



Fővárosi Ítéletábra

11.Gf.40.091/2021/7.

A Fővárosi Ítéletábra az Ádám Ügyvédi Iroda (címl7, ügyintéző: dr. Ádám Beáta ügyvéd) által képviselt felperesl (címl22) felperesnek – akinek pernyertessége érdekében a beavatkozó jogi képviselője (címl19, ügyintéző: beavatkozó jogi képviselője ügyvéd) által képviselt Felperesi beavatkozó1 (címl6), Felperesi beavatkozó2 (Címl7), Felperesi beavatkozó3 (címl8), Felperesi beavatkozó4 (címl9), Felperesi beavatkozó5 (címl10), Felperesi beavatkozó6 (címl11), Felperesi beavatkozó7 (címl12) beavatkozott – a Török Gyula Ügyvédi Iroda (címl18, ügyintéző: dr. Török Gyula ügyvéd) által képviselt alperesl (címl23) alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2021. február 9-én meghozott 8.G.40.145/2018/123. számú ítélete ellen a felperes által 124. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 640.000 (hatszáznegyvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfélmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresete annak megállapítására irányult, hogy a felek által a településl zárt kert helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) értékesítése tárgyában 2016. szeptember 14-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett kötelezze az alperest 36.000.000 forint megfizetésére. A kereseti kérelmét elsödlejesen a csödeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) pontjára, valamint az (1a) bekezdésére, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:89. § (1) bekezdésére, a 6:110. § (1) bekezdés a) pontjára és a 6:113. § (1) bekezdésére alapította. Kérelmének teljesítését másodlagosan a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pont, a Ptk. 6:98. § (1) bekezdés, a Cstv. 40. § (1a) bekezdés és a Ptk. 6:89. § (1) bekezdés alapján kérte. Elöadta, hogy az ingatlan valós forgalmi értéke 2016. szeptember 14-én áfa nélkül

160.000.000 forint volt, és ezzel az alperes is tisztában volt, ellenkező esetben nem ajánlott volna érte korábban 190.000.000 forint vételárat. Állította, hogy a felperes szándéka a szerződés megkötésével az adóhatóság és a munkavállalók hitelezői igényének kijátszására irányult, és erről az alperes is tudott. A másodlagos kérelem alapjául a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra hivatkozott.

[2] A felperes oldalán beavatkozó személyek a kereset teljesítését kérték.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszása volt. Hangsúlyozta, hogy az alperes a szerződés megkötését követően szerzett tudomást a felperessel szembeni felszámolási eljárás kezdeményezéséről, míg a felszámolást az adásvételi szerződés megkötését követő több mint egy évvel rendelték el. Vitatta, hogy tudnia kellett a felperes elleni végrehajtási eljárásról, a zálogjogosultakon kívül más hitelezőkről nem tudott. Vitatta azt is, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár a megvásárolt ingatlan értékéhez képest a szerződéskötés időpontjában feltűnően értékaránytalan volt.

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a kerestet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.625.600 forint perköltséget és az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.

Ítéletének indokolásában idézte a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontját, az (1a) bekezdést, a Ptk. 6:110. § (1) bekezdés a) pontját, a 6:113. § (1) bekezdést és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdést, továbbá kiemelte a Pp. 265. § (1) bekezdést és a 279. § (1) bekezdést.

Megállapította, hogy a felperes szerződő fél volt, és a felszámolót a Cstv. 40. § (1) bekezdés ab) pont alapján megillette a jogosultság az adós nevében történő perindításra. A hitelezők kijátszására irányuló szándék csak a szerződéskötéskor állhat fenn, azonban az alperes nem tudhatott a munkavállalók követeléséről. A vevő jogi képviselőjének tanúvallomása alátámasztotta, hogy az alperes nem tudott a NAV által kezdeményezett, és a cégnyilvántartásba 2016. augusztus 5-én bejegyzett végrehajtási eljárásról. Amennyiben ezt ismernie kellett volna, ebben az esetben sem bizonyított, hogy az adós szándéka a NAV mint hitelező kijátszására irányult, amely szándékról az alperes tudott vagy tudnia kellett. A felperes volt ügyvezetője és volt feleségének tanúvallomása a felperes tényállítását nem támasztották alá.

Az elsőfokú bíróság elfogadta perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményét, amelyben a szakértő az ingatlan valós forgalmi értékét 144.200.000 forintban határozta meg. A tanúvallomások alapján megállapította, hogy az ingatlan vételárát egy alkufolyamat előzte meg, míg a szerződés 3.2. pontja a követelésvásárlás 16.000.000 forintban megjelölt értékét rögzítette. Ez utóbbit a szerződés 3.3. pontja szerint hozzászámították a vételárhoz, így az ingatlan vételára 140.000.000 forintban határozható meg, míg az nem volt vitás, hogy a vételárat a felperes az alperestől megkapta. Az ingatlan valós értékét nem támasztja alá, hogy az alperesen kívül más is tett ajánlatot 2016-ban. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti konjunktív feltételek együttes fennállását a felperes nem bizonyította, ezáltal a Pp. 279. § (1) bekezdése szerint rá háruló bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított kérelemnél idézte a Ptk. 6:98. § (1) bekezdését. Kiemelte, hogy az áruk, szolgáltatások értékének egybeesése a legritkább esetben valósul meg, és az értékegyenlőségtől való kisebb eltérések az áruviszonyok természetes velejárói, amelyek nem igényelnek jogi beavatkozást. A Ptk. 6:59. § (1)-(2) bekezdés alkalmazása szempontjából a feltűnően nagy értékkülönbség megállapításánál az eset összes körülményét mérlegelni kell (PK 267. számú állásfoglalás). A szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti különbözetből kell kiindulni, amely a valós forgalmi értékhez viszonyítható, és a százalékos formában kifejezett arányból az ügylet körülményeit mérlegelve lehet következtetést levonni. Értékelte, hogy 2016. év elején az ingatlan két jelentkező érdeklődését is felkeltette, és a felperes mindkét féllel tárgyalt. A holland befektető azért állt el a vételi szándékától, mert az autószalonként üzemeltetni kívánt műhely működési engedélye bizonytalan volt. Az alperes ügyvezetőjének meghallgatása és a tanúvallomások alátámasztották, hogy a felperes a holland befektető miatt állt el többször is az alperessel kötendő szerződéstől, és csak azt követően kereste meg újból az alperest, amikor a másik ügylet megghiúsult. Az alperes ilyen előzmények után jutott arra a következtetésre, hogy az alacsonyabb vételáron is meg tudja venni az ingatlant, ami részéről racionális gazdasági döntés volt. Az alá nem írt szerződéstervezetek nem bizonyítják az ingatlan valós értékét, és az alperes későbbi ajánlatából sem következik a felek szerződésében kikötött szolgáltatások közötti feltűnő értékaránytalanság, míg a felperes által hivatkozott 2019. évi értékbizonyítványnak nincs érdemi jelentősége. A tanúvallomásokból csak a szerződéskötés folyamata és nem az ingatlan valós forgalmi értéke állapítható meg. Az értékaránytalanságot az sem támasztja alá, hogy később az ingatlanra 195.000.000 forint erejéig jelzálogjogot jegyezték be. A 2016. október 18-ai értékbecslés két ingatlanra összevontan készült, így abból nem állapítható meg a perbeli ingatlan forgalmi értéke. Az értékesítés 2016 őszére sürgetővé vált, ugyanakkor az ingatlan további 30.000.000-40.000.000 forint értékű ráfordítást igényelt. Nem valós a felperesnek az a nyilatkozata, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő feltehetőleg 111m²-rel kevesebb alapterülettel számolt. A szakértő szóbeli meghallgatása szerint a felek által rendelkezésre bocsátott tervek alapján nettó alapterülettel számolt, és a korábbi szakvéleményben foglalt alaprajzot vette figyelembe, amelyekből meg tudta határozni a terület nagyságát. Lényeges az is, hogy a felperes ekkor már nem folytatott gazdasági tevékenységet, ki szeretne volna fizetni a hitelezőit, így mindenképpen szükségessé vált az ingatlan eladása. Utalt a bírói gyakorlatra, amely szerint a feltűnően értékaránytalan jogügyletnél a 30%-ot meghaladó, akár 40-50%-ot elérő eltérés lehet az érvénytelenség alapja. A 140.000.000 forintban meghatározott vételárhoz képest a 144.200.000 forint piaci ár, csupán 2,2%-kal magasabb, de a különbözet a megvásárolt követelés nélkül sem éri el a 30%-ot. Az értékesítést az is nehezítette, hogy az autószalonként történő hasznosításhoz további jelentős összegű beruházásra volt szükség. Mindezekre tekintettel a felperes keresetét teljes egészében elutasította.

[5] A felperes az ítélet elleni fellebbezésében annak megváltoztatásával keresetének teljesítését kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezésére irányult.

Állította, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlan szerződéskötéskori értékét nem helytállóan állapította meg, és a szakvélemény aggályait a meghallgatásakor sem küszöbölte ki. A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a Pp. 369. § (1) és (3) bekezdés a)-e) pontjaiban jelölte meg. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést vétett, mert a szakvélemény aggályait nem küszöbölte ki, így nem tisztázta az ingatlan tényleges alapterületét. Vizsgálnia kellett volna, hogy a felperes szándéka a hitelezők

kielégítési alapjának elvonására irányult-e, amelyhez nem elegendő a szerződő felek tanúkénti kihallgatása. Figyelmén kívül hagyta, hogy a felperes tisztában volt azzal, hogy a 195.000.000 forint alatti vételárból nem tudja kifizetni valamennyi hitelezőjét, a munkavállalók követeléseit sem teljesítette. Állítása alátámasztásaképpen utalt a volt ügyvezető korábbi feleségének tanúvallomására. Változatlanul döntő jelentőséget tulajdonított annak, hogy az alperesnek tudnia kellett a felperes adótartozásáról.

Meglátása szerint az elsőfokú bíróságnak a Pp. 237. § (1) bekezdése alapján fel kellett volna hívni a felperest annak pontos megjelölésére, hogy miben állt a fedezetelvonásra irányuló szándék és milyen bizonyítékot kell rendelkezésre bocsátani, illetőleg indítványozni tényállításainak alátámasztására.

Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság kötve volt az alperes nyilatkozatához, amely szerint tisztában volt azzal, hogy az ingatlan értéke magasabb a vételárnál. Az elsőfokú bíróság a szerződéskötéskori alapterületre nézve semmilyen bizonyítást nem folytatott le. Kiemelte, hogy párszáz négyzetméter eltérés is lényegesen befolyásolja a forgalmi értéket. Fel kellett volna hívnia az alperest, hogy nyilatkozzon és bizonyítsa, mekkora volt az ingatlan a szerződéskötés időpontjában. Az igazságügyi szakértő nem mérte fel az ingatlant, és a bővítés mértékét sem állapította meg. Azt sem jelölte meg, hogy melyik értébecslésből vette át az adatokat, és az építésügyi hatóságot sem kereste meg. Döntő jelentőségű, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, amelyről a bejegyzett végrehajtási jog alapján az alperesnek tudnia kellett. Annak is jelentősége van, hogy az adásvétel eredményeképpen csökkent a felperes vagyona, és a vételár feltűnően értékaránytalan volt. Az okiratszerkesztő ügyvédnek és az alperesnek látnia kellett a végrehajtás tényét. A lefolytatott bizonyítás okszerűtlen volt, mérlegelni kellett volna, hogy a felek ugyanezen ingatlanra pár hónappal korábban lényegesen magasabb vételárral akartak szerződni. Az alperes rosszhiszeműségével kapcsolatos megállapítás iratellenes, mert erre nézve nem folyt bizonyítás. Az alperes nem adta magyarázatát, miért nem kellett tudnia a végrehajtási eljárásról.

Kérte a tényállás kiegészítését annak megállapításával, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult és az alperesnek tudnia kellett erről.

A jogügyletet követően a felperesnek nem maradt vagyona, és kérdéses maradt, hogy a bank3 miért adott 195.000.000 forint hitelt egy 144.200.000 forint értékű ingatlanfedezet mellett.

Az ingatlan alapterülete nem lehetett a szakértő által megállapított 1215m², mert az építéskori alaprajzból megállapítható, hogy a felperes 1998-ban 1206m² alapterületű ingatlan építésére kért és kapott engedélyt, majd 2011-ben bővítette az ingatlant, amely így 80m²-rel növekedett. Kérte, hogy a másodfokú bíróság folytasson le bizonyítást arra nézve, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult és erről az alperesnek tudnia kellett, továbbá arra, hogy az alperes hitelfelvételénél milyen értéken állapították meg az ingatlan piaci értékét.

Kérte annak megállapítását is, hogy a harmadik személytől megvásárolt követelés nem volt a vételár része, és az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem annak volt jelentősége, hogy az alperes tudott-e a végrehajtásról, hanem annak, hogy arról tudnia kellett, mert korábban még magasabb áron akarta megvenni ugyanazt az ingatlant, ugyanakkor a cégkivonatban látszott, hogy végrehajtási eljárás van folyamatban a felperessel szemben. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság nem tisztázta a tényállást, így helytelen következtetéseket vont le, amely az anyagi jogszabály téves alkalmazásához vezetett.

[6] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen minősítette aggálytalannak a szakvéleményt, és a 111m²-es állítólagos eltérés a per eldöntése szempontjából lényegtelen. A szakértő megállapította az ingatlan alapterületét, amelyet a felperes is elfogadott, míg a fellebbezéshez csatolt iratot nem lehet figyelembe venni. Kiemelte, hogy a felperes az adóhatósággal szembeni tartozásának rendezésére részletfizetési engedélyt kapott, ezt a tanúvallomások alátámasztják. A fellebbezéssel ellentétben az elsőfokú bíróság rendkívüli részletességgel vizsgálta a felperes szerződéskötési szándékát, és helyesen tulajdonított jelentőséget a volt ügyvezető tanúvallomásának. Emellett nem hagyta figyelmen kívül a volt ügyvezető korábbi házastársának tanúvallomását sem. Helytelen az a hivatkozás, hogy az elsőfokú bíróság kötve van a felperes tényállításaihoz.

Az elsőfokú bíróság valamennyi kereseti kérelem tekintetében eleget tett az anyagi pervezetésre vonatkozó kötelezettségének. A felperes állításával szemben a szükséges tény- és jogállításokat a felperesnek kell előadni és bizonyítani. Az elsőfokú bíróság részletesen vizsgálta a szerződéskötés folyamatát is. Az adásvételre nem lehetett befolyással a cégkivonatban feltüntetett végrehajtás, amelyből egyébként sem következik, hogy annak részleteiről az alperes tudhatott volna. Az ingatlanon nem állt fenn végrehajtási jog, míg egy adásvételi szerződésnél a céggel szembeni végrehajtásnak nincs jelentősége. A bejegyzési kérelemhez cégkivonatot nem kell csatolni, annak beszerzéséről az ingatlanügyi hatóság gondoskodik. A felperes az ingatlan tehermentesítésénél olyan jelzálogjoggal rendelkező hitelezőket elégített ki, akik a felszámolásban Cstv. 49/D. § szerinti privilegizált hitelezők lettek volna. Az alperes a szerződéskötést követően szerzett tudomást a felszámolási eljárásról, míg azt csak évekkel később rendelték el. A szerződés megkötésekor vagy azt megelőzően az alperes nem tudhatott a munkavállalók követeléseiről. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást lefolytatta, és annak eredményét okszerűen mérlegelte. Hangsúlyozta, hogy a 195.000.000 forint hitel nem csak a vételárat, hanem az ingatlanon elvégzendő beruházást, felújítást is finanszírozza, így annak összege is ehhez igazodott. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a megvásárolt 16.000.000 forint követelés a vételár része volt, és alappal jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem tudott a felperes elleni végrehajtásról. A felperes azt sem bizonyította, hogy az adásvétel a NAV mint hitelező kijátszására irányult és erről az alperesnek tudnia kellett.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján nem volt jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között az elsőfokú ítéletet teljes egészében bírálta felül.

[8] A fellebbezés nem alapos.

[9] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, és a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelem elutasításainak indokaival a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetértett, ezért a felperes fellebbezése folytán csak az alábbiakat emeli ki.

[10] A Pp. 170. § (2) bekezdés c) pontja alapján már a keresetlevél érdemi részében fel kell tüntetni az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet megalapozó tényeket, és a

perfelvételnél a jogvita kereteit – egyebek mellett – a keresetlevélben és perfelvételi iratban feltüntetett illetve perfelvételi tárgyaláson előadott tényre és jogra vonatkozó állítások és tagadások határozzák meg. Ehhez képest a Pp. 237. § (1) bekezdése szerint az anyagi pervezetés körében a bíróság közrehatási kötelezettsége arra nem terjed ki, hogy felhívja a feleket a már előadott tényállítások további tényekkel történő kiegészítésére. A felperes a szerződés érvénytelenségének alapjául szolgáló okokat a szerződő felek feltehető szándékára is kiterjedően kellő részletességgel előadta, így alaptalanul sérelmezte a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság nem hívta fel annak pontosabb megjelölésére, hogy a fedezetelvonásra irányuló szándék miben nyilvánult meg. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság eljárása a Pp. 237. § (1) bekezdését nem sértette.

[11] A kereset eldöntése és a tényállás megállapítása szempontjából nincs jelentősége, hogy az alperes korábban miként nyilatkozott az ingatlan értékéről. A Pp. 2. § (2) bekezdése szerint a bíróság nem a fél tényállításaihoz, hanem a bírósághoz intézett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz van kötve, ami azt jelenti, hogy – a perhez nem tartozó kivételektől eltekintve – csak a felek által előterjesztett kérelmek tartalmi keretei között dönthet, míg a jognyilatkozat nem azonos az érvényesíteni kívánt jog alapjául szolgáló tények állításával. Ez utóbbi – kétség esetén – még abban az esetben sem köti bíróságot a tényállás megállapításánál, ha azt a felek egyezően adják elő [Pp. 266. § (1) bekezdés], ezáltal a felperes a fellebbezésében alaptalanul sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság eljárása a Pp. 2. § (2) bekezdésében írtaknak nem felelt meg.

[12] A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt törvényi tényállás megvalósulásának bizonyítása a Pp. 265. § (1) bekezdés alkalmazásával a felperes érdekében állt, így a bizonyítás elmaradásának vagy sikertelenségének következményeit is a felperesnek kell viselnie. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az érvénytelenség okának a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia, így a felperesnek azt kellett bizonyítani, hogy az adós szándéka a szerződés megkötésekor a hitelezők kijátszására irányult, és erről a szándékról a másik fél is tudott, vagy tudnia kellett. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok megfelelő értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes által szolgáltatott bizonyítási eszközök ennek alátámasztására nem voltak elegendők.

[13] A cégnyilvántartásban feltüntetett végrehajtási eljárás az adósnak a hitelezők kijátszására irányuló szándékát nem bizonyítja, amelyet a tanúvallomások sem támasztottak alá. A tanúvallomások értékelésénél nem a tanúk esetleges érdekeltségének, hanem annak volt érdemi jelentősége, hogy a felperes a tanúvallomásokkal a rá háruló bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni. Mindezek mellett a felperes volt ügyvezetőjének és korábbi házastársának, valamint az okiratszerkesztő ügyvédnek a tanúvallomása és az alperes ügyvezetőjének személyes meghallgatása egymástól függetlenül is azonos tartalommal és ellentmondásoktól mentesen mutatta be a szerződéskötéshez vezető okokat. Ezek egybevetésével az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a szerződéskötés előzményeit, annak folyamatát, míg a fenti bizonyítási eszközökkel szemben nem állt rendelkezésre olyan meggyőző bizonyíték, amely kétségesse tette volna a tanúvallomások és a személyes meghallgatás alapján előadott tények valóságtartalmát. A másodfokú bíróság egyetértett azzal is, hogy az adótartozás esetleges ismeretéből sem következik az adós hitelezők kijátszására irányuló esetleges szándékának felismerése. A szerződéskötés előzményeit az elsőfokú

bíróság részletesen értékelte, és helyesen állapította meg, hogy a szerződő felek család szándékát az sem támasztotta alá, hogy az alperes először magasabb vételárat ajánlott az ingatlanért. A szerződés azt követően jött létre, hogy a korábbi ajánlatot közlő személy végül nem tartotta fenn a vételi szándékát, amely abból a szempontból is új helyzetet eredményezett, hogy lényegesen befolyásolta a felek tárgyalási feltételeit, mert míg az alkufolyamatban ezáltal gyengült a felperes pozíciója, addig az alperesé – egyetlen vevőként – megerősödött.

[14] A Pp. 369. § (1) bekezdés a) pontja szerint a másodfokú bíróság a bizonyítás eredményéhez képest abban az esetben módosíthatja a tényállást, ha az okszerűtlen mérlegelésen alapul. A Pp. 279. § (1) bekezdésének sérelme ezáltal csak abban az esetben valósul meg, ha a megállapított tényállás ellentmondásban áll a szolgáltatott bizonyítékokkal, illetőleg az elsőfokú bíróság a bizonyítékok egybevetésénél és értékelésénél okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó következtetésre jutott. Az elsőfokú bíróság következtetése azonban nem okszerűtlen, mert nem áll logikai ellentmondásban a szolgáltatott bizonyítékokkal, ezért a mérlegelési tevékenység felülmérlegelésének feltételei nem álltak fenn, így az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállás a fellebbezésben előadott tartalommal nem egészíthető ki.

[15] A fentiek alapján az elsőfokú bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereset alapjául szolgáló bizonyítékokat helyesen értékelte, eljárási szabályt nem sértett, és a jogszabályoknak megfelelő döntést hozott.

[16] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a döntésével is, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított kereseti kérelem sem teljesíthető, mert a szerződés nem tekinthető feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszterhes jogügyletnek, azonban az ítélet indokolásának ezt a részét az alábbiak szerint pontosítja.

[17] Az alperes állításával szemben a rendelkezésre álló bizonyítékok nem támasztják alá, hogy az adásvételi szerződés 3.1.1. pontjában kikötött vételárhoz további 16.000.000 forint hozzászámítható. Az adásvételi szerződés 3.2. pontja azt tanúsítja, hogy az alperes a követelés megvásárlásával a felperes tartozásával azonos összegű (16.000.000 forint) követeléshez jutott. Mindezt alátámasztja a korábbi jogosulttal megkötött és a felperes által is aláírt engedményezési szerződés 16. pontja is, amellyel a felperes tudomásul vette, hogy a továbbiakban az alperesnek köteles a követelés összegét teljesíteni. A keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelés jogosultjának személyében bekövetkező változás folytán az alperes jogosulttá vált arra, hogy a jelzálogjogot az ingatlannyilvántartásból törölje, amely a szerződést biztosító mellékkötelezettséget ugyan megszüntette, azonban a 16.000.000 forint összegű főkötelezettség hatályát nem érintette. Bár a szerződés 3.3. pontja utal arra, hogy a vételárnál a követelésvásárlást is figyelembe vették, de olyan adat vagy bizonyíték nincs, ami azt tanúsítaná, hogy a vételár alakítását ez miként és mennyiben befolyásolta. Mindezek miatt a másodfokú bíróság kizárólag abból indulhatott ki, hogy az engedményezéssel az alperes a korábbi jogosult helyébe lépett, míg a felperes a 16.000.000 forinttal már nem a korábbi jogosultnak, hanem az alperesnek tartozott. Miután semmilyen bizonyíték nem igazolja, hogy

a szerződéskötéssel egyidejűleg az alperesnek a felperessel szemben fennálló 16.000.000 forint összegű követelése az ingatlan átruházásával egyidejűleg megszűnt, nem vonható le olyan következtetés sem, hogy a felperes tartozásának teljesítéseként a vételárhoz ez az összeg hozzászámítható. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az ingatlan vételára a szerződés 3.1.1. pontjában meghatározott 124.000.000 forint volt, ezért az ingatlan forgalmi értékét alátámasztó bizonyítási eszközöket is ehhez képest értékelte.

[18] A másodfokú bíróság maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a következtetésével, hogy az adásvételi szerződés megkötéséhez vezető folyamatban tett korábbi ajánlatok összege nem támasztja alá a szerződésben kikötött pénzbeli ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságát. A felperes állítását az sem igazolja, hogy később az ingatlanra 195.000.000 forint erejéig jelzálogjogot jegyeztek be. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés alapjául szolgáló szerződés nem állt rendelkezésre, így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adat a felperes tényállításának bizonyításához nem elegendő. Mindezek mellett nem volt vitás tény, hogy az ingatlanon tervezett gazdasági tevékenységhez (autószalon) további beruházásokra volt szükség, így nem zárható ki az alperesnek az a hivatkozása, hogy a zálogjoggal biztosított követelés fedezetének értékénél már a beruházással növelt értéket vették figyelembe. A 2016. október 18-ai értékbecslés pedig ugyancsak nem igazolja a kereset alapjául előadott tényeket, mert az a külön helyrajzi számon nyilvántartott szomszédos ingatlannal együtt becsült forgalmi értéket határozta meg.

[19] A fellebbezésnek a szakvélemény értékelését érintő része sem helytálló. A szakértő a felperes észrevételeire figyelemmel a szakvéleményét a 2020. november 17-ei tárgyalási határnapon szóban is kiegészítette. Szakértői módszereit és a szakvélemény kialakításának szempontjait részletesen előadta, és utalt arra is, hogy megtekintette az ingatlant, azonban a szerkezeti átépítés miatt annak méreteit már csak a 2016-ban elkészített szakvéleményhez mellékelt alaprajz segítségével tudta megállapítani. Részletesen előadta a hasznos alapterület számításának módszereit, és kihangsúlyozta, hogy a szerződéskötéskori adatok megállapításánál a felek előadására, a rendelkezésére bocsátott tervekre és korábbi szakvéleményre tudott csak hagyatkozni. A felperes a bíróság kérdésére nem adott magyarázatot arra, hogy milyen okból vitatja az ingatlannak a szakértő által megállapított méretét, és a 2020. november 17-ei tárgyalási határnapon az írásban és szóban is kiegészített szakvéleményt további bizonyítási indítvány előterjesztése nélkül elfogadta.

[20] A felperes a fellebbezésében előadta, hogy 1998-ban 1206 m² alapterületű ingatlan építésére kértek engedélyt, és mellékelte az épületnek az építési engedély iránti kérelemhez benyújtott alaprajzát. Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, a szakvélemény írásbeli és szóbeli kiegészítését is elrendelte, így a felperesnek az okirati bizonyítékok benyújtásával együtt lehetősége lett volna ezeket a tényeket az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt előadni. Erre tekintettel nem állapítható meg, hogy önhibáján kívül hivatkozott új tényekre és a később beszerzett okiratra. Ennek következtében a Pp. 373. § (2) bekezdés alapján a másodfokú eljárásban már nem vehető figyelembe az a nyilatkozata, hogy az alaprajz szerint az ingatlan alapterülete mégsem lehetett a szakértő által megállapított 1215 m², így a Pp. 373. § (3) bekezdése értelmében az alaprajzra, mint új

bizonyítékra sem hivatkozhat. Mindezek mellett az építési engedély kibocsátása iránti kérelem és a hozzá fűzött alaprajz a felperes tényállításának bizonyítására egyébként sem alkalmas, mert az építési engedély iránti kérelemhez mellékelt okirat a megvalósult épület méreteit önmagában nem bizonyítja.

[21] Az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva részletesen és okszerűen értékelte a szakértői véleményt, amelynek felülmérlegelésére a másodfokú bíróság nem látott indokot, ezért az elsőfokú bírósággal egyezően valós tényként elfogadta, hogy az ingatlan szerződéskötéskor irányadó forgalmi értéke megfelelt a szakértő által megállapított 144.200.000 forintnak. Ebből kiindulva az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak és a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően fejtette ki a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság elbírálásánál értékelhető szempontokat. Ezek megismétlése nélkül a másodfokú bíróság csak utal arra, hogy a forgalombiztonság, valamint a megkötött szerződésekbe vetett bizalom is megköveteli, hogy a szolgáltatások és ellenszolgáltatások közötti kisebb mértékű értékkülönbség nem adhat alapot a szerződéskötéskor kinyilvánított akaratnyilatkozat eredményes megtámadására. Az elsőfokú bíróság megfelelően értékelte a szerződéskötéskori kedvezőtlen piaci feltételeket is, mert az ingatlan rendeltetésének megfelelő hasznosítása jelentős összegű ráfordítást igényelt, és a kedvezőbb ajánlat visszavonása után az értékesítés feltételei már nem voltak összehasonlíthatóak a korábbi időszak lehetőségeivel. Mindezek összességének együttes értékelésével a másodfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a szakértő által megállapított – az adott időszakban irányadó – 144.200.000 forint átlagos forgalmi értékhez képest a 124.000.000 forint vételár nem tekinthető feltűnően értékaránytalannak. A 14%-os értékkülönbözés nem éri el a piaci árhoz viszonyított 30%-os értékkülönbözést, így az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra is, hogy ez az értékkülönbség sem ad alapot a szerződés eredményes megtámadására.

[22] A kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság a felperes által megjelölt eljárási szabályokat nem sértette meg, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 381. §-ban írt eljárási feltételei nem állnak fenn. Az adásvételi szerződésben kikötött vételár alacsonyabb összegben történő megállapítása eltérő döntést nem eredményezett, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét az indokok kisebb részének megváltoztatása mellett a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

[23] A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ennek következtében a másodfokú eljárással felmerült költségeit maga viseli, míg a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles az alperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltségét megfizetni. Az alperes a fellebbezési ellenkérelméhez csatolt költségjegyzéken a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdésére utalással 2.100.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjat számított fel, azonban ez az összeg a rendelet 3. § (2) bekezdés alapján megállapítható összegnek nem felel meg, ezért a másodfokú bíróság az alperest megillető ügyvédi munkadíj mértékét az IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdés értelmében az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj 50%-ában határozta meg.

[24] A felperes a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdés szerint meghatározott mértékű fellebbezési illetéket.

Budapest, 2021. október 6.

dr. Volein Anna s.k.
s.k.
a tanács elnöke

dr. Bleier Judit s.k.

előadó bíró

dr. Kovács Mária

bíró

A kiadmány hitelül: