eset összes körülményének gondos mérlegelésével lehet csak olyan megállapítást tenni a bíróságnak, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nemcsak értékkülönbség van, hanem az értékkülönbség valóban feltűnően nagy.
- [13] Mindezekre figyelemmel, a vételár kialakításában szerepet játszó szempontok mérlegelése alapján megállapította, hogy a 6.500.000 forint vételár nem minősíthető olyan feltűnően értékaránytalannak, amely a megtámadás folytán a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségét eredményezné. Ezért a felperes keresetét elutasította.
- [14] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének történő helyt adást, alperes kereseti kérelem szerint marasztalását, valamint a felperes első- és másodfokú perköltségeinek megfizetésére kötelezését kérte. Álláspontja szerint a törvényszék a tényállást alapvetően helyesen állapította meg, azonban a rendelkezésre álló bizonyítékokat tévesen értékelte, ezért ítélete megalapozatlan, a Cstv. 40. § 1) bekezdés b) pontjában ütközik. A törvényszék az indokolási kötelezettségének sem tett teljes körűen eleget.
- [15] Előadta, az ingatlan beköltözhető értékére vonatkozó szakértői megállapítást nem vitatja. Tévedett azonban a törvényszék, amikor a bentlakás miatti értékcsökkenés vonatkozásában a szakértői vélemény által állított 50 %-os mértékű értékcsökkenést az ítélethozatal alapjául elfogadta. Felperes már az elsőfokú eljárás során is felhívta a figyelmet arra, hogy a szakértői véleménynek ez a következtetése ellentétben áll a 74/1999. számú közigazgatási elvi határozatban foglalt megállapításokkal is. Kifejtette, a törvényszék nem oldotta fel azt az ellentmondást, hogy amennyiben a bérleti jog értékcsökkentő hatása 40-60 %, milyen indokok alapján érheti el az érvényes jogcím nélküli bentlakás értékcsökkentő hatása az 50 %-ot. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem kellően értékelte a bentlakás értékcsökkentő hatásának mértékét, figyelemmel arra, hogy a bent lakó személyek semmilyen olyan jogcímmel nem rendelkeztek az ingatlan használatára, amely felperes birtokba lépését megakadályozhatta volna.
- [16] Hangsúlyozta, hogy a felperes nem járult hozzá a bentlakók ingatlanban való tartózkodásához,

részükre az ingatlan használatát sem szívességi alapon, sem más jogcímen nem engedélyezte. Az a tény, hogy a felperes korábbi ügyvezetője nem tette meg az ingatlan birtokbavételéhez szükséges jogi lépéseket, nem jelentette, hogy a bentlakók olyan jogcímmel rendelkeztek, ami az ingatlan értékét 50 %-kal csökkentette volna. Előadta továbbá, hogy még abban az esetben is, ha az ingatlanban való bentlakás az ingatlan forgalmi értékét 50 %-kal csökkentené, és így az ingatlan lakott értékeként 9.880.000 forint kerülne figyelembevételre, az adásvételi szerződésben meghatározott 6.500.000 forint ennél 34 %-kal alacsonyabb. Álláspontja szerint már a 34 %-os mértékű eltérés is megalapozza a feltűnő értékaránytalanság megállapítását. Hivatkozott a Fővárosi Ítélőtábla Gf.40.166/2008. számú határozatában foglalt megállapításra, amely szerint „A reális érték és a vételár között több, mint 30 %-os mértékű eltérés mutatkozik, s ennek alapján a feltűnően nagy értékaránytalanság megállapítható”.

- [17] Vitatta az elsőfokú ítéletet a tekintetben is, hogy az szubjektív indokokat, így például a felperes gazdasági nehézségeit is figyelembe vette a vételár értékelésekor. Kifejtette, ez a megközelítés a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának előírásait teljes mértékben kiüresítené, hiszen lehetővé tenné, hogy a felszámolási eljárást megelőzően a fizetési nehézséggel küzdő adós a vagyontárgyait bármilyen alacsony áron értékesíthesse a nehéz gazdasági helyzetére tekintettel. Hivatkozott a BH 2015. 256 szám alatt közzétett eseti döntésre, amely szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szerződésmegtámadási ok azt a hitelezővédelmi célt szolgálja, hogy a felszámolás hatálya alá tartozó vagyont ne lehessen elvonni a hitelezői igények kielégítése elől. A Cstv. céljai, valamint a hivatkozott eseti döntésben foglaltak fényében különösen megalapozatlannak és önellentmondásosnak tartotta az elsőfokú bíróság következtetését, hogy a felperes gazdasági nehézségei miatt nem tekinthető fedezetelvonó jellegűnek a reális értéknél 34 %-kal alacsonyabb áron megkötött ügylet.
- [18] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását kérte.
- [19] Kiemelte, a törvényszék a 61. sorszámú végzésében a feleket észrevételeik megtételére felhívta azzal, hogy amennyiben a megadott határidőn belül nyilatkozatot nem terjesztenek elő, úgy tekinti, hogy a kiegészítő szakvélemény megállapításait nem vitatják. A szakértői vélemény kiegészítéshez kapcsolódóan felperes észrevételt nem tett, a szakértőhöz további kérdést nem intézett, a szakértő meghallgatását nem indítványozta, kifogást semmilyen formában nem emelt, így annak megállapításai nem vitatottak minősülnek. Nincs lehetőség arra, hogy a felperes az elmulasztott eljárási cselekményt a másodfokú eljárás során pótolja. A szakértői vélemény kiegészítéssel kapcsolatos indítványait az elsőfokú eljárásban tehette volna meg felperes. Hangsúlyozta, az ingatlan HG és LF által is lakott volt, akinek lakhatását az a hagyatékátadó végzés biztosította, amellyel a korábbi tulajdonos az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Az ingatlan tehát két személy által is lakott volt, amely egyértelműen növelte az értékcsökkenés mértékét.
- [20] Vitatta a felperes álláspontját a lakottságnak az értékcsökkentés mértékére gyakorolt hatása vonatkozásában. Állította, a vevő számára az a tény, hogy az ingatlant nem tudja az eladó birtokba adni és a bent tartózkodó személyek használati jogcíme bizonytalan, ténylegesen nagyobb értékcsökkentő tényező, mint egy rendezett egyértelmű jogviszony, például bérlet.
- [21] Rámutatott, a 74/1999. számú közigazgatási elvi határozat azt rögzíti, hogy a bírói gyakorlat alapján a bérleti jog (lakottság) az ingatlan (lakás) beköltözhető forgalmi értékét általában 40-60 %-kal csökkenti. A megállapítás tehát arra vonatkozik, hogy a bírói gyakorlat 40-60 %-os értékcsökkenést eredményező tényezőként fogadja el az ingatlan lakott jellegét. Téves ezért a felperesnek az az

előadása, mely szerint a kérdéses jogeset megállapításai kizárólag bérlet esetén lennének alkalmazhatóak.

- [22] Hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Gf.30.198/2017/3. számú határozatára, mely kimondja, a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának utolsó fordulata szerinti feltűnő aránytalanság fennálltának vizsgálata során a Ptk. 201. §-hoz kapcsolódó bírói gyakorlat az irányadó, melyet elsősorban a PK. 267. számú állásfoglalás rögzít. Rámutatott, a törvényszék a PK 267. számú állásfoglalás alapján, az ügylet összes körülményei figyelembevételével mérlegelte a feltűnő értékaránytalanság megállapításának feltételeit, így egyebek mellett a felperes volt ügyvezetőjének tanúvallomását. Utalt a szakértői vélemény 21-22. oldalán rögzített grafikonokra is, amelyek egyértelműen igazolják, hogy mélyponton stagnáló ingatlanpiaci körülmények között került sor az adásvétel megkötésére. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a PK 267. állásfoglalással összhangban, helyesen értékelte és mérlegelte, hogy a forgalmi viszonyokra (ingatlanpiaci mélypont), a felperes fokozott érdekeltiségére (pénzügyi nehézségei miatti gazdasági kényszerhelyzetére), valamint a szerződés összes körülményére tekintettel az értékaránytalanság feltűnőnek nem tekinthető.
- [23] A fellebbezés alaptalan.
- [24] A törvényszék a szükséges mértékű bizonyítás alapján a tényállást helyesen állapította meg, melyet a felperes sem vitatott, helytálló az abból levont jogi következtetése, és indokolási kötelezettségének is eleget tett. Az ítéltábla csupán a fellebbezésben és az ellenkérelemben foglaltakra tekintettel mutat rá az alábbiakra.
- [25] hivatkozott az alperes arra, hogy a felperes nem tett észrevételt a kiegészítő szakértői véleményben foglaltakra. A felperes a 61. sorszámú végzésben foglalt felhívásra 64. sorszámon terjesztette elő észrevételeit, melyet a törvényszék a 65. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltak szerint a soron következő tárgyaláson ismertetett.
- [26] A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemeli az ítéltábla, a 74/1999. számú közigazgatási elvi határozatban a Legfelsőbb Bíróság az illetéktörvény alkalmazása során, az abban megfogalmazott forgalmi érték tárgyában azt hangsúlyozta, hogy a lakottságnak a beköltözhető forgalmi értékre gyakorolt hatását a különböző jogviszonyokban eltérően kell figyelembe venni. Így például eltérően értékeli a jog a lakottságot a kisajátítási és az illetékkiszabási ügyekben. A Legfelsőbb Bíróság a bérleti jog forgalmi értékre gyakorolt hatását hangsúlyozottan az illetékkötelezettség szempontjából vizsgálta, és ennek kapcsán csupán azt állapította meg, hogy az ingatlanforgalomban és a bírói gyakorlat alapján a bérleti jog (lakottság) az ingatlan (lakás) beköltözhető forgalmi értékét általában 40-60 %-kal csökkenti. Az ítéltábla álláspontja szerint a lakottság 50 %-os mértékben figyelembe vett értékcsökkentő hatása nem áll ellentétben a hivatkozott elvi határozat megállapításaival. A helyes értelmezés szerint ez a határozat a bérleti jog kapcsán, de általánosságban hivatkozik a lakottság 40-60 %-os mértékű értékcsökkentő hatására. Ennek pedig az 50 % teljes mértékben megfelel.
- [27] Tekintettel arra, hogy az alperes, mint vevő számára az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában ismert volt az ingatlant terhelő 615.314 forint közös költség tartozás, az alperes ezzel a tartozással, mint a fizetendő vételáron felüli további teherrel vette meg az ingatlant, így nem helytálló a felperesnek az a számítása, hogy csak a lakott forgalmi értéket és a vételárat vette alapul az értékaránytalanság számításánál. Ennek figyelembevételével az értékaránytalanság mértéke 34 % helyett 30 %, amely a felperes által hivatkozott bírói gyakorlat szerint sem feltűnően értékaránytalan.

- [28] Egyetértett az ítéletábra azzal is, hogy a szakértő által megállapított 9.880.000 forint lakott forgalmi értéket kiindulási alapként kezelve a törvényszék a PK 267. számú állásfoglalásban foglaltak szerint eljárva figyelembe vette a szakértő által megállapított forgalmi értékbe be nem számított további tényezőket: a mindkét fél által tudott közös költség tartozást, és a felperes szorongatott pénzügyi helyzetét. Ilyen módon helyesen, az értékesítés összes objektív és szubjektív körülményét együttesen mérlegelve és értékelve jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés szerinti 6.500.000 forint vételár nem minősíthető feltűnően értékaránytalannak.
- [29] Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét, annak lényegében helytálló indokai alapján, a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával - a fellebbezésben foglaltakra tett kiegészítéssel - helybenhagyta.
- [30] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárással felmerült költségeit maga viseli. A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket az államnak, továbbá a másodfokú eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint meghatározott mértékű ügyvédi munkadíjat az alperes részére.

Budapest, 2020. február 19.

Dr. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Horváth Andrea s.k.
előadó bíró

Dr. Czifra Veronika s.k.
bíró