



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.III.30.063/2025/5.

A felperes:

felperes neve Kft. „f.a.” (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

dr. Lantos Áhim Bálint ügyvéd (ügyvéd címe)

Az alperes:

alperes neve (alperes lakcíme)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

dr. Somfai Zsolt ügyvéd (ügyvéd címe)

A per tárgya:

Szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Kecskeméti Törvényszék 6.G.21.062/2023/53.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

Az alperes 6.G.21.062/2023/55.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy a város 1 neve belterület ingatlan helyrajzi száma hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a felek között 2020. augusztus 18. napján létrejött adásvételi szerződést 19 931 000 (tizenkilencmillió-kilencszázharmincegyezer) forint vételárral tekinti érvényessé nyilvánítottak.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 937 171 (kilencszázharminchétezer-egyszázhetvenegy) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az alperes terhén marad az általa, a feleket az ügyben megillető tárgyi illeték feljegyzési jog ellenére előzetes megfizetett 1 434 500 (egymillió-négyszázharmincnégyezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási illeték.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

A tényállás

[1] A felperes tulajdonában állt a város 1 neve belterület ingatlan helyrajzi száma hrsz-ú, természetben város 1 neve, ingatlan címe szám alatti 185 m² területű ingatlan, amely felépítményében autóalkatrész boltot üzemeltetett.

[2] A felperes a 2019. évi beszámoló adatai szerint 9 562 000 forint értékű eszközzel rendelkezett, a saját tőkéje 6 544 000 forint volt, amellyel szemben 2 707 000 rövid lejáratú kötelezettsége állt fenn. Az értékesítés nettó árbevétele 2018. évben 37 627 000 forint volt, míg ilyen bevétele 2019. évben nem keletkezett.

[3] A felperessel szemben a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes adó- és vámigazgatósága 2020. február 1. napján adótartozás behajtása érdekében végrehajtási eljárást kezdeményezett.

[4] Az alperessel 2020. nyarán közölte személy 1 neve, a felperes tagjának gyermeke és a felperes ügyvezetőjének házastársa, hogy a fenti ingatlan eladó. személy 1 neve az eladás indokaként azt jelölte meg, hogy már nincs kedve folytatni az üzletet.

[5] A felperes mint eladó és az alperes mint vevő között 2020. augusztus 18. napján adásvételi szerződés jött létre a fenti ingatlanra, amely szerződésben a vételárat

2 000 000 forint + áfa, azaz bruttó 2 540 000 forintban határozták meg. Az adásvételi szerződés 3. pontja szerint az ingatlan teljes vételárát a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben fizette meg.

[6] Az adásvételi szerződés létrejöttét követően az alperes birtokba vette az ingatlant, az épületben található értéktelen ingóságokat elszállította, a helyenként lógó vezetékeket a kábelcsatornába visszahelyezte és leragasztotta, leszerelte a mennyezeten lévő nem működő neonlámpát, valamint a szemetet elszállította és összetakarított az ingatlanban.

[7] Az alperes mint eladó és B... Kft. mint vevő között 2021. január 18. napján adásvételi szerződés jött létre a fenti ingatlanra, amely szerződésben a vételárát 20 000 000 forintban állapították meg.

[8] A Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2021. augusztus 27. napján benyújtott kérelme alapján a Kecskeméti Törvényszék a 2021. november 6. napján jogerőre emelkedett 27.Fpk..../..../. számú végzésével megállapította a felperes fizetéseképtelenségét és egyúttal – főeljárásként – elrendelte felszámolását. A felszámolás kezdő időpontja 2021. november 12. napja. A felperes ügyvezetője a felszámolás során a felszámolóval a kapcsolatot nem vette fel.

A felperes keresete és az alperes védekezése

[9] A felperes 2022. november 12. napján előterjesztett, majd az eljárás során összecszerúségében módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy a felperes és az alperes között 2020. augusztus 18. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Kérte továbbá az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását és az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékeként az alperes 17 931 000 forint megfizetésére kötelezését. Érvényesíteni kívánt jogként elsődlegesen a csődeljárásra és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Csődtv.) 40. § (1) bekezdés a) pontját, másodlagosan a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontját jelölte meg, amely utóbbi jogszabályhelyen feltüntetett okok közül a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozott. Hivatkozott továbbá a Csődtv. 40. § (a) bekezdésére, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:89. § (1) bekezdésére, 6:112. § (1) bekezdésére és 6:113. § (1) bekezdésére.

[10] Álláspontja szerint az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a felperessel szemben már végrehajtási eljárás volt folyamatban, amelyre figyelemmel a szerződés fedezetelvonó jellege és a szerződést kötő felek rosszhiszemősége megállapítható. A szerződéskötés időpontjában ugyanis a cégjegyzék mint közhiteles nyilvántartás tartalmazta a felperes ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárás adatait, és vállalkozások esetében szokatlan az adásvételi szerződésben rögzített készpénzben történő fizetés. A hitelezők kijátszására irányuló szándékot megállapíthatónak tartotta abból a körülményből is, hogy a szerződést követő rövid időn belül az alperes ingatlan tulajdonjogát átruházta. Megítélése szerint az ingatlan vételára a piaci ár alatt került megállapításra, így feltűnően aránytalan értékkülönbséggel kötötték meg az adásvételi szerződést. Az alkalmazandó jogkövetkezmény kapcsán utalt arra, feltűnő értékaránytalanság esetén annak kiküszöbölése

az értékkülönbség teljes összegének megfizetésével valósulhat meg a hitelezői érdekek védelme érdekében.

[11] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasításra irányult. Állította, nem ismerte a felperes gazdasági helyzetét, így rosszhiszemősége nem állapítható meg, és az adásvételi szerződést nem is hitelezők kijátszása érdekében kötötték. Vitatta, hogy a szerződésben meghatározott vételár feltűnően aránytalan lett volna.

Az elsőfokú ítélete

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felek között a város 1 neve belterület ingatlan helyrajzi száma hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában 2020. augusztus 18. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen és a szerződést érvényessé nyilvánította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 17 931 000 forintot. Kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1 258 062 forint perköltséget és az államnak 1 500 000 forint eljárási illetéket.

[13] Határozatának indokolásában rögzítette, hogy a felperes – felszámolója útján – a perindításra jogosult volt, a keresetet a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti határidőn belül terjesztette elő, és a perbeli adásvételi szerződést ugyanezen bekezdés a) és b) pontja szerinti határidőkben kötötték meg a felek.

[14] Elsőként a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelmet vizsgálta, amely kapcsán részletesen kifejtette, hogy e jogszabályi rendelkezésben meghatározott feltételek nem állnak fenn.

[15] A Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított kereseti kérelem kapcsán rámutatott, az alperes a perbeli ingatlant öt hónappal később 20 000 000 millió forint vételár ellenében értékesítette, és nem állította, hogy az ingatlanon a perbeli adásvételi szerződés megkötését követően jelentős értékemelő beruházást hajtott volna végre. Az ingatlan ügyletkötéskori forgalmi értékének meghatározására készült szakvéleményt aggálytalannak ítélte, mivel a szakértő a személyes meghallgatása során az alperesnek a szakvélemény egyes megállapításait kifogásoló észrevételben foglaltakra a szükséges felvilágosítást, érthető, logikus levezetést megadta abban a körben is, hogy a megállapított forgalmi érték, mely ténybeli adatokon és mely mértékben figyelembe vett korrekciós tényezőkön alapult. A szakértő konkrét tényadatokról és az összehasonlító adatokról teljeskörűen számot adott, utalt az ingatlan forgalmi értékre gyakorolt kedvező ingatlan-nyilvántartási térképi adottságokra, a beépítettség kedvező voltára. Ezért a szakvéleményt ítélezése alapjául elfogadta, amely alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlannak a felek közötti adásvételi szerződés megkötésekor forgalmi értéke 19 931 000 forint. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az adásvételi szerződést a feltűnő értékaránytalanság miatt eredményesen támadta.

[16] Az érvénytelenség alkalmazandó jogkövetkezménye kapcsán kitért arra, a szerződés felszámoló részéről történő eredményes megtámadásnak a jogkövetkezménye az,

hogy a felszámolás körébe tartozó és így a hitelezői követelések kielégítése alapjául szolgáló vagyon csökkenését megakadályozza, illetve ilyen módon a felszámolás körébe tartozó vagyonból kikerült vagyonrészt a felszámoló a hitelezők kielégítése érdekében megszerezhesse. Ez a cél akkor érhető el, ha az elvont vagyon visszakerül a felszámolás körébe vonható vagyonba, amely főszabályként az eredeti állapot helyreállítását jelenti. Abban az esetben, ha az eredeti állapot nem állítható helyre – mint ahogyan jelen esetben – úgy kell rendezni a felek viszonyát, hogy a felszámolás körébe vonható vagyonból ellenszolgáltatás nélkül kikerült vagyonérték oda visszakerüljön. A Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja esetében az érvénytelenségi okok kiküszöbölése mellett a szerződés érvényessé nyilvánításakor nem az értékkülönbség aránytalan részét kell kiküszöbölni, hanem a teljes értékkülönbség megszüntetésére kell törekedni, mert ebben az esetben az érvénytelenség oka nem Ptk. 6:98. § (1) bekezdésén, hanem a hitelezői érdekeket szem előtt tartó Csődtv. rendelkezésén alapul. Ezért a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett kötelezte az alperest 17 931 000 forint megfizetésére. Ennek során nem vette figyelembe a vételárat terhelő általános forgalmi adó összegét, mivel az az államot illeti meg.

A fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem

[17] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedve nyilvánította érvényessé a per tárgyát képező adásvételi szerződését. E jogkövetkezményre vonatkozó kérelme ugyanis a felperesnek nem volt, és az elsőfokú bíróság nem is indokolta, hogy mi alapján nyilvánított érvényessé a szerződést, amelynek a feltételei nem is állnak fenn. Kiemelte, a bíróság a szerződést nem is módosította, és amennyiben az érvénytelenségi ok megszűnésével nyilvánítja a szerződést érvényessé, a felperesi kereset okafigyottá válik. Kifogásolta, az elsőfokú ítélet rendelkező része nem tartalmazza, hogy az alperesnek milyen jogcímen kell megfizetnie a felperes részére 17 931 000 forintot. Ennek az összegnek a megfizetését a felperes a Ptk. 6:113. §-a alapján kérte, azonban ezt a rendelkezést a szerződés érvényessé nyilvánítása esetén nem tartotta alkalmazhatónak. A felperes pedig ennek az összegnek a megfizetését más jogcímen nem kérte, így az elsőfokú bíróság döntése olyan jogra terjed ki, amelyre a felek nem hivatkoztak.

[18] Véleménye szerint a szakvélemény ellentmondásos, amely körülményt a szakértő a meghallgatása során sem tudta feloldani, és általánosságokban, tények nélkül nyilatkozott lényeges körülményekről. A szakvéleményben 4.3. pontjában felsorolt módszertani elvek körében megjelölt jogszabályok részben nem hatályosak, részben – a külföldi szervezetek módszertani elveihez hasonlóan – nem bírnak jelentőséget az ügy szempontjából. Megalapozatlannak tartotta a szakvéleménynek azt a megállapítását, miszerint a városrendezési tervben meghatározott beépítettségi mértéket meghaladta az ingatlan beépítettsége, mivel a szakértő műszeres méréseket nem végzett, nem használta az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető közhiteles térképet. Ellentmondásosnak tekintette a szakvéleményt azért is, mert a per tárgyát képező ingatlanon felépített új építmény esetében a szakvéleményben hasonló beépítési arányra, míg a személyes meghallgatásakor teljesen megegyező arányra utalt. Hangsúlyozta, a bontás nem engedély köteles, azonban az építés igen, így megalapozatlan és jogszabályi rendelkezésekkel ellentétes a szakvéleménynek az a következtetése, hogy a korábbi beépítettségi mértéknek a forgalmi értéket befolyásoló szerepe

van. Megítélése szerint az értéknövelés pontos mértékét a szakvélemény nem is határozta meg. Kitért arra, a 35 évvel ezelőtt megszűnt AFIT és a 2014. évben megszűnt C... Kft. az ingatlan forgalmi értékére pozitív hatással nem lehet, mint ahogyan egy más tulajdonát képező ingatlan (jelenleg parkoló) sem, amelynek más általi használatát a tulajdonos bármikor korlátozhatja, megtilthatja. Érvelése szerint nem alkalmasak összehasonlításra a szakértő által figyelembe vett ingatlanok, mivel azok város 1 neve belvárosában, forgalmas helyen találhatóak, viszonylag újak vagy felújítottak, téglalapításuk, valamint azokra vonatkozó adásvételi szerződések megkötésének időpontja sem ismert. A szakértő azt is figyelmen kívül hagyta, hogy a jogügylet a Covid járvány idején jött létre, amikor kevés gazdasági esemény történt. Hivatkozott továbbá arra, a szakvéleményben foglaltakkal szemben a perbeli ingatlan közelében 60 ha nagyságú területek nem találhatóak, így ilyen körülményt értéknövelő tényezőként nem lehet értékelni. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségét megsértve nem tért ki arra, hogy a fenti pontatlanságokra, ellentétekre és megalapozatlanságokra tekintettel miért tekintette aggálytalannak a szakvéleményt.

[19] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Előadta, keresetlevelében kifejezetten hivatkozott a szerződés érvényessé nyilvánításának szükségességére abban az esetben, amennyiben a bíróság nem az eredeti állapot helyreállítását, hanem az értékkülönbséget teljes összegének megfizetését, azaz az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítését találja indokoltnak. Az elsőfokú bíróság így nem terjeszkedett túl a kereseten és indokát adta a szerződés érvényessé nyilvánításának is. Egyebekben az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazásakor mérlegelési jogkörében eljárva az érvényessé nyilvánításról abban az esetben is jogszerűen dönthetett volna, ha a kérelem az eredeti állapot helyreállítására irányul. Megítélése szerint a fizetési kötelezettség jogcímének kifejezett megjelölése nem kötelező a rendelkező részben, elegendő, ha az indokolásból és az ítélet egészében egyértelműen megállapítható, hogy mi a marasztalás jogalapja. Amennyiben az ítélet logikailag és tartalmilag megfeleltethető a kereseti kérelemnek, a jogcímnek a rendelkező részben való feltüntetésének hiánya nem jelent érdemi hibát. Utalt arra, a szakértő szóbeli nyilatkozata nem az írásbeli szakvélemény ellenpontosításaként, hanem annak pontosítása, tisztázásaként értékelendő, e tekintetben pedig a szakértő minden, a peres felek és a bíróság által feltett kérdésekre adekvátan válaszolt, így a szakvélemény aggálytalan.

Az ítéltábla döntésének indokai

[20] A fellebbezés alaptalan.

[21] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 371. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a fellebbezés 371. § (1) bekezdésében megjelölt tartalmi követelményei körében előadottak. E jogszabályi rendelkezésből következik, hogy korlátot nem csak az képez, hogy a fellebbező fél, milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az, hogy azt milyen indokkal teszi, melyik eljárási vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik.

[22] Ennek megfelelően a felülbírálat keretében – figyelemmel a fellebbezés indokaira – egyrészt az elsőfokú ítélet indokolásával és a kereseti kérelmen való túlterjeszkedésre vonatkozó hivatkozással összefüggésben a Pp. 369. § (1) bekezdése szerint felülbírálati jogkör, míg az ügy érdemét illetően a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlására volt lehetőség.

[23] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A Pp. 383. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a másodfokú bíróság – az ítélet hatályon kívül helyezésére e törvény szerint nincs szükség – az ügy érdemében dönt. E jogszabályi rendelkezésből az következik, hogy az ügy érdemében abban az esetben lehet dönteni a másodfokú eljárás során, amennyiben nem áll fenn az ítélet hatályon kívül helyezését eredményező ok. Ezért amennyiben a fellebbezés az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és hatályon kívül helyezésre is irányul, a másodfokú bíróságnak először a hatályon kívül helyezés iránti kérelmet kell vizsgálnia és csak ennek megalapozatlansága esetén dönthet az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelemről. Ezért az ítéltábla a fellebbezés kapcsán elsőként a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörében eljárva azt vizsgálta, hogy vétett-e az elsőfokú bíróság olyan eljárási szabálysértést, amely miatt helye van az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasításának.

[24] Az alperes fellebbezésében hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 346. § (5) bekezdésében írt indokolási kötelezettségét megsértette.

[25] A Pp. 346. § (1) bekezdése alapján az ítélet részét képezi az indokolás is. A Pp. 346. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az indokolás tartalmazza egyebek mellett a bíróság által megállapított tényeket és jogi indokolást, utóbbi ugyanezen szakasz (5) bekezdése szerint tartalmazza az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat és szükség esetén azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit, továbbá azokat az okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

[26] A jogi indokolásának annyira kell részletesnek lennie, amennyiben az a döntéshez igazodik, ugyanakkor szorosan a megállapított tényállásra kell épülnie. Mivel az ítélet törvényességét a jogszabályok helyes alkalmazása biztosítja, az indokolás lényegi eleme az alkalmazott jogszabályokra való hivatkozás, amelynek mind a jogvita szempontjából lényeges anyagi, mind pedig az irányadónak vett eljárási szabályokra ki kell terjednie. Ha az alkalmazandó jogszabály vitás, a bíróságnak azt is ki kell fejtenie, miért éppen a megjelölt jogszabály alapján hozta meg határozatát. Indokolnia kell tehát a felektől eltérő jogi álláspontját. Ez azonban nem jelenti, hogy minden, a felek által felvetett kérdésre, jogi megoldásra ki kellene térnie, nem jelenti a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolásának kötelezettségét, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatásának szükségességét. A követelmény az, hogy a döntéshez mérten szükséges körben indokolja meg jogi szempontból is ítéletét oly módon, hogy az a felek számára logikailag, a döntéshez vezető jogi lépéseket illetően érthető, meggyőző legyen.

Így biztosítja az indokolás a döntés megalapozottságát [Kúria Pfv.III.21.618/2019/5. szám, Kúria Pfv.VI.20.236/2021/6. szám, Kúria Pf.V.21.374/2021/5. szám, 7/2013. (III.1.) AB határozat]. Lényeges, az ítélet indokolásának hiányossága a Pp. 380. § c) pontja értelmében akkor eredményezhet hatályon kívül helyezést, ha a hiányosság oly mértékben orvosolhatatlan, amely miatt az ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan.

[27] Jelen esetben az elsőfokú bíróság indokát adta, hogy miért találta aggálytalannak a szakvéleményt {elsőfokú ítélet [63] bekezdés}, valamint annak is, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként miért alkalmazta az érvényessé nyilvánítást {elsőfokú ítélet [65]-[67] bekezdés}. Az elsőfokú bíróság tehát az ítéletét a szükséges körben megindokolta. Az, hogy az alperes az indokokat nem tartja kielégítőnek vagy meggyőzőnek, nem jelenti a Pp. 346. § (5) bekezdésének megsértését, a jogi indokolás helytállása az ügy érdemére tartozó kérdés. Ezért az ítélet indokolásának nem volt olyan hiányossága, amely az elsőfokú ítélet Pp. 380. § c) pontja szerinti hatályon kívül helyezését eredményezte volna.

[28] Ezt követően az ítéltábla a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkörében vizsgálta az elsőfokú ítélet anyagi jognak való megfelelőségét, és ezzel összefüggésben Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörben azt, hogy a perbeli adásvételi szerződés érvénytelensége esetén az alkalmazott jogkövetkezménnyel az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedett-e. A jogkövetkezmény alkalmazásának ugyanis akkor van jelentősége, amennyiben a keresettel támadott adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítható, és ekkor kell vizsgálni azt is, hogy a kereseten való esetleges, a per érdemi döntésére kiható túlterjeszkedés a másodfokú eljárásban orvosolható-e.

[29] A felperes a felek között létrejött adásvételi szerződést a Csődtv. 40.§ (1) bekezdés a) és b) pontjára alapítottan támadta, amelyek különböző érvénytelenségi okok, eltérő tényeken is alapulnak. Bármely, a felperes által megjelölt érvénytelenségi ok önmagában is megalapozza a szerződés érvénytelenségét, és a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenségi ok fennállta szükségtelessé teszi más érvénytelenségi ok vizsgálatát. A különböző érvénytelenségi okokra alapított keresetek így látszólagos tárgyi kereset halmazatot képeznek. A Pp. 342. § (4) bekezdése értelmében a keresetek felperes által megjelölt sorrendjétől a bíróság nem térhet el, és ugyanezen szakasz (1) és (3) bekezdése alapján a perben kizárólag a felperes által hivatkozott érvénytelenségi okokról lehetett dönteni, más érvénytelenségi okról nem.

[30] A felperes látszólagos tárgyi kereset halmazatként eshetőleges viszonyban álló kereseti kérelmei közül az elsőfokú bíróság az elsődleges, a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelmet megalapozatlannak találta, amelyre vonatkozó döntést a felek fellebbezéssel nem támadták. Ennek következtében az elsőfokú ítéletnek az elsődleges kérelemre vonatkozó döntése a másodfokú eljárásban nem volt felülbírálható, kizárólag a másodlagos kereseti kérelmet kellett vizsgálni.

[31] A Csődtv. 40. § (1) bekezdésében meghatározott törvényi tényállásokra alapított megtámadás kizárólag a Csődtv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott bíróság előtt, a hitelező vagy az adós nevében a felszámoló által keresetlevél benyújtásával történhet, a megtámadást tartalmazó keresetlevélnek a törvényi határidőn belül meg kell érkeznie a bíróságra, hogy az

hatályosan benyújtottként, érdemben elbírálásra kerülhessen. Az érvénytelenségi per megindításához a jogszabály a felszámolási eljárásba bejelentkezett hitelezőket és emellett az adóst is feljogosítja. Nem vitatottan a felszámoló által képviselt adós gazdálkodó szervezet felperesként a keresetet a jogszabályi határidőn belül terjesztette elő, így az érdemben elbírálható volt.

[32] A Csódtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított egy éves jogvesztő határidőn belül a hitelező – vagy az adós nevében a felszámoló – a bíróság előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző három éven belül és azt követően megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkelülönözettel megkötött visszterhes jogügylet.

[33] A peres felek a per tárgyát képező adásvételi szerződést 2020. augusztus 18. napján, a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezését – 2021. augusztus 27. napját – megelőző három éven belül kötötték, ezért vizsgálni kellett a felperesnek azt az állítását, hogy a jogügylet feltűnően aránytalan értékkelülönözettel megkötöttek minősül-e.

[34] A szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkelülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményeit mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi (érték) viszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltségére a szerződés létrejöttében. Az eset összes körülményeinek mérlegelésével lehet olyan megállapítást tenni, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nemcsak értékkelülönbség van, hanem az feltűnően nagy. Lényeges, a feltűnően nagy értékaránytalanságnak a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia, így figyelmen kívül maradnak az ezt követő változások.

[35] Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a Pp. 300. § (1) bekezdése alapján szakkérdés, amely körében az elsőfokú bíróság szakértőt rendelt ki, aki által készített szakvéleményt a bíróságnak ítéletében – mint bizonyítékot – a többi bizonyítékhoz hasonlóan értékelnie kell. A szakvélemény szabad mérlegelése a bíróság szakismeretének hiányában csupán annyit jelent, hogy a szakértői véleményt legalább logikai kontrollnak kell alávetni, a bírónak a szakvélemény logikai egységét, meggyőző erejét, a per adataival való összhangját vagy ellentmondását kell értékelnie. A Pp. 316. §-a pontosan megjelöli, hogy a kirendelt szakértő szakvéleménye mely esetben tekinthető és tekintendő aggályosnak, így a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye aggályos, ha az hiányos, illetve nem tartalmazza a szakvélemény jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemeit, homályos, ellentmondásos, vagy egyébként kétséges. Ez utóbbi eset azt jelenti, hogy a szakvélemény abban az esetben is aggályos, ha ugyan nem hiányos, nem homályos, nem ellentmondásos, azonban a per adatait, a szakvélemény egyedi sajátosságait figyelembe véve a bizonyítékok alapján a bíróságnak nyomatékos kétsége áll fenn a szakvélemény helyességével kapcsolatban. Ezért a bíróságnak mindig egyedileg, a körülményeket és a szakvéleményt értékelve kell állást foglalnia abban a kérdésben, hogy a szakvélemény helyességéhez

nyomatékos kétség fér-e. Az aggályos szakvélemény a Pp. 316. § (3) bekezdése értelmében a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe. Amennyiben viszont a szakvélemény aggálymentes, a bíróságnak az alapján kell érdemi döntést hoznia, a bizonyítékok értékelése eredményeképpen a bíróság a tényeket a szakvélemény alapján állapítja meg (Kúria Pfv.IX.20.391/2019/6. szám). A bizonyítás eredményének mérlegelése tehát nem terjedhet ki a szakértői vélemény szakkérdésben való felülbírálatára (Kúria Pfv.III.20.490/2019/7. szám).

[36] Az alperes a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a szakvéleményben 4.3. pontjában felsorolt módszertani elvek körében megjelölt jogszabályok részben nem hatályosak, részben – a külföldi szervezetek módszertani elveihez hasonlóan – nem bírnak jelentőséggel az ügy szempontjából. A szakvélemény ebben a pontjában az értékelés során alkalmazott főbb módszertani elvek körében jogszabályi rendelkezéseket és nemzetközi szabályokat sorolt fel, továbbá feltüntette azt is, hogy az értékmeghatározás módszere a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámítás módszere és a költségalapú módszer. Ezt követően a szakvélemény a 4.5. pontjában az értékmeghatározások módszerei közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés menetét ismertette, amelyek a következők: alaphalmaz kiválasztása; összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése; fajlagos alapérték meghatározása; értékmódosító tényezők elemzése; a fajlagos alapérték módosítása, a fajlagos érték számítása; végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. A szakvélemény a továbbiakban bemutatta a települést és az ingatlan környezetét, valamint az ingatlan jellemzőit, majd összehasonlító adatokat választott ki, amelyek figyelembevételével meghatározta a fajlagos alapértéket, majd módosító tényezőket vett figyelembe, kifejezetten utalva az értékszámítás piaci összehasonlító adatok módszerére. Ez alapján számította ki a korrigált fajlagos árat és az ingatlan értékét. A szakvéleményből tehát egyértelműen megállapítható, hogy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmazta a szakértő. Ezt pedig a szakvélemény 4.3. pontjában önálló módszerként tüntette fel a szakértő az ott felsorolt jogszabályok és nemzetközi irányelvek mellett, így nincs jelentősége annak, hogy azok esetlegesen már nem hatályosak vagy más jellegű ingatlanra vonatkoznak.

[37] A szakértő a szakvéleményében megjelölte, hogy a figyelembe vett összehasonlító adatok 2020. évben, azaz a perbeli adásvételi szerződéssel érintett évben létrejött adásvételi szerződések értékei, az ingatlan adatok a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatbázisában szerepelnek. Ezen értékek figyelembevételével számított átlagos fajlagos árat pedig a szakértő az épület jellege (felvonulási épület) és rossz műszaki állapota, a kedvezőtlen energetikai adottságok és az elhanyagoltsága miatt korrigálta, és 65 % levonást alkalmazott. A szakvélemény tehát figyelembe vette, hogy a perbeli ingatlannak nem olyan a műszaki állapota, mint amelyek az összehasonlítás alapját képező ingatlanoké. Kétségtelen, a szakvélemény tartalmazza, hogy a perbeli ingatlan mellett működött az AFIT szervíz, majd egy autókereskedelmi egység. A szakértő a meghallgatásakor ugyanakkor nyilatkozott arról, hogy ezekre csupán mint korábbi tényekre utalt a környezet körülírása kapcsán (G.21.062/2023/51. számú jegyzőkönyv 4. oldal második bekezdés). Ebből következően a szakértő nem a múltbeli tényeket értékelte értéknövelő tényezőként, hanem azt, hogy a perbeli ingatlan a város egyik legfontosabb ipari kereskedelmi környezetében található, városközponthoz közeli, jól megközelíthető, teljeskörű közmű infrastruktúrával rendelkezik, rendkívül jó úthálózati csatlakozása van, akár országos főútvonalakhoz, akár az autópályához. Értéknövelő tényezőnek tekintette a szakértő a parkoló létét is, amelyet a körút mentén, közterületen elhelyezkedőként jelölt meg. A szakértő ezért – az alperes fellebbezési

állításával ellentétben – nem a már megszűnt gazdasági társaságok ingatlanát vette figyelembe parkolóként.

[38] Tény, a szakértő az ingatlan szemléje során méréseket nem végzett, a helyszíni szemle időpontjában azonban már nem volt megtalálható a per tárgyát képező adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlanon lévő épület, így annak adatait ott fel sem lehetett mérni. A szakvélemény ugyanakkor rögzíti, hogy a térkép alapján a korábban fennállt épület területét kiszámította, amely alapján a beépítettség mértéke 62 % volt. Ez nem vitatottan meghaladja a jelenleg hatályos beépíthetőségi mértéket, amelyet a szakvélemény értéknövelő tényezőknek tekintett. Miután az adásvételi szerződés megkötésekor fennálló állapot az irányadó az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor, nincs jelentősége – az alperes fellebbezési érvelésével ellentétben – annak, hogy a jelenlegi épület mérete megegyező vagy csupán hasonló. A szakértő pedig indokát adta annak, hogy a forgalmi érték megállapításakor miért vehető figyelembe, hogy az ingatlanon a perbeli adásvételi szerződés megkötésének időpontjában olyan alapterületű épület volt található, amelyet a jelenleg hatályos szabályok szerint már nem lehet kialakítani. Az alperes fellebbezésében ezt jogszabálysértőnek tartotta, azonban egyetlen jogszabályi rendelkezést sem jelölt meg, amely miatt nyomatékös kétséget fért volna a szakvélemény helyességéhez. A beépítettség mértéke kapcsán pedig a szakvélemény az értéknövekedés mértékét nem általánosságban vette figyelembe, hanem a parkolóval együtt 20 %-os mértékű korrekciót alkalmazott. A szakvélemény 5.3.2. pontjában részlezett értékszámításban a szakértő nem tekintette értéknövelő tényezőnek a perbeli ingatlanak a környező ingatlanokhoz viszonyított terület méretét, és a személyes meghallgatása során sem ehhez kapcsolta az értéknövelő tényezőt, hanem az azt megelőzően általa előadottakhoz (G.21.062/2023/51. számú jegyzőkönyv 3. oldal 3. bekezdés).

[39] Lényeges továbbá, a perbeli adásvételi szerződés megkötését követő öt hónap elteltével az alperes az ingatlan tulajdonjogát a szakértő által megállapított összeggel lényegében egyező vételáron ruházta át, a különbség mindössze 69 000 forint volt. Az alperes pedig nem állította, hogy értéknövelő beruházást végzett volna, mint ahogyan azt sem, hogy ebben az időpontban a vételár és a forgalmi érték között feltűnő értékaránytalanság állt volna fenn.

[40] Mindezek alapján a szakvélemény nem hiányos, nem ellentmondásos és a helyességéhez nyomatékös kétség nem fér, azaz nem aggályos. Ezért a bíróságnak ez alapján kell az érdemi döntést meghoznia, és így az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke e szerződés megkötésének idejére vonatkoztatva 19 931 000 forint. Ettől az összegtől a nettó 2 000 000 forint vételár 90 %-kal tér el, amely alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli adásvételi szerződés az alperes javára feltűnő értékkülönbözettel jött létre. Az elsőfokú bíróságnak ezt a megállapítását az alperes fellebbezésében nem támadta, nem hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően nem állapítható meg ilyen értékkülönbözlet mellett a feltűnő értékaránytalanság. Ezért e körben a Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel az elsőfokú ítélet nem volt felülbíráható, és a másodfokú eljárásban úgy kellett tekinteni, hogy ilyen forgalmi érték mellett az adásvételi szerződést a felek feltűnően aránytalan értékkülönbözettel kötötték meg. Következésképpen a felperes a Csódtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján eredményesen támadta a perbeli adásvételi szerződést.

[41] A Cstv. 40. § (1a) bekezdésének rendelkezése szerint a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a felszámoló kérheti az eredeti állapot helyreállítását. A Ptk. Hatodik Könyv XIX. Fejezete szabályozza az érvénytelenség jogkövetkezményeit. A Ptk. 6:112. § (1) bekezdése a szerződés felszámolását, olyan helyzet megteremtését célozza, mintha a szerződés eredetileg sem jött volna létre. Ennek jogi eszköze az eredeti állapot helyreállítása (in integrum restitutio). Emellett a Ptk. 6:110. § (1) bekezdése alapján a szerződést visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánítható, és ha ezek valamelyike nem lehetséges, Ptk. 6:113 § (1) bekezdés értelmében az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértéke pénzbeli megtérítésének van helye.

[42] A Ptk. 6:108. § (1) bekezdése értelmében az érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet. Az érvénytelenség további jogkövetkezményét a bíróság a fél erre irányuló kérelme alapján – az elévülés és az elbirtoklás határai között – alkalmazza. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése ugyanakkor akként rendelkezik, hogy a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeiről a fél kérelmétől eltérő módon is rendelkezhet; nem alkalmazhat azonban olyan megoldást, amely ellen mindegyik fél tiltakozik. A bíróságot tehát az érvénytelenség alkalmazni kért jogkövetkezmény körében a felek kérelme kifejezett jogszabályi rendelkezés alapján nem köti. A Pp. 2. § (2) bekezdése szerint a bíróság kizárólag törvény eltérő rendelkezése hiányában van kötve a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz. Ilyen, a kérelemhez kötöttség főszabályától eltérést engedő jogszabályi rendelkezés az érvénytelenség jogkövetkezménye esetében a Ptk. 6:108. § (3) bekezdése. Ezért a bíróság a kereseti kérelemben megjelölttől eltérő érvénytelenségi jogkövetkezmény alkalmazása mellett is dönthet. Döntésének egyedüli korlátja az – amelyet nem vitásan jelen ügyben nem az elsőfokú bíróság nem sértett meg –, hogy nem alkalmazhatott olyan megoldást, amely ellen valamennyi fél tiltakozott. Az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazása kapcsán így a kereseten való túlterjeszkedés szempontjából kizárólag annak van jelentősége, hogy az érvénytelenség Ptk. 6:108. § (1) bekezdésében foglaltakon kívüli valamely jogkövetkezménye iránt a felperes terjesztett-e elő kereseti kérelmet. A felperes keresete pedig egyértelműen kiterjedt az érvénytelenségi jogkövetkezményének alkalmazására, ezért arról a bíróság ítéletében rendelkezhetett, mégpedig mérlegeléssel, akár a felek kérelmétől is eltérően. Ezért az elsőfokú bíróság az érvénytelenség általa alkalmazott jogkövetkezményével a kereseti kérelmen nem terjeszkedett túl.

[43] A szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával. Ha mindkettő alkalmazható, a Ptk. 6:108. § (3) bekezdésére figyelemmel a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik, mely jogkövetkezményt alkalmazza. A bíróság a szerződést akkor nyilváníthatja érvényessé a Ptk. 6:110. § (1) bekezdése alapján, ha az érvénytelenség miatti érdeksérelem a szerződés megfelelő módosításával kiküszöbölhető, vagy az érvénytelenség oka utóbb megszűnt. Mindkét esetben gazdaságilag célszerű, hogy a bíróság az eredeti állapot helyreállításának elrendelése helyett az érvénytelenségi hibától megszabadított vagy megszabadult, egyébként jól működő szerződés érvényessé nyilvánítását alkalmazza. Különösen helye lehet ennek, ha az érvénytelen szerződés teljesítése után hosszabb idő telt el, és ez alatt lényeges értékeltolódás is végbemehetett a szolgáltatásban, amely az eredeti állapot helyreállítását nehezebbé is teszi. Jelentősége van továbbá annak, hogy a teljesítést követően mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be.

[44] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli esetben az eredeti állapot nem állítható helyre {elsőfokú ítélet [65] bekezdés}, amellyel összefüggésben az alperes az elsőfokú ítéletet fellebbezéssel nem támadta. Ebben a körben ezért a Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel az elsőfokú ítélet nem volt felülbíráható, a másodfokú eljárásban irányadónak kellett tekinteni, hogy eredeti állapot helyreállításának nincs helye.

[45] Az alperes fellebbezésében ugyanakkor vitatta, hogy az adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítható. Az adásvételi szerződés érvénytelenségének oka a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának második fordulata szerinti feltűnő értékaránytalanság. Ebben az esetben az érvénytelenségi ok kiküszöbölése mellett a szerződés érvényessé nyilvánítható, mivel a vételár összege módosítható. Ennek során – mint ahogyan arra a Kúria a Gfv.VII.30.390/2014/6. számú, BH2015. 256. számon is közzétett határozatában rámutatott – a bíróságnak nem az értékkülönbség aránytalan részét kell kiküszöbölnie, hanem a teljes értékkülönbség megszüntetésére kell törekednie, mert e jogintézmény a hitelezői érdekeket szem előtt tartó Csődtv.-n alapul. A felszámolási eljárás sajátosságai miatt tehát – hitelezői érdekvédelmi szempontokra tekintettel – nem az aránytalan, hanem a teljes értékkülönbség kiküszöbölésével szüntethető meg az érvénytelenség.

[46] Ezért a perbeli adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítható akként, hogy a vételár összege 19 931 000 forint. Az elsőfokú ítélet rendelkező része a módosított vételárra vonatkozó rendelkezést ugyan nem tartalmaz, de az indokolásából kitűnően a teljes értékkülönbség kiküszöbölésével találta érvényessé nyilváníthatónak az adásvételi szerződést, és annak megfelelően kötelezte az alperest 17 931 000 forint. Ezért megállapítható volt, hogy az elsőfokú bíróság az érvénytelenségi ok kiküszöböléséről a vételár 19 931 000 forintra történő módosításával döntött, és az ítéltábla ilyen tartalommal tekintette érvényessé nyilvánítottnak az adásvételi szerződést. Az érvényessé nyilvánítással az érvénytelenség oka megszűnt, azonban ez – az alperes fellebbezési érvelésével ellentétben – nem teszi okafogyottá a keresetet, mivel az érvényessé nyilvánítás mint jogkövetkezmény beálltához a Ptk. 6:110. § (1) bekezdése értelmében a bíróság döntése szükséges.

[47] A szerződés érvényessé nyilvánítása körébe tartozik az is, hogy a különbözőzeti összeg megfizetésére köteles az ingatlan tulajdonjogát az érvényessé nyilvánított adásvételi szerződéssel megszerző személy, azaz jelen esetben az alperes. Ezért az értékkülönözeti összeg megfizetésére az érvénytelenség jogkövetkezményeként kötelezhető volt az alperes, amely kötelezettség kapcsán a jogcím feltüntetése – az alperes fellebbezési álláspontjától eltérően – nem volt szükséges a rendelkező részben. Ilyen követelmény ugyanis egyetlen jogszabályi rendelkezésből sem következik, erre vonatkozó konkrét jogszabályhelyet az alperes sem jelölt meg fellebbezésében. Megalapozottan kötelezte így az elsőfokú bíróság az alperest az értékkülönözeti felperes részére történő megfizetésére.

[48] A kifejtettetekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal, hogy a város 1 neve belterület ingatlan helyrajzi száma hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a felek között 2020. augusztus 18. napján létrejött adásvételi szerződést 19 931 000 forint vételárral tekintette érvényessé nyilvánítottnak.

[49] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a felperesnek a jogi képviselével kapcsolatban

felmerült, a 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti összegű, általános forgalmi adóval növelt ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét.

[50] A feleket az ügyben az illetékekről szóló 1999. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés v) pontja szerint megillető illetékfeljegyzési jog ellenére az alperes által előzetesen megfizetett fellebbezési eljárási illeték a fellebbezés eredménytelensége folytán a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján az alperes terhén marad.

Szeged, 2025. június 12.

Dr. Jobbágy Ildikó s.k.

a tanács elnöke

Dr. Tolna András s.k.

előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.

táblabíró