



Győri Ítéltábla

Pf.IV.20.183/2021/7/I.

A Győri Ítéltábla a Dávid László és Társai Ügyvédi Iroda (cím4 ügyintéző: dr. Dávid László ügyvéd) által képviselt Felperes1 (Cím2.; tartózkodási helye: cím3) felperesnek a Garamvölgyi Ügyvédi Iroda (cím5; ügyintéző: dr. Garamvölgyi Róbert Kálmán ügyvéd) által képviselt Alperes1 (cím1) alperes ellen szerződés érvénytelenségéből származó igény iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2021. október 26-án kelt 16.P.20.120/2021/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 14. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 381.000,- (háromszáznolcvanegyezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A cég1 – a kényszertörlési eljárás megszüntetése után – 2016. június 23-ától került felszámolás alá. 2017. október 25-én a cégben név1 28 %, név2 23,5 %, míg a felek – miután név3 25 %-os üzletrészt egymás között egyenlő arányban, 2.935.000,- - 2.935.000,- Ft vételáron a 2017. július 12-én kelt adásvételi szerződéssel megszerezték - 24,25-24,25 % arányban voltak üzletrész tulajdonosok.

[2] A társaság 2017. október 25-én taggyűlést tartott, melyen a tagok úgy döntöttek, hogy a hitelezői igényeket kifizetik, a cég tulajdonában lévő vagyont pedig tulajdoni részek (üzletrészek) arányában megosztják. A társaságnak lényegében egyetlen vagyona az helység1 helyrajzi számlú ingatlan volt. A tagok felhatalmazták a felszámoló1 felszámolót képviselő felszámoló biztos1 felszámolóbiztos, hogy az ingatlant a cégben lévő tulajdoni részarányaiknak megfelelően ossza fel.

[3] A társaság tagjai között 2017. november 22-én ingatlan megosztási megállapodás jött létre; akként rendelkeztek, hogy az egységes ingatlant I. és II. számú részekre osztják, azzal, hogy a peres felek közös tulajdonába és használatába az I. számmal jelzett ingatlanrészek (a tér1re, a út1ra és a belső udvarra nyíló részek) kerülnek.

[4] A felszámolási eljárás alatt a felszámoló megbízásából az cég2 2018. augusztus 13-án készített szakvéleményt az ingatlan felszámolási forgalmi értékebecslése tárgyában, azzal, hogy a felszámolási forgalmi értéket 95.000.000,- Ft-ban határozta meg (a továbbiakban: cég2-értékebecslés).

[5] A felek (akik testvérek) 2018. december 3-án annak kapcsán írtak közösen levelet a felszámolónak, hogy az ingatlan tér1 felőli épületrésze igen rossz állapotban van, s karbantartási munkálatokat lenne szükséges végezni.

[6] A felek – a felperes, mint eladó, valamint az alperes, mint vevő – 2019. április 25-án üzletrész adásvételi szerződést kötöttek, melynek értelmében az alperes 5.696.250,- Ft vételár ellenében a felperesnek a társaságban fennálló üzletrészét megvásárolta. Ugyanezen a napon egy másik szerződést is kötöttek, amely szerint az alperes megvásárolta a felperes részesedését a cégben, és az annak tulajdonát képező ingatlanban, mellyel kapcsolatosan összesen 60.000.000,- Ft-ot fizet meg 2020. április 30-áig. Rendelkeztek arról is, ha a felszámoló nem az alperesnek adná ki az üzletrészére eső ingatlan tulajdoni hányadot, úgy a felperes az említett 60.000.000,- Ft-ot visszafizeti.

[7] Az alperes 2019. április 25-én tartozás elismerő nyilatkozatot tett, s vállalta, hogy 54.303.750,- Ft fennálló tartozását akként teljesíti, hogy 14.303.750,- Ft-ot 2019. május 10-éig, 20.000.000,- Ft-ot 2019. november 31-áig, míg további 20.000.000,- Ft-ot 2020. április 30-áig fizet meg.

[8] Miután név2 tag név1 üzletrészét megszerezte, ő a társaság üzletrésze 51,5 %-ának, az alperes pedig 48,5 %-ának lett tulajdonosa. A korábban egységes ingatlant megosztották, s az alperes a gyengébb állapotú, helyrajzi szám2ú ingatlan 1/1-ed, valamint a jobb állapotú, helyrajzi szám3 alatti ingatlan 120/1248-ad arányú, név2 pedig a helyrajzi szám3 alatti ingatlan 1128/1248-ad arányú tulajdonosa lett.

[9] A 2019. október 17-én kelt felszámolói zárójelentéshez fűzött felszámolási zárómérleg az ingatlan értékét 33.827.000,- Ft-ban határozta meg.

[10] A Tatabányai Törvényszék a 2020. április 2-án meghozott 11.Fpk.70.106/2016/36. számú végzésével rendelkezett a felszámolási eljárás befejezéséről, és az adós gazdálkodó szervezet megszüntetéséről. E végzését 2020. május 7-én kelt, s 2020. június 9-én jogerőre emelkedett 40. sorszámú végzésével javította ki, a korábban egységes ingatlan megosztására tekintettel akként, hogy az adós fennmaradó, helység1 belterület helyrajzi szám2 alatt nyilvántartott ingatlan vagyonát az alperes, míg az helység1 belterület helyrajzi szám3ú vagyonát 120/1248-ad arányban az alperes, 1.128/1.248-ad arányban pedig név2 javára osztotta fel.

[11] A Lakáskassza Zrt.1 megbízásából értékebecslől értékebecslő a fentiek szerint túlnyomórészt név2, kisebb részben az alperes tulajdonát képező helység1 helyrajzi szám3 alatti ingatlanról 2021. január 30-án készített értékebecslést, miután név2 felújítás és korszerűsítés céljából hitelt igényelt (a továbbiakban: lakáskassza-értékebecslés). Az

értékbecslés szerint az ingatlan aktuális készültségi foka 79,6 %, a forgalmi érték 100 %-os készültség esetén 390.300.000,- Ft, míg a hitelbiztosítéki érték 100 %-os készültség esetén 312.200.000,- Ft. Az aktuális forgalmi érték 79,6 % készültségi fok mellett 318.300.000,- Ft.

[12] A felperes állítása szerint az értékbecslést név²től 2021. április 9-én kapta meg, s ekkor jött rá, hogy az alperessel létrejött megállapodás megkötésekor irreálisan alacsony ingatlanértékkel számoltak.

[13] A felperes az elsőfokú bírósághoz 2021. április 29-én benyújtott keresetlevelében terjesztett elő a 2019. április 25-én létrejött üzletrész adásvételi szerződést, az ugyanezen a napon megkötött megállapodást (a továbbiakban: szerződések), valamint az alperes tartozáselismerő nyilatkozatát érintően azok érvénytelenségén alapuló igényt. Végleges kereseti kérelmében azt állította, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnően értékaránytalan. Kérte a szerződések, valamint a tartozáselismerő nyilatkozat érvényessé nyilvánítását, s az alperes kötelezését 128.467.618,- Ft megfizetésére; másodlagosan az eredeti állapot helyreállítását kérte, úgy, hogy az helységi helyrajzi szám² alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba az ő tulajdonát jegyezzék be, azzal, hogy 55.000.000,- Ft-ot az alperesnek megfizet. Az érvényessé nyilvánítást a tartozáselismerő nyilatkozatban írt kötelezettség (vételár³rész) 182.771.323,- Ft-ra módosításával kérte. Hivatkozott a lakáskassza-értékbecslésre; ebből álláspontja szerint az következik, hogy a 2019. április 25-én még egységes helyrajzi számú ingatlanból is nagyobb érték, 188.467.618,- Ft járt volna neki. Előadta, hogy az alperes kezdeményezte a szerződéskötést; ezt megelőzően a perbeli ingatlan értékének nem járt utána, sem ő, sem élettársa, név⁴ nem jártasak ingatlanforgalmazási kérdésekben, ugyanakkor tudott a felszámolási eljárásban megállapított 95.000.000,- Ft forgalmi értékről.

[14] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes keresetét többször is módosította, az elsődleges kereset szerinti marasztalási igény jogcímét nem jelölte meg. Vélelmezte, hogy az elsődleges kereset jogalakító jellegű; ilyenkor viszont a fennálló jogviszony megváltoztatását (szerződésmódosítás) kell kérnie a felperesnek. A másodlagos kereseti kérelem kapcsán azt szögezte le, hogy a támadott szerződések egy szerződésnek, mégpedig üzletrész adásvételi szerződésnek minősülnek, az eredeti állapot helyreállítására így értelemszerűen nincs mód. Hivatkozott arra is, hogy a megtámadási határidő eltelt. A Ptk. 6:89. § (3) bekezdése alapján a felperes a szerződéseket 2020. április 25-éig támadhatta volna meg; ezután csak akkor, ha igényét jogát menthető okból nem tudta érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított három hónapos határidőn belül. Hangsúlyozta: az elévülés nyugvásának megállapítására csak kivételesen, rendkívüli okok alapján van mód. Ezzel szemben ténylegesen nem volt olyan akadály, mely a felperest igényérvényesítésében akadályozta volna; a lakáskassza-értékbecslésről tudomásszerzés időpontját pedig csupán állította, de nem bizonyította. Mindemellett véleménye szerint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyban állt, de ezen túlmenően is a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése arról is rendelkezik, hogy a szerződést nem támadhatja meg az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette vagy annak kockázatát vállalta, így a felperes a szerződések megtámadására sem jogosult. A lakáskassza-értékbecslés ugyanakkor nem felel meg a szakértővel szemben a szakvélemény elkészítése során támasztott követelményeknek, így az legfeljebb a felperes nyilatkozataként értékelhető, másrészt pedig a korábban egységes, azonban az értékbecsléskor már különálló ingatlanok értéke jelentősen eltért egymástól. A túlnyomórészt név² tulajdonába került rész háromszintes, kifogástalan műszaki állapotú, míg a kizárólag az ő tulajdonába került rész kétszintes, palatető⁵s, kora közel 100 éves, s azon a

szerződések megkötéséig érdemi felújítási munkálatokat nem végeztek. Kiemelte, hogy név3 12,5 %-os üzletrészt mintegy másfél évvel a támadott szerződések megkötését megelőzően a felperes 2.935.000,- Ft-ért vásárolta meg, s ő maga értékelte ekkor 24,25 %-os üzletrészt 5.696.816,- Ft-ra. Ha pedig az cég2-értékbecslésből indulunk ki, úgy a felperest arányosan 23.037.500,- Ft, a felszámolási zárómérlegben rögzített 33.827.000,- Ft ingatlanértékhez képest pedig 8.203.047,- Ft illetve volna meg. Hangsúlyozta végül, hogy 2019. április 25-én az ingatlan forgalmi értékével a felperes tisztában volt. Rendelkezésre állnak a 2017. február 28-án készült fényképfelvételek, melyeken látszik, hogy a felperes élettársával, név4ral az ingatlant bejárta, annak állapotáról részletes feljegyzést készítettek. név4 egyébként építőipari ismeretekkel széleskörben rendelkező szakember, építőipari vállalkozást vezet. Az alperes azt is megegyezte, hogy a szerződéseket követően a kizárólag az ő tulajdonába kerülő ingatlanon jelentős beruházást végzett.

[15] Az elsőfokú bíróság felhívta a Ptk. 6:21. §-át, 6:24. § (1) és (2) bekezdéseit, 6:89. § (1)-(3) bekezdéseit, 6:98. § (1) bekezdését, és a keresetet alaptalannak ítélte meg. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 381.000,- Ft perköltséget; úgy rendelkezett, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

[16] Álláspontja szerint a kereset attól függetlenül alaptalan, hogy a szerződéseket a felperes határidőben támadta-e meg, az elévülés nyugvása megállapítható-e. Hangsúlyozta: a felperes saját előadása szerint nem járt különösebben utána a valós forgalmi értéknek. A felszámolási eljárásban keletkezett cég2-értékbecslés 95.000.000,- Ft forgalmi értéket határozott meg, melyhez képest a szerződéses ellenértéket a felek megfelelőnek látták, s családon belüli ügyletről lévén szó, a felperes a tüzetes utánajárást nem tartotta fontosnak. Ebből egyébként az is megállapítható, hogy az cég2-értékbecslést a felek nem vették alapul. A felperes tehát vállalta annak kockázatát, hogy az ügylet értékaránytalan lesz. Nem járt el kellő gondossággal, holott az esetleges értékaránytalanságot gondos eljárással felismerhette volna; ekként saját felróható magatartásából kíván előnyt szerezni. Nem hivatkozott továbbá olyan körülményre, melyet menthető okból csak utóbb ismerhetett fel. Pusztán egy másik, a teljes, egységes ingatlanra nem is irányadó értékbecslés önmagában nem szolgálhat a megtámadás alapjaként. A felperes kellő gondossággal a forgalmi értéket előbb is felmérhette volna, főleg a társaság tagjaként, s úgy, hogy családi vagyonról volt szó, ekként minden információ birtokában lehetett volna. Emiatt a bíróság az elévülés nyugvását nem tudta elfogadni.

[17] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; elsődlegesen annak megváltoztatását, s kereseti kérelmének megfelelő határozat hozatalát, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Kiemelte: a törvényszék annak ellenére rótta fel nem kellően gondos eljárását, hogy az ellenérték meghatározása körében bizonyítást nem folytatott le. Az alperes maga állította azt, hogy az ügylet megkötésekor a felek közös tudomása volt, hogy a valós forgalmi érték a szerződésben kikötött vételárhoz képest alacsonyabb. Utalt arra, hogy igenis kellő gondossággal járt el, figyelemmel arra, hogy 2016-ban, az édesapja halálát követő hagyatéki eljárásban az egész ingatlant 112.000.000,- Ft-ra értékelték, tekintettel a név3cel megkötött szerződésben szereplő ellenértékre, valamint arra is, hogy édesanyja 28 %-os tulajdonrészét 2018-ban név2nek ajándékozta, s az ajándék értékének 10.500.000,- Ft-ban határozták meg. Szintén ebben az évben a felek az alperessel együtt édesanyjuktól 6.580.000,- Ft-ért kívánták megvásárolni a cégben lévő 28 %-os tulajdonrészt, majd 2019. április 24-én 85 m²-t név5től 4.000.000,- Ft-ért vásároltak vissza. Az alperesnek helység1ben nyolc ingatlana volt, erős

bizalmi viszony alakult ki köztük, ő maga nem rendelkezett önálló ingatlannal, így megbízott testvérében. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésének rendelkezésén túlmenő, szigorú elvárás fogalmazott meg; a korábbi, hasonló ügyletek értékelése ismeretében nem lehetett elvárás vele szemben az, hogy az ügylet tárgyra ismételten és speciálisan értékmegállapítást kérjen. Szintén megalapozatlanul rótt fel az elsőfokú bíróság azt, hogy a név2-től beszerzett értékbecslésre kívánja igényét alapítani. Álláspontja szerint nem járt el súlyosan gondatlanul, s nem is vállalta a feltűnő értékaránytalanság kockázatát.

[18] A felperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperesnek azt az előadását, miszerint az ügyletkötéskor a korábbi ügyletek során ismert adatok, valamint a felszámolási eljárásban keletkezett értékbecslés ismeretében járt el. Emellett az ítélet sérti a Pp. 265. § (1) bekezdését, továbbá 342. § (1) bekezdését is; az alperes hivatkozása hiányában vont ugyanis az elsőfokú bíróság következtetést arra, hogy a szerződést nem támadhatja meg amiatt, mert a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette, vagy annak kockázatát vállalta.

[19] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kiemelte, hogy éppen a felperes kezdeményezte a megállapodást, azonban az ingatlan értékének nem nézett utána. Az értékaránytalanságot gondos eljárás esetén felismerhette volna. Keresete ugyanakkor még ebben az esetben sem lehetne alapos, hiszen a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése a szerződés megtámadásának jogát abban az esetben is kizárja, ha a fél az értékaránytalanság kockázatát vállalta. Mindemellett is hangsúlyozta, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékegyensúlyban álltak, s a lakáskassza-értékbecslés ennek cáfolatára nem alkalmas. A megosztást követően önállóvá vált ingatlanok lényegesen eltérően voltak; az ő tulajdonába kerülő ingatlanrész esetében a tetőszerkezet újjáépítése legalább 65.000.000,- Ft, a tetőtér beépítése pedig újabb legkevesebb 80.000.000,- Ft ráfordítást igényelne, s csak ez esetben lenne az ingatlan az 1.128/1.248-ad részben név2 tulajdonát képező ingatlannal azonos műszaki állapotú és készültségű. Megismételte, hogy név3 12,5 %-os üzletrészt a támadott szerződéseket megelőzően mintegy másfél évvel a felperes 2.935.000,- Ft-ért vásárolta meg, s maga értékelte teljes üzletrészt 5.696.816,- Ft-ra. Figyelemmel az cég2-értékbecslésre és a felszámolási zárómérlegben feltüntetett ingatlanértékre is, a felperes kedvező vételárhoz jutott. Az ingatlan értékével a felperes a szerződéskötéskor tisztában volt, annak állapotáról a széleskörű építőipari ismeretekkel rendelkező élettársával együtt az ingatlan bejárásakor részletes feljegyzést készítettek. Értékelni kell továbbá, hogy a megállapodások megkötésekor a cég1 felszámolás alatt állt, ami önmagában is kockázatokkal járt. Megismételte végül, hogy a kereset alapjául szolgáló értékbecslés nem tekinthető olyan többletkörülménynek, melyet a szerződések aláírásakor nem vettek számításba, és változatlanul hangsúlyozta, hogy az eredeti állapot visszaállítására természetben nincs mód, az elévülés nyugvása pedig nem állapítható meg.

[20] A fellebbezés alaptalan.

[21] Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, s érdemben helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a kereset nem alapos. Döntésének indokait az ítéltábla az alábbiak szerint részben osztja.

[22] Mindenekelőtt abban kellett állást foglalni, hogy a felperes a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanására alapított megtámadási jogát határidőben érvényesítette-e, vagy pedig – az alperes hivatkozásával egyezően – a követelés elévült.

[23] Nem vitás, hogy a felperes a szerződések megkötésétől, illetve a tartozáselismerő nyilatkozat megtételétől számított, a Ptk. 6:89. § (3) bekezdése szerinti egyéves határidőn belül megtámadási jogát nem gyakorolta. A megtámadási határidő azonban elévülési jellegű, így amennyiben a sérelmet szenvedett fél az elévülési határidőben követelését menthető okból nem tudja érvényesíteni, majd az akadály megszűnésétől számított három hónapos határidőn belül igényét érvényesíti, az elévülés nyugvása folytán ebből az okból a keresetet elutasítani nem lehet [Ptk. 6:24. § (1) és (2) bekezdései]. Annak van jelentősége tehát, hogy a fél mikor ismerte fel a megtámadásra okot adó körülményt. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanására alapított követelés esetén pedig ahhoz, hogy a fél igényét érvényesíthesse, ismernie szükséges, hogy a szerződéskötéskor az adott szolgáltatásnak mi volt a tényleges, a forgalom által elismert értéke.

[24] Annak megítélése, hogy valamely körülmény alkalmas-e az elévülés nyugvásának megállapítására, mindig egyedi mérlegelést igényel (Kúria Pfv.III.20.880/2020/7. számú és Pfv.III.21.198/2020/8. számú ítéletei). A domináns bírói gyakorlat ugyanakkor – még a régi Ptk. 326. § (2) bekezdésének alkalmazásában, de a Ptk.-ra is irányadóan – úgy foglalt állást, hogy a megtámadási határidő lejártá ellenére a sérelmet szenvedett fél igényét a valóságos forgalmi értékről tudomásszerzésétől számított három hónapon belül érvényesítheti (Legfelsőbb Bíróság Pf.VI.25.719/2000/3. számú ítélete, Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.260/2008/5. számú végzése, Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.265/2012/5. számú végzése). A tényleges forgalmi értékről tudomásszerzés tipikusan éppen valamely, a szerződéskötéskor nem ismert, vagy nem is létezett értékbecslésen alapulóan valósulhat meg.

[25] Az adott esetben a felperes által új adatként hivatkozott lakáskassza-értékbecslés 2021. január 30-án kelt, melyhez képest az igényérvényesítésre a keresetlevél 2021. április 29-ei benyújtásával került sor; így a követelés érvényesítése nem késett el. Nincs tehát jelentősége annak, hogy az értékbecslés pontosan mikor került a felperes birtokába.

[26] A lakáskassza-értékbecslés készítésekor értelemszerűen nem lehetettek irányadóak a Pp. 303. § (2) bekezdésének a magánszakértő perbeli kötelezettségeit tartalmazó rendelkezései, azonban annak körülménynek, hogy az értékbecslő az ott írt követelmények érvényesítését megbízása jellegéből adódóan nem tartotta szem előtt, szemben az alperes véleményével, az elévülés nyugvása tekintetében semmilyen relevanciája nincs.

[27] Az ítéltábla szerint nem zárható ki kategorikusan, hogy egy, a szerződéskötéskor még egységet képező ingatlannak már csak egy részére vonatkozó értékbecslés ne képezhesse a megtámadás alapját. Nem lehet figyelmen kívül hagyni ugyanis, hogy az üzletrész átruházásokat követően a cégben közel azonos részesedéssel (51,5 % - 48,5 %) rendelkező név2 és az alperes értékarányos megosztásra törekedtek, ezért – a közel kétévi időbeli eltérés és az esetleges időközbeni beruházások mellett is – az értékbecslés

adataiból a felperes következtethetett arra, hogy a szerződések megkötésekor a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság fennállt.

[28] Emiatt a keresetet érdemben kellett elbírálni. Ebben a vonatkozásban értékelendő viszont, hogy a szerződéskötéskor a felperes a tőle elvárható gondossággal járt-e el.

[29] A másodfokú bíróság kiemeli: az alperes ellenkérelmében nem csupán arra hivatkozott, hogy a kereset azért alaptalan, mert a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékegyensúlyban állnak, hanem arra is, hogy a felperes a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette, illetőleg annak kockázatát vállalta (érdemi ellenkérelem 47. pontja). A perfelvétel lezárása előtt előadta továbbá, hogy a felperes hanyagságának kockázata nem telepíthető rá, másrészt szakértőt is megkérdezhetett volna (Tatabányai Törvényszék 16.P.20.120/2021/13. számú jegyzőkönyv 7. oldala). Nem fogadható el tehát az a fellebbezési érvelés, hogy a törvényszék az alperes ellenkérelmén túlterjeszkedve utasította el a keresetet.

[30] A Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében foglalt „felismerhette vagy annak kockázatát vállalta” fordulat alkalmazhatósága feltételezi a feltűnő értékaránytalanságot, melynek fennállására, vagy annak hiányára a peradatok alapján, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény hiányában nem vonható következtetés. Ettől függetlenül, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága esetén is, az idézett szövegrész helyes értelmezésével e jogcímen a szerződéseket és a tartozáselismerő nyilatkozatot a felperes sikerrel nem támadhatta meg.

[31] A felperes azzal érvelt, a jogvita eldöntése szempontjából kizárólag azt kell értékelni, 2019. április 25-én mennyi volt az ingatlan valódi értéke (Tatabányai Törvényszék 16.P.20.120/2021/12. számú beadvány 2. oldala). Az elsőfokú eljárásban megtartott egyetlen tárgyaláson jogi képviselője azt adta elő, hogy az alperes javasolta a 60.000.000,- Ft vételárat, amit ő elfogadott, anélkül, hogy az ingatlan valós forgalmi értékének utánajárt volna (Tatabányai Törvényszék 16.P.20.120/2021/13. számú jegyzőkönyv 4. és 6. oldalai). Ehhez képest fellebbezésében – a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján figyelembe nem vehető - új tényként állította, hogy a felek közösen ítélték meg akként, 2016 és 2019. április 24-e között létrejött, vagy tervezett ügyletekben szereplő adatokra figyelemmel, az érintett ingatlan forgalmi értéke annak valós forgalmi értékéhez képest számottevően alacsonyabb.

[32] A felperes a fellebbezési eljárásban nem csupán arra utalt, hogy az ügylet kezdeményezője valóban ő maga volt, hanem azt is előadta, valamennyi társasági tag úgy gondolta már 2014-ben is, hogy az akkor még egységes ingatlan mintegy 300.000.000,- Ft-ot ér (Győri Ítéltábla Pf.IV.20.183/2021/7. számú jegyzőkönyv 2. oldala). Ennek tükrében is aggálytalanul megállapítható, a felek az cég2-értékbecslésben írt 95.000.000,- Ft forgalmi értéket a tényleges forgalmi értékhez képest irreálisan alacsonynak tartották, így a szerződések megkötésekor azt figyelmen kívül hagyták.

[33] Az ítéltábla megjegyzi, annak vizsgálatakor, hogy az esetleges feltűnő értékaránytalanságot a felperes felismerhette-e, vagy annak kockázatát vállalta-e, kizárólag a felperes tudatának lehet jelentősége.

[34] A Ptk. XVIII. Fejezetéhez fűzött miniszteri indokolás leszögezi, hogy új szubjektív kritériumot érvényesít a törvény a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadás feltételeként a sérelmet szenvedett fél oldalán: kizárt a megtámadás joga akkor, ha a fél az értékaránytalanság ismeretében (a sérelemről tudva) kötötte meg a szerződést, vagy ha őt a forgalmi érték felderítésével kapcsolatban súlyos gondatlanság terheli, továbbá akkor is, ha a sérelmet szenvedett fél az aránytalanság kockázatát vállalta. Már a régi Ptk. alapján álló bírói gyakorlat kizárta bizonyos esetekben, hogy a negligens fél feltűnő értékaránytalanságra hivatkozhasson (például: Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.103/2006/5. számú ítélete – megjelent: EBH2006. 1528., Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.20.995/2010/7. számú végzése – megjelent: BH2011. 343.), s ezt a követelményt a bírói gyakorlat adaptálásával a Ptk. is kifejezésre juttatja.

[35] A Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére vonatkozóan kialakuló – még kevés eseti döntésből álló – bírói praxis szerint a forgalmi értékkülönbség kockázatát a felek vállalják, ha úgy nyilatkoznak, hogy a felektől független szakértő értékbecslésében megállapított forgalmi értéket nem fogják vitatni (Kúria Pfv.VI.20.267/2018/8. számú ítélete – megjelent: BH2018. 279.), s akkor is, ha a fél annak ellenére köt szerződést, hogy bizonytalannak tartja, ez jó üzlet-e számára, de a vételár mielőbbi megszerzése érdekében dönt a szerződéskötés mellett (Kúria Pfv.VI.20.452/2018/6. számú ítélete). A jelen esetben ugyanakkor a felperes nem azért döntött a szerződés megkötése mellett, mert ilyen jellegű kockázatot kívánt volna vállalni.

[36] A Pécsi Ítéltábla Gf.V.40.015/2016/6. számú ítéletében (megjelent: PJD2017.8.) úgy foglalt állást, hogy a keresettel támadott társasági szerződés módosításában részt vett félnek a feltűnő értékaránytalanságot fel kellett ismernie. A Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.102/2017/4. számú ítéletében (megjelent: PJD2018.9.) azt fejtette ki, hogy a társaságban fennálló üzletrészt értékesítő ügyvezetőnek a társaság ügyeivel tisztában kell lennie, és gondos eljárása esetén az adásvételkor a forgalmi érték megállapítása akár szakértői vizsgálat igénybevételét is szükségessé tehetné volna. A bíróság rámutatott arra, hogy a sérelmet szenvedett félnek a szerződéskötéskor tanúsított nagyfokú gondatlansága a megtámadás lehetőségét kizárja, másrészt pedig ezáltal kiteszi magát annak a kockázatnak is, hogy az értékesített üzletrész forgalmi értéke és az átruházásról szóló adásvételi szerződésben kikötött vételár feltűnően értékaránytalan.

[37] A másodfokú bíróság véleménye szerint a felperesnek gondos eljárása esetén számításba kellett volna vennie, hogy a már 2014-ben is mintegy 300.000.000,- Ft-ra taksált ingatlan forgalmi értéke több év elteltével az ingatlanpiaci viszonyok változása folytán emelkedhetett. Ilyen nagyértékű ingatlanok (illetőleg nagyértékű ingatlanokat megtestesítő üzletrész) értékesítését megelőzően, mint amilyen a perbeli, akkor még egységes ingatlan volt, elvárható az ügyletet kötni kívánó féltől, hogy az adásvétel tárgyának forgalmi értéke kapcsán tájékozódjon; ez megvalósulhat akként, hogy a hasonló ingatlanok kínálati árának utánanézés, vagy akár úgy, hogy értékbecslést készíttet. Ehhez képest saját előadása szerint a felperes az említett 300.000.000,- Ft értékből kiindulva tette meg ajánlatát, majd a vételárat a felek alkut követően határozták meg 60.000.000,- Ft-ban. Azzal, hogy a felperes saját előadása szerint semmilyen módon nem próbálta kideríteni, mennyi az ingatlan való forgalmi értéke, nagyfokban gondatlanul járt el, s kitétte magát annak a kockázatnak, hogy az ő szolgáltatása és a szerződésekben kialakult vételár feltűnően értékaránytalan.

[38] Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – az indokolás fentiek szerinti módosításával, illetve kiegészítésével – helybenhagyta.

[39] A másodfokú bíróság pusztán megjegyzi, hogy a per tárgyának értéke nem a felperes által megjelölt 60.000.000,- Ft-ban határozható meg, hanem a Pp. 21. § (1) bekezdése szerint az igényelt 128.467.618,- Ft vételár-különbözettel azonos.

[40] Az ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdésére utalással kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest, hogy a Pp. 344. § (1) bekezdése alapján meghatározott tizenöt nap teljesítési határidőben fizessen meg az alperesnek 381.000,- Ft másodfokú perköltséget; ez az összeg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései, valamint 4/A. § (1) bekezdése szerint, a kifejtett tevékenységgel arányban állóan meghatározott, az általános forgalmi adót is magában foglaló ügyvédi munkadíjat tartalmazza. A felperesnek viselnie kell továbbá a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit is.

Győr, 2022. március 23.

Dr. Zámbó Tamás sk.

Dr. Szabó Péter sk.

Dr. Szalay Róbert sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró