



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 13.Gf.40.128/2025/7.

A felperes:

Felperes1

(Cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Balla Szilárd Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balla Szilárd ügyvéd)

(Cím7)

Az alperes:

alperes1

(Cím2)

Az alperes képviselője:

Hantos Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hantos Ádám ügyvéd)

(Cím6)

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 19.G.41.885/2022/68-I. (2025. március 21.)

A fellebbezést benyújtó fél: alperes (70. sorszám)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A Fővárosi Törvényszék a 19.G.41.885/2022/68-I. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 210.000.000 forintot, valamint ezen összeg után 2022. április 29-től a kifizetés napjáig minden késedelmes félévre, a félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, továbbá 7.255.000 forint ügyvédi munkadíjból, valamint 1.215.000 forint eljárási illetékből álló perköltséget. A keresetet ezt meghaladóan elutasította.

[2] Az ítélete indokolásában rögzítette a felperes keresetét és az alperes ellenkérelmét, valamint beszámítási kifogását.

[3] A felperes a látszólagos tárgyi keresethalmazatban előterjesztett keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2021. december 8-án az alperes mint eladó és közte mint vevő között a helység1 belterület helyrajzi szám1, a helyrajzi szám2 és a helyrajzi szám3 helyrajzi számú, az cím9 szám alatti társasházban lévő raktár, üzlet és iroda megnevezésű társasházi nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra (a továbbiakban: perbeli ingatlanok) létrejött adásvételi szerződés (a továbbiakban: adásvételi szerződés) érvénytelen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:89. §-a és 6:98. §-a alapján, melynek jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását és az alperes 250.000.000 forint és ezen összeg után 2022. április 29-től a kifizetésig a Ptk. 6:155. § szerinti késedelmi kamata megfizetésére kötelezését kérte. Másodlagosan a Ptk. 6:180. § (1) bekezdés második mondata alapján a teljesítés lehetetlenné válása miatt kérte az alperes kötelezését 250.000.000 forint és ezen összeg után 2022. április 28-tól a kifizetésig a Ptk. 6:155. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére. Harmadlagosan a Ptk. 6:212. § (1) és (3) bekezdése alapján eredeti állapot helyreállítása címén kérte az alperes kötelezését 250.000.000 forint és annak 2022. június 9-től a kifizetésig a Ptk. 6:155. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

[4] Az alperes ellenkérelmében az elsődleges és másodlagos kereset elutasítását kérte, a harmadlagos keresetet a 40.000.000 forint foglalo és kamatai tekintetében kérte elutasítani, a 210.000.000 forint és kamatai tekintetében a keresetet nem vitatta, azzal szemben beszámítással élt. A harmadlagos kereseti kérelem tekintetében azzal érvelt, hogy a felperesnek 2022. április 30-ig kellett volna megfizetnie a vételárat. A szerződés 4.3. pontja alapján a vevő 15 napot meghaladó késedelme esetén elállhatott a szerződéstől a foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazásával. A felperes szerződést szegett, ezért az elállás jogszerű volt. Nem vitatta a felperes 210.000.000 forint és ezen összeg után az elállástól a beszámításig, azaz 2022. június 9-től 2023. január 10-ig felmerült 19.198.000 forint kamat követelését, ezzel szemben élt beszámítással kártérítés és késedelmi kamatkövetelés címén 245.502.234 forint erejéig, amely 230.000.000 forint vételár különbözetből származó elmaradt haszonból, 4.002.234 forint késedelmi kamatból (amelyből 3.667.000 forint elsődlegesen késedelmi kamat, másodlagosan elmaradt vagyoni előny), mely a szerződés szerint meghatározott 2022. április 30-i végső fizetési határidőtől a szerződéstől történő elállásig, 2022. június 9-ig számítottan a jegybanki alapkamat 8%-kal növelt mértékű késedelmi kamata, továbbá 335.234 forint késedelmi kamat, mely a tőkésített 3.667.000 forint késedelmi kamat után 2022. június 9-től a beszámításig 2023. január 10-ig számított kamata, a jegybanki alapkamat 8 %-kal növelt mértékkel), továbbá 11.500.000 forint ingatlanközvetítői díjból tevődik össze, mely utóbbit 2023. március 31-i időponttal számította be a második adásvételhez kapcsolódó címen felmerült költségként, mint kárt. A beszámítási

kifogását a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 209. § (1), (6), (7) és (9) bekezdéseire, 210. § (1) bekezdése, a Ptk. 6:49. § (1) és (2) bekezdéseire, a 6:48. § (1)-(4) bekezdéseire alapította. A beszámítási kifogását megalapozó tények körében előadta, hogy 2022. június 9-től az elállást követően folyamatosan hirdette a perbeli ingatlanokat, az általa kapott egyetlen és legmagasabb vételi ajánlat 350.000.000 forint volt, amelyért az ingatlanokat 2023. február 21-én eladta. A felperesnek a kárt a szerződésszegés időpontjában és nem a szerződéskötés időpontjában kellett előre látnia, de az a szerződéskötés időpontjában is előrelátható volt. A felperesnek nem az ukrajnai háború gazdasági hatásait kellett volna előre látnia, hanem azt, hogy egy újabb gazdasági válság bármikor kialakulhat. Nyilvánvalóan előre látható volt, hogy elhúzódó háborús helyzetben megszűnik a banki hitelezés, egyre nehezebb lesz eladni egy kereskedelmi ingatlant, a speciális ingatlanokra ez hatványozottabban igaz. A perbeli ingatlanokat 2020 óta árulta, fel sem merülhetett, hogy a szerződésszegés után nem kívánja eladni az ingatlanokat.

A kárösszagszerűsége körében előadta, hogy 230.000.000 forint vételárral kevesebbet tudta eladni a perbeli ingatlanokat, a kár 2022. június 9-én a szerződéstől való elálláskor, de legkésőbb 2023. február 21-én következett be. Késedelmi kamatot a vételár különbségből eredő kára után nem követelt. További kárként hivatkozott 11.500.000 forint második alkalommal kifizetett ingatlanközvetítői díjra, mert a korábbi díj visszafizetését az ingatlanközvetítő jogszerűen tagadta meg. További 3.667.000 forint késedelmi kamat követelése a meg nem fizetett vételár, 330.000.000 forint után a felperes fizetési késedelmének napjától, 2022. május 1-től a szerződéstől való elállásig 2022. június 9-ig a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése alapján számított összeg. Amennyiben késedelmi kamat nem követelhető, akkor elmaradt vagyoni előnynek kérte tekinteni azt, ugyanis amennyiben a felperes határidőben megfizette volna a fennmaradó vételár-hátralékot akkor ez az összeg az elállás napjáig hasznot hajtott volna az alperesnek, így bankbank kamatozva minimum évi 12% hasznot hozott volna.

[5] A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlanokat magában foglaló épület egy szecessziós bérház, mely hallatlan műgonddal tervezett és 2003-2007 között teljes rekonstrukción esett át, amelynek eredményeképpen helység egyik legsikerültebb szecessziós épületévé vált, a maga nemében egyedülálló. Az alperes az albetétekben kiállító teret és szecessziós kávéházat üzemeltetett.

[6] Az alperes mint eladó és a felperes mint vevő 2021. december 8-án a perbeli ingatlanokra adásvételi szerződést kötöttek, amelynek során az ingatlanok együttes vételárát 580.000.000 forint összegben határozták meg. A felperes a vételárat részletekben volt köteles megfizetni: 50.000.000 forintot a szerződés aláírásával egyidejűleg első vételárrészlet címén, melyből a felek 40.000.000 forint összeget foglalónak tekintettek. További 200.000.000 forintot a felperes második vételárrészlet címén 2021. december 31-ig, a fennmaradó 330.000.000 forint vételár-hátralékot legkésőbb 2022. április 30-ig az eladó által kiállított végszámla kézhezvételét követően volt köteles megfizetni.

[7] A felperes a vételár fennmaradó részét a cég1 által a magyar mikro-, kis- és középvállalkozások részére közvetített program2 kedvezményes kamatozású hiteltermékének, a program1 programnak az igénybevétele útján kívánta kiegyenlíteni, mellyel összefüggésben a hitelfelvételhez kezességet vállalni tervező, cég2 megbízásából a cég3 2022. március 16-ára vonatkoztatva ingatlan értékbecslést végzett, melyben az értékbecslő az ingatlanok piaci értékét 2022. március 16-ára 348.600.000 forintban határozta meg, melyhez képest a szerződésben megjelölt 580.000.000 forint vételár 58 %-kal magasabb. Ezt követően a felperes ingatlan értékbecslő szakértő bevonását kérte, mellyel elkészült végleges vagyoneértékelői jelentés szerint az ingatlanok 2022. március 16-i érvényes piaci értéke 415.000.000 forint. A végleges piaci érték így közel 40 %-kal alacsonyabb, mint a

szerződéses vételár. A cég² tájékoztatta a pénzügyi szakértő által megállapított piaci értékről, amely alapján a finanszírozó pénzügyi intézet elállt az eredeti finanszírozási ajánlatától, egyáltalán nem, vagy csak jóval kisebb összegben nyújtott volna hitelt, amely nem fedezte volna a hátralékos vételárát.

[8] A felperes ezért 2022. április 14-én az alpereshez intézett jognyilatkozatával a banki finanszírozás mind felperesi teljesítés lehetetlenné válásáról való egyidejű tájékoztatás mellett a Ptk. 6:98. §-a szerint feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva a szerződést feltételeken megtagadta. A megtagadás felfüggesztő feltételeként minden további ellenérték fizetése nélkül két hónappal kérte meghosszabbítani a hátralékos vételár fizetési határidejét, mert ennyi időt elegendőnek tartott ahhoz, hogy további források bevonásával képes legyen megvásárolni az ingatlanokat. Az alperes 2022. április 28-án elutasította a felperesi feltételeket, ugyanakkor 10.000.000 forint ellenében egy hónap határidő hosszabbítást engedélyezett volna a hátralékos vételár megfizetésére. A felperes 2022. április 29-én a megtagadási nyilatkozatát hatályba léptette, egyúttal a korábban átadott 250.000.000 forint visszafizetését kérte az alperestől eredeti állapot helyreállítása címén.

[9] Az alperes 2022. május 12-én levélben értesítette a felperest, hogy nem fogadja el az adásvételi szerződés megtagadását és felszólította a hátralékos vételár megfizetésére. A felperes a felhívásnak nem tett eleget, ezért az alperes 2022. június 9-én a szerződéstől írásban elállt. A felperes 2022. június 10-én ismételten felszólította az alperest a vételár visszafizetésére, melyre az alperes 2022. június 13-án kelt levelében a felperest arról tájékoztatta, hogy az előleget vissza fogja téríteni, levonva abból az adásvétel megkötésével kapcsolatosan keletkezett kárát.

[10] Ezt követően az alperes 2022 nyarán az ingatlant ismételten megkísérelte értékesíteni ingatlanközvetítő segítségével, először 580.000.000 forintos hirdetési áron 520.000.000 forintos limitár meghatározásával, majd 2022. július 18-án a kiajánlási árat 499.000.000 forintra, míg a limitárat 420.000.000 forintra csökkentette, majd október 27-én a kiajánlási árat 449.000.000 forintra, a limitárat 350.000.000 forintra csökkentette. 2022. december közepén jelentkezett az első és egyetlen érdeklődő, a cég⁴, mellyel az alperes 2023. február 21-én mindösszesen 350.000.000 forint vételár ellenében adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanokra.

[11] Az elsőfokú bíróságnak az elsőleges kereset körében azt vizsgálta, hogy a szerződés megkötésének időpontjában, azaz 2021. december 8-án a szerződésben rögzített 580.000.000 forintos vételár tekintetében meg lehet-e állapítani a feltűnő nagy értékkülönbséget, vizsgálva és mérlegelve a szerződéskötés körülményeit és az eset összes körülményét. Abból indult ki, hogy a feltűnő értékaránytalanság megállapításához az adásvételi szerződés időpontjában irányadó piaci ár meghatározása ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői kérdés, melyre a bíróság a felperes indítványára szakértőt rendelt ki. A szakértői véleményt azonban a bíróság e körben nem találta irányadónak és erre a felperest a tárgyalás berekesztést megelőzően figyelmeztette is. A szakértő a perbeli ingatlan szokásos piaci értékét összehasonlító adatok alapján állapította meg, azonban a bíróság felhívására is kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a perbelihez hasonló, azaz a három funkciót: a raktár, üzlet és iroda funkciót is magában foglaló, a perbelihez hasonló ingatlan tekintetében a szakértői vélemény elkészítéséhez használt adattárban, azaz a NAV összehasonlító adatai között nem talált hasonló albetétet. Az alperes is hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan egy egyedi ingatlan, a piacon ilyen adottságokkal rendelkező ingatlant, amely központi helyen van, ilyen méretű (600 nm), valamint három funkciós (raktárat, üzletet és irodai funkciót foglal magában), nincsen, ezért nehezen meghatározható a perbeli ingatlan piaci ára. A felperesi ügyvezető nyilatkozata folytán a perbeli ingatlan adásvételi szerződés megkötésére kifejezetten azért került sor, mivel ez az ingatlan három funkciót egy összenyitott ingatlanban biztosítja és

a felperesi törvényes képviselőnek a döntése során lényeges szerepet játszott az, hogy pontosan ebben az épületben helyezkedik el. Ezért nem lehet az albetéteket külön értékelni, mert ez a felperes valós vételi szándékának kiemelkedő okát nem veszi figyelembe. A szakvélemény nem ebből indult ki, mert ilyen összehasonlító adatot nem is talált a szakértő, ezért az ár meghatározásánál nem alkalmas a feltűnő értékaránytalanság megállapítására. A felperes üzleti megfontolására tekintettel a feltűnő értékaránytalanság nem volt megállapítható. A feltűnő értékaránytalanság megítélésénél a PK 267. számú állásfoglalás alapján figyelemmel kellett lennie 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 érdekeltiségére a szerződés létrejöttében. Itt ismételten hangsúlyozza a bíróság, hogy ilyen a perbelivel hasonló nagyságú, elhelyezkedésű, kialakítású, építészeti értékkel bíró ingatlan nincsen a piacon. Ezt maguk a felek sem állították. A felperesi törvényes képviselő maga hangsúlyozta, hogy nagyon fontos volt maga a perbeli ingatlan, azaz a perbeli ingatlant magában foglaló épület is már a döntésénél, mivel az ügyfelei építészek, ez az épület pedig egy kiemelten híres és elismert ingatlan. Ezért az ügyfélköre szempontjából a felperesnek nem mindegy, hogy melyik épületben helyezkedik el az ingatlan. Ugyanígy kiemelkedő jelentőséggel bírt az ingatlan lokációja, azaz, hogy mintegy 20-50 méterre helyezkedik el a meglévő ugyanezen funkciókat magában foglaló ingatlantól, így mind a költözés, mind pedig az ügyfelek új irodába, üzletbe és raktárba történő terelése is ebből a szempontból könnyű volt. A szakvélemény megállapításai alapján is a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy maga az épület és az ingatlan egy kiemelten magas értékkel bíró szecessziós ingatlan. Az jelenleg is nagyon jó állapotban van. A felperes döntésénél maga a pince kialakítása és száraz volta is kiemelkedő jelentőséggel bírt. A felperes keresett más ingatlanokat. Ebből fakadóan ismerte a piacon fellelhető ingatlan árakat, azzal tisztában kellett lennie. Maga is úgy nyilatkozott, hogy ez az ingatlan magasabb árat képviselt, mint az általa megnézett más ingatlanok, mégis az egyéb, előbb felsorolt előnyei alapján e mellett az ingatlan mellett döntött és a vételárát megfelelőnek találta, az a büdzséjébe bele is fért (38. sorszámu jegyzőkönyv 3. oldal ötödik bekezdés közepe). Mindezek alapján a bíróság álláspontja szerint a felperes üzleti megfontolására tekintettel hozta meg a döntését ismerve a környék ingatlanjait és ingatlanpiaci árait. Ezért a felperes utóbb feltűnő értékaránytalanságra nem hivatkozhat, ezért a megtámadás joga nem illeti meg.

[12] Az elsőfokú bíróság részletesen indokolta a másodlagos kereset elutasítását is.

[13] A harmadlagos kereset érdemi vizsgálata során abból indult ki, hogy a felek egyezően nyilatkoztak arra, hogy az alperesi elállás időpontjában már nem kívánták a szerződés fenntartását. Idézte a Ptk. 6:212. § (1) bekezdését, amely szerint a felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik, vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják. A (3) bekezdés értelmében a szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a szerződés felbontásának nincs helye.

[14] Rögzítette, hogy a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, felmondhatja azt, ha törvény eltérően nem rendelkezik. A Ptk. 6:154. § (1) bekezdése értelmében, ha a kötelezett késedelembe esik, a jogosult követelheti a teljesítést, vagy ha a késedelem következtében a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől. Kifejtette, hogy a lefolytatott bizonyítási eljárás és az elsőleges, másodlagos kereset elutasítása alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés eredményesen nem volt megtámadható, illetőleg érdekmúlás címén sem volt megszüntethető,

ezért a felperes a megkötött szerződés alapján a vételár-hátralékkal késedelembe esett, mellyel szerződésszegést követett el. Tekintettel arra, hogy az alperes elállásának időpontjában a felperes egyértelműen érvényre juttatta, hogy a szerződés teljesítését a jövőben nem kívánja, mert azt a szerződést meg is támadta, az alperes számára megnyílt az érdekmúlás címén a Ptk. 6:154. § (1) bekezdésében biztosított elállás joga, mely a szerződést a megkötés időpontjára visszamenőleges hatállyal felbontotta. A szerződés felbontásával a szolgáltatások visszajárnak. Ugyanakkor a felek az adásvételi szerződésben a Ptk. 6:158. §-ban szabályozott foglalt is kötöttek ki, amelynek (3) bekezdése értelmében a teljesítés megghiúsulásaért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Tekintettel arra, hogy a felperes szerződésszegése következtében az alperes a részére biztosított elállás jogával joghatályosan élt, ezért a Ptk. 6:185. § (3) bekezdésére figyelemmel a foglaltot megtarthatta. Mindezek alapján a felperes keresete 40.000.000 forint foglalt tekintetében alaptalan, azonban az alperes elismerésével egyezően 210.000.000 forint további vételár a felperes részére visszajár.

[15] Ezt követően az elsőfokú bíróság az alperes beszámítását vizsgálta. Megalapozatlannak találta az alperes által beszámított 230.000.000 forint vételár különbözet mint kár követelését, mert a per során kirendelt szakértő véleményét az ingatlanárak alakulása tekintetében mindenre kiterjedően megfelelőnek, az ítékezés alapjául felhasználhatónak tartotta. A szakértői véleményben foglaltak alapján az ingatlan nehezen eladható, egyedi áras, ezért alaptalanul hivatkozott arra az alperes, hogy az ingatlanpiac változásai folytán visszaesett az ingatlan ára.

[16] Alaptalannak találta a vételárra vetített késedelmi kamat követelését is arra tekintettel, hogy az alperes elállása a szerződést a megkötésének időpontjára felbontotta.

[17] A 11.500.000 forint összegű, ingatlanközvetítői díj mint kárkövetelést is alaptalannak találta, figyelemmel arra, hogy a foglalt egy olyan kárátalány, amely a szerződés eredményes teljesítésében bízó fél kárainak megtérítését szolgálja. Így az ilyen kárnak tekinthető újabb ingatlanközvetítői díjat az alperes által megtartott foglaltba a Ptk. 6:185. § (4) bekezdésére figyelemmel be kell számítani. Azaz az alperes ezt a költséget már a foglaltban megkapta.

[18] Mindezek alapján az alperest kötelezte a felperesnek a szerződés megszűnéséből eredően visszajáró 210.000.000 forint vételár visszafizetésére és annak kifizetésétől 2022. június 9. napjától a Ptk. 6:155. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére.

[19] A perköltség viseléséről a Pp. 81. § és 83. §-a alapján a pernyertesség, pervesztesség arányában határozott, az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint állapította meg és a pervesztességére eső arányban kötelezte az alperest az eljárási illeték megfizetésére.

[20] Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását akként kérte, hogy bíróság a felperes részére mindösszesen 40.618.716 forint, valamint ennek 2024. május 22-től a kifizetés napjáig számított törvényes késedelmi kamata megfizetésére kötelezze. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[21] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperes elsődleges és másodlagos keresetét. Helyesen állapította meg, hogy a felperes szerződést szegett azzal, hogy nem fizette meg a fennmaradó vételárat és alperes emiatt joghatályosan állt el az adásvételi szerződéstől. Az elsőfokú bíróság azonban a harmadlagos kereset részbeni

teljesítéséről megalapozatlanul döntött, a beszámítási kifogását megalapozatlanul utasította el. Az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Pp. 237. § (3) bekezdés a) pontját és 346. §-át.

[22] Jogszályellenes a perben kirendelt szakértő szakvéleményének egy kiragadott elemét elfogadni, amennyiben a szakvélemény aggályos. Az elsőfokú bíróság egyedül az ingatlanárak alakulása tekintetében fogadta el a szakvéleményt, amely ebben a körben is számos ellentmondást tartalmaz. A szakvéleményben vannak olyan megállapítások, amelyek szerint az orosz-ukrán háború alatt a kereskedelmi ingatlanok ára csökkent, azaz az alperes hivatkozását támasztják alá. A szakértő 2. kérdésre adott válasza szerint 2021-2022-ben a budapesti üzlethelyiségek és irodahelyiségek piacán a kereslet csökkent. Az 5. kérdésre adott válasz szerint a növekvő kamatok magyar állampapírok tőkekivonást eredményeztek az ingatlanpiacról. A 7. kérdésre adott válasz szerint az illetékhivatal elfogadta a felek által megállapított értéket az illeték kiszabásánál. szakértő1 szakértő csupán egy típusú módszert alkalmazott, és ellenőrző módszerrel szakvéleményt nem készített az ingatlan értékére vonatkozóan. Ez súlyos szakmai hiba. Mivel a szakértő összehasonlításra alkalmas ingatlant nem talált az adatbázisban, így arra sem tehetett volna egyértelmű kijelentést, hogy a perbeli ingatlanokhoz hasonló ingatlanok ára növekvő tendenciát mutatott a két eladás között. A szakértő is megállapította, hogy speciális ingatlanokról van szó, ezért nem lehet biztosan megállapítani, hogy a speciális ingatlanok ára is követte az egyéb lakó- és kereskedelmi ingatlanok árát. Az ellentmondások és szakmai hibák miatt a szakértői véleményt bizonyítékként figyelembe venni nem lehet.

[23] Amennyiben a szakvélemény az ingatlanárak alakulása tekintetében elfogadható lenne, úgy semmiképpen nem elfogadható az első és második értékesítéskori piaci árak tekintetében. Csak abban az esetben lehetne következtetést levonni abból, hogy a perbeli ingatlanok ára növekvő tendenciát mutatott, ha pontosan lehetne tudni az ingatlanok első értékesítéskori piaci árát. Azonban a szakvélemény hibája miatt ez nem tudható. A bizonyítási teher az ingatlanok piaci ára tekintetében a felperest terhelte, a felperes nem indítványozta a szakvélemény további kiegészítését vagy új szakértő kirendelését, ami a szakvélemény hibáját orvosolhatta volna.

[24] Kiemelte, hogy a 230.000.000 forint kárösszeget elsődleges érvelése szerint elmaradt haszonként [Ptk. 6:522. § (2) bekezdés b) pont] kívánja érvényesíteni az alacsonyabb vételáron történő eladás miatt, másodlagos érvelés szerint értékcsökkenés [Ptk. 6:522. § (2) bekezdés a) pont] jogcímen az ingatlanok értékének csökkenése miatt a két eladás között. Az elsőfokú bíróság csak a másodlagos érvelés esetében hivatkozhatna arra, hogy nem történt értékcsökkenés az ingatlanok árában a két szerződéskötés között, amennyiben a szakvélemény figyelembe vehető lenne.

[25] Az elsőfokú bíróság helytelen következtetést vont le abból, hogy a perbeli ingatlanok nehezen eladható egyedi áras ingatlanok, ami miatt kár felmerülte nem volt megállapítható. Ebből az alperes azt az ellentétes következtetést vonja le, miszerint nem felróható a részére, hogy a második értékesítés során csak 350.000.000 forint vételárat tudott elérni, a kár felmerülése és mértéke pontosan megállapítható (a két vételár különbözete). Az alperes mindent megtett azért, hogy a legmagasabb áron tudja az ingatlanokat értékesíteni. A perben meghallgatott két ingatlanközvetítő tanú (tanú4 és tanú5) elmondták, hogy nem volt ennél magasabb ajánlat a perbeli ingatlanokra. Nem volt elvárható az alperestől, hogy tovább hirdesse az ingatlanokat. Alperest nem terheli mulasztás a kármegelőzési vagy kárenyhítési kötelezettsége tekintetében. Miután alperes minden tőle elvárhatót megtett az ingatlanok második értékesítése során, ezért az ár-különbözet mint kár (elmaradt haszon) felmerülése megállapítható, az alperes beszámítási kifogását az elsőfokú bíróságnak el kellett volna bírálania és az alperes kártérítés iránti követelését a felperes követelésébe be kellett volna számítania.

[26] Hangsúlyozta, hogy a kár a felperes által előre látható volt.

[27] Hivatkozott arra is, hogy az ingatlanközvetítői díjat mint kárt az elsőfokú bíróság elfogadta, annak beszámítását azért utasította el, mert a foglaló összege, mint káráltány ezt meghaladta. Amennyiben a vételár különbözetet (elmaradt haszon) az alperes káraként elfogadta volna, úgy az ingatlanközvetítői díjat, mint további kárt is be kellett volna számítani a felperes követelésébe.

[28] Az elsőfokú bíróság szintén elutasította az alperes által felszámított vételárra vetített késedelmi kamatot, azonban nem vette figyelembe, hogy a beszámítási kifogást 2023. május 26-án kelt beadványában módosította, másodlagos kérelemként a kárt elmaradt vagyoni előnyként jelölte meg. Ezen jogcím alapján az alperes kárát figyelembe kellett volna venni.

[29] Az elsőfokú bíróság az ítélet [52] pontjában helytelenül idézte alperes beszámítási kifogását, mert azt 2023. május 26-án kelt beadványában módosította. A 2024. május 22-én kelt beadványban ismertetett számítás nem a beszámítási kifogás további módosítása volt, hanem 2023. május 26-án kelt pontosított ellenkérelemben előterjesztett beszámítási kifogás alapján az aznap fennálló alperesi tartozás aktualizálása volt a másodlagos beszámítási kifogás alapján. Az alperesi számítás alapján 2024. május 22-én fennálló alperesi tartozás a másodlagos beszámítási kifogás szerint 40.618.716 forint volt. A beadványban mindössze a 3.667.000 forint összegű elmaradt vagyoni előny kárt szállította le 2.115.000 forintra tekintettel arra, hogy a perbe becsatolt állampapírhozam kimutatás alapján abban az időben csak kb. 6 % hozammal lehetett számolni. Az elsőfokú bíróság a beadványt nem vette figyelembe, erről végzésben rendelkezett. Kérte ennek a beadványának a figyelembevételét a másodfokú döntés meghozatala során.

[30] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezéssel érintett részének helybenhagyását kérte.

[31] Álláspontja szerint a kártérítés alapvető tényállási elemei hiányoznak ahhoz, hogy a felperes helytállással tartozzon az alperes irányába. A Ptk. 6:143. § (2) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy a kárt olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár, mint a szerződésszegés lehetséges jogkövetkezménye, a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt. A szerződés megkötésekor nyilvánvalóan nem volt előre látható az, hogy az alperes utóbb az ingatlant 230.000.000 forint összeggel alacsonyabb vételáron fogja értékesíteni úgy, hogy erről az alperes még csak nem is tájékoztatja a felperest. A lehetséges gazdasági válság nem jogi kategória, nem jelenti egy későbbi kár előreláthatóságát, hanem a közgazdaságtan körébe tartozik, jogi tartalommal nem bír. Az alperes elállt a felperessel kötött szerződéstől, ezért a felperes nem okozhatott kárt az alperesnek, a szerződés megkötésekor az alperes 14 hónappal később felmerült kárát nyilvánvalóan nem láthatta előre, továbbá a foglalót az alperes a káráltány-funkciót alkalmazva magánál tartotta. Az elállást követő események nem tartoztak a felperes ellenőrzési körébe, azokról a felperes nem is tudott, az alperes tájékoztatást nem nyújtott. A felperesnek semmilyen ráhatása, közreműködése nem volt abban, hogy az új szerződésben annak felei milyen vételárban állapodnak meg.

[32] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával szemben a szakvélemény egyetlen megállapítását sem tartotta aggályosnak, nemcsak az ingatlanpiac perbeli időszakot érintő változásaira vonatkozó részmegállapításaival értett egyet. Véleménye szerint az alperes által idézett részek egyike sem támasztja alá ebben a körben azt az alperesi állítást, hogy a perbeli időszakban az ingatlanpiac jelentős visszaesést szenvedett el, és ez az ingatlanok piaci forgalmi értékének jelentős csökkenését eredményezte volna, mert a szakvélemény egészét

vizsgálva abban ellentmondás nem fedezhető fel. A szakvélemény az ingatlanpiac perbeli időszakot érintő alakulása szempontjából kellő mennyiségű összehasonlító adatot tartalmaz és az a megfelelő módszertan alapján készült. Általánosan elfogadott szakértői módszertan, hogy hasonló adottságú, típusú ingatlanokat hasonlít össze a szakértő, meghatározva azok eltérő időpontokban fennállt piaci forgalmi értékét. Ezzel a szakértői módszerrel tárható fel az ingatlanpiaci viszonyok alakulása.

[33] Az alperes nyilatkozataival elismerte, hogy az ingatlanokat saját döntés alapján értékesítette második alkalommal, ekként az általa állított kárt ő maga okozta, arról a felperest még csak nem is értesítette.

[34] Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást teljeskörűen lefolytatta, annak eredményeként a tényállást helyesen állapította meg, az alapján helyes jogi következtetésre jutott, amelyre tekintettel az ítélet, mind a tényállás, mind az indokolás vonatkozásában helytálló megállapítást tartalmaz, ezért annak helybenhagyása indokolt.

[35] Az alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében hangsúlyozta, hogy a kárt nem a szerződés megkötésének időpontjában, hanem a szerződésszegés időpontjában kellett a felperesek előre látnia. Mivel azt állította, hogy túl drágán vette az ingatlant, előre látható volt, hogy az alperes valószínűleg csak alacsonyabb vételáron tudja majd újra értékesíteni az ingatlant, mert tudta, hogy speciális ingatlanról van szó. A felperes azt is tudta végig, hogy az alperes újra értékesíteni kívánja az ingatlant, az ingatlan végig fent volt a főbb ingatlanos portálokon, és a felperes így azt is láthatta, hogy az alperes folyamatosan csökkentette a vételárat, nyilvánvalóan azért, mert nem sikerült a korábbi irányárakon eladni. Az alperesnek nem kellett a felperest az ingatlan értékesítéséről külön tájékoztatnia.

[36] Amennyiben a másodfokú bíróság egyetértene azzal, hogy a szakvélemény a két eladás között az ingatlanok piaci kereslete vonatkozásában nem lenne aggályos, ez akkor sem változtatna azon a tényen, hogy az ingatlan a legmagasabb vételárat kínáló vevőnek lett újra eladva, jobb ajánlat nem érkezett 7 hónapig tartó értékesítés alatt.

[37] Az elsőfokú ítéletnek fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett a felperes elsődleges és másodlagos keresetét, valamint a harmadlagos keresetét részben, a 40.000.000 forint foglaló és kamatai tekintetében elutasító rendelkezése, ezért azt az ítéltábla nem érintette. Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltak szerint bírálta felül.

[38] Az alperes fellebbezése nem alapos.

[39] A Pp. 370. § (1) bekezdés szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, annak korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősül többek között a felülbírálati jogkör alapjául szolgáló indokok kifejtése és a jelen eljárást nem érintő kivétellel a fellebbező fél által megjelölt anyagi és eljárási jogszabálysértés [Pp. 371. § (1) bekezdés d) pont]. Erre tekintettel a fellebbezésben előadott

anyagi vagy eljárásjogi jogszabálysértés, vagy az ezekkel összefüggő indokok tartalmi kifejtése meghatározza a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének kereteit és ezáltal döntésének korlátait is.

[40] Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok, az elsőfokú eljárás során olyan lényeges eljárási szabálysértés nem valósult meg, amely az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és amely orvosolására másodfokú eljárásban nem volt lehetőség. További tárgyalás és bizonyítás érdekében sem volt szükség új eljárás lefolytatására, az ügy érdemében a rendelkezésre álló adatok alapján a másodfokú bíróság a döntését meghozhatta.

[41] Az elsőfokú eljárásban a perfelvétel lezárására 2024. február 28. napján (37. sorszámú jegyzőkönyv) került sor, ezt követően pedig – a per érdemi szakaszában – a perfelvételi nyilatkozat megváltoztatására a Pp. 214. § (3)-(4) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén lett volna lehetőség. Az alperes e feltételek fennállását nem igazolta, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan hagyta figyelmen kívül az alperes beszámítás módosítását tartalmazó nyilatkozatát. Az indokolás elmulasztása az érdemi döntésre nem hatott ki, és a másodfokú eljárásban orvosolható volt.

[42] Az elsőfokú bíróságot a Pp. 237. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem terhelte az anyagi pervezetés kötelezettsége, mert a szerződésszegéssel kapcsolatos jogszabályoknak nem tulajdonított a felek jogértelmezésén túlmutató értelmet. Ha az ellenérdekű fél az eltérő, a bíróságéval megegyező jogértelmezésre, illetve az abból folyó tény vagy körülmény jelentőségére felhívja a figyelmet, ellenkérelmében annak mentén érvel, úgy a bíróságnak nem kell a Pp. 237. § (3) bekezdés a) pontja szerint az anyagi pervezetés eszközével élni. A bizonyítékok értékelése az elsőfokú bíróság Pp. 279. § (1) bekezdésben szabályozott tevékenységét jelenti, amely egyrészt nem minősül jogszabályértelmezésnek, másrészt a bíróságnak az anyagi pervezetés keretében nincs olyan eljárási kötelezettsége, hogy a bizonyítási eszközök bizonyító erejét értékelve a tényállás megállapításához szükséges mérlegelési tevékenységének eredményét előzetesen a felek tudomására hozza.

[43] Az elsőfokú bíróság ítéletének felek által fellebbezéssel nem támadott megállapítása szerint a felperes a vételár-hátralékkal késedelembe esett, mellyel szerződésszegést követett el.

[44] A Pp. 265. § (1) bekezdésből következően az alperesnek kellett bizonyítania, hogy kizárólag a felperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben őt a beszámítási kifogás szerint megjelölt összegű kár érte. A kártérítés iránti jog fennállásának bizonyításához nem elegendő a károkozóként megjelölt személy esetleges jogellenes magatartásának igazolása, mert a kérelem teljesítéséhez annak alátámasztása is szükséges, hogy ezzel okozati összefüggésben következett be a vagyoni hátrány [Ptk. 6:519. §, 6:522. § (1) bekezdés].

[45] Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta az alperes által beszámított 230.000.000 forint vételár különbözet mint kár követelését, mert a per során kirendelt szakértő véleményét abban a szakkérdésben, hogy az az ingatlanpiac változásai folytán csökkent-e a perbeli ingatlanok ára, az ítélkezése alapjául felhasználhatónak tartotta. A szakértői véleményben foglaltak alapján az ingatlan nehezen eladható, egyedi áras, ezért az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy alaptalanul hivatkozott arra az alperes, hogy az ingatlanpiac változásai folytán csökkent a perbeli ingatlanok ára.

[46] A Pp. 316. § alapján nem csak a szakértői vélemény egésze mellőzhető, az eljárási szabályok szerint lehetőség van kizárólag a szakvélemény aggályos részének mellőzésére azzal, hogy az aggálytalan része bizonyítékként figyelembe vehető. A másodfokú bíróság egyetértett azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye nem volt a Pp. 316. § (1) bekezdésében felsorolt okokból aggályos abban a szakkérdésben, hogy a perbeli ingatlanok értékcsökkenését okozhatták-e az ingatlanpiaci változások, mert a szakértő megfelelően megindokolta az ingatlanpiaci folyamatokat és azt is, hogy a perbeli ingatlanok a piacon miért nehezen eladhatók, egyedi árasak, hogy ilyen a perbelivel hasonló nagyságú, elhelyezkedésű, kialakítású, építészeti értékkel bíró ingatlanegyüttes nincsen.

[47] Jelentősége azonban a felperes beszámítási kifogással szembeni védekezése alapján annak van, hogy az alperes nem tudta bizonyítékokkal alátámasztani, hogy nem a saját, hanem kizárólag a felperes magatartásával összefüggésben érte őt kár az elsődlegesen elmaradt haszonként, másodlagosan értékcsökkenésként megjelölt, a vételár különbözetnek megfelelő összegben. Ebből következik az is, hogy az alperes a Pp. 265. § (1) bekezdésből eredő eljárási kötelezettségének nem tett eleget, mert a kártérítés alapjául szolgáló tényeket nem tudta bizonyítékokkal alátámasztani.

[48] Az elsőfokú bíróság helyesen találta alaptalannak az alperes vételárra vetített késedelmi kamat követelését is arra tekintettel, hogy az alperes elállása a szerződést a megkötésének időpontjára felbontotta. Az alperes a felperes vevő késedelembe esését követően a Ptk. 6:154. § (1) bekezdése alapján választhatott a teljesítést követelése és elállás között, de az alperes a foglaló megtartásával elállt a szerződéstől. A foglaló egy olyan kárátalány, amely a szerződés eredményes teljesítésében bízó fél kárainak a megtérítését is szolgálja, így a Ptk. 6:185. § (4) bekezdésére figyelemmel az alperes által megtartott foglalóba a vételárhátralék elállás időpontjáig elmaradt hasznait is be kell számítani, ahogyan a 11.500.000 forint összegű, költségként felmerült ingatlanközvetítői díjat is.

[49] Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a fellebbezésben előadott okok miatt nem jogszabálysértő, mert az alperest nem illette meg a jogosultság a felperessel szemben a beszámítással érvényesített kártérítés követelésére, ezáltal ennek az összegnek az erejéig az alperesnek a felperessel szemben fennálló kötelezettsége a Ptk. 6:49. § (2) bekezdés alapján nem szűnt meg.

[50] A kifejtett indokokra tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdés értelmében helybenhagyta.

[51] Az alperes fellebbezése eredménytelen volt, így a másodfokú eljárással kapcsolatos költségeit maga viseli, és a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú perköltségét megfizetni. A másodfokú bíróság a felperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése, valamint 4. §-a alapján a képviselőt ellátásához szükséges és ténylegesen kifejtett tevékenység arányában 1.270.000 forint áfával növelt összegben állapította meg.

Budapest, 2025. november 19.

Dr. Pusztai Anita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Ócsai Beatrix Márta s.k.
előadó bíró

Dr. Bleier Judit s.k.
bíró