



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma:

11.Gf.40.280/2025/5.

A felperes:

felperes1

Cím1

A felperes képviselője:

Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bolevác Éva ügyvéd)

felperesi jogi képviselő címe

Az alperesek:

Alperes1" I. rendű

cím19

Alperes2 II. rendű

Cím3

Alperes4 IV. rendű

Cím5.

Az alperesek képviselője:

Dr. Vankó Norbert ügyvéd I., II. és IV. rendű alperes képviselőjében

Cím17

A per tárgya:

szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat kelte:

2025. július 8.

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

13.G.40.300/2021/104. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél:

a felperes 109. sorszám alatt

Í t é l e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 250.000 (Kétszázötvenezer) forint, valamint a IV. rendű alperesnek további 250.000 (Kétszázötvenezer) forint perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg 1.920.000 (Egymillió-kilencszázhuszezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal NAV illeték bevételi számlaszáma-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 104. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek jogi képviselője útján 1.400.000 forint, a II. rendű alperesnek 30.000 forint, a IV. rendű alperesnek 814.000 forint perköltséget, továbbá az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) NAV illeték bevételi számlaszáma-09060018 számú illetékbevételei számlájára 1.440.000 forint illetéket.

[2] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes cégbírósági bejegyzésére 1998. január 14. napján került sor. Székhelye az alapításától kezdődően a Cím1 szám alatt található. A vezető tisztségviselője az alapítástól kezdődően a felszámolás kezdetéig tanú3 volt. A Ingatlan helyrajzi száma helyrajzi számú 1715 m² „kivett műhely, udvar” megjelölésű ingatlan ½ tulajdoni hányadának a felperes, ½ tulajdoni hányadának pedig a II. rendű alperes volt a bejegyzett tulajdonosa adásvétel jogcímén.

[3] Az I. rendű alperes alapítója és egyedüli tagja törvényes képviselő4 2020. december 15. napján 1/2020. (XII. 15.) számon alapítói határozatot hozott, amellyel elhatározta a társaság törzstőkéjének 25.000.000 forint összegről (24.000.000 forint összeggel) 49.000.000 forintra történő felemelését új törzsbetét rendelkezésre bocsátása útján azzal, hogy az új törzsbetét teljes egészében nem pénzbeli hozzájárulásból áll, és annak szolgáltatása a Dunaharaszti, belterület 4733/4. helyrajzi számon felvett 1715 m² alapterületű kivett műhely, udvar megnevezésű ingatlan ½-ed tulajdoni hányada.

[4] A felperes és az I. rendű alperes között 2020. december 15. napján apport szolgáltatási megállapodás jött létre, amelynek értelmében a felperes az I. rendű alperes tulajdonába bocsátotta a Ingatlan helyrajzi száma szám alatti ingatlanon fennálló ½ tulajdoni

hányadát, amelynek ellenértékeként a felperes 24.000.000 forint névértékű 49%-os üzletrész tulajdoni hányadot szerzett az I. rendű alperesben.

[5] A felperes 2020. december 15. napján előszerződést, majd 2021. február 5. napján végleges üzletrész adásvételi szerződést kötött a perben nem álló Cég neve, amelynek 24.000.000 forint vételár ellenében értékesítette az I. rendű alperesben meglévő üzletrészét.

[6] Az I. rendű alperes a perbeli ingatlanán 2021. júliusában a cég 2 neve közreműködésével felújítási munkákat végeztetett. Az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 2021. szeptember 15. napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel 33.000.000 forint vételár ellenében értékesítette a IV. rendű alperes részére.

[7] A felperessel szemben 2020. szeptember 16. napján benyújtott felszámolás iránti kérelem alapján a Budapest Környéki Törvényszék a 2021. február 11. napján kelt végzés száma számú végzésével elrendelte a felszámolás megindításának közzétételét, amelyre 2021. február 15. napján került sor. Felszámolóként a felszámoló kft. neveot rendelte ki, felszámolóbiztosként felszámolóbiztos neve járt el. A felperessel szemben a felszámolási eljárásban összesen 20.755.253 forint összegű hitelezői igényt jelentettek be, amelyeket a felszámoló nyilvántartásba vett. A felperes vezető tisztségviselője a felszámoló felhívása ellenére a felszámolóval a kapcsolatot nem vette fel, a Cstv. 31. §-ában foglalt kötelezettségeinek nem tett eleget, a felszámoló részére iratanyagot, vagyont nem adott át.

[8] Az I. rendű alperes 2024. november 19. napjától kezdődően kényszertörlesztés alatt áll.

[9] A felperes többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2020. december 15. napján létrejött apportszolgáltatási megállapodás érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte akként, hogy a bíróság keresse meg az illetékes ingatlanügyi hatóságot a Ingatlan2 helyrajzi száma helyrajzi szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada vonatkozásában a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlése és ezzel egyidejűleg a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében eredeti állapot helyreállítása jogcímén, és ennek türéseire kérte kötelezni a II. és a IV. rendű alperest.

Keresetét elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdés b) pontjára és a 40. § (1a) bekezdése alapján alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:112. § (1) bekezdésére, másodlagosan a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára és a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 6:112. § (1) bekezdésére alapította.

Álláspontja szerint az üzletrész-adásvételi szerződésben szereplő 24.000.000 forint vételár ténylegesen nem került kifizetésre. Vitatta, hogy az ingatlanon az I. rendű alperes beruházást, felújítást végeztetett volna. Előadta, hogy a támadott megállapodás következtében feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszerthes jogügylet jött létre arra tekintettel, hogy a felperes az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadáért nem pénzbeli megtérítést, hanem egy olyan üzletrészt kapott, amelyhez csupán 49%-os szavazati jog kapcsolódott, így az I. rendű alperes irányításában részt venni nem tudott. Hivatkozott arra is, hogy az apportált ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának forgalmi értéke a beszerzett adó- és értékbizonyítvány szerint 41.580.000 forint volt 2020. októberében, azaz a felperes az ingatlan valós értékénél több mint 40%-kal alacsonyabb áron ruházta át az I. rendű alperes részére annak tulajdonjogát.

A felperes a másodlagos kereseti kérelme tekintetében azt adta elő, hogy az apport szolgáltatási megállapodás következtében a felperes vagyona 41.580.000 forinttal csökkent, ami az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának 2020. októberi forgalmi értéke. Állítása szerint az apportálással, majd azt követően az üzletrész átruházásával egy olyan szerződéses láncolat valósult meg, amelynek eredményeként a felperes vagyonából az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada ellenérték nélkül került az I. rendű alpereshez, amelynek ügyvezetője és a felperes ügyvezetője között egyebekben az apportálás idején élettársi viszony állt fenn. Hivatkozása szerint a létrejött szerződéses láncolat a felperes hitelezőinek kijátszására irányult, amiről az I. rendű alperes tudott vagy tudnia kellett. A szerződések megkötésére ugyanis már azt követően került sor, hogy a felperessel szemben a felszámolás iránti kérelmet benyújtották.

[10] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Előadta, hogy az ingatlanon – annak megszerzését követően – 9.997.326 forint összegben felújítási munkálatokat végeztetett, amelyet követően az ingatlant a IV. rendű alperes részére értékesítette 33.000.000 forint vételár ellenében. Vitatta, hogy az apport-szolgáltatási megállapodás harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszerthes jogügylet lett volna. Álláspontja szerint az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadával megegyező értékű volt az érte juttatott 24.000.000 forint névértékű üzletrész. Vitatta az adó- és értékbizonyítványban foglaltakat. A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában előadta, hogy álláspontja szerint a felperes oldalán nem valósult meg vagyonsökkenés. Tagadta, hogy a felperes és az I. rendű alperes ügyvezetője között élettársi viszony állt volna fenn. Vitatta továbbá, hogy egy olyan szerződéses láncolat jött volna létre, amelynek során az ingatlan ellenérték nélkül került az I. rendű alperes tulajdonába. Állítása szerint arra nincs ráhatással, hogy a felperes az üzletrész értékesítéséért készpénzben kapott vételárat a felszámoló részére nem adta át.

[11] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetét nem ellenezte, a felperesi tényállításokat nem vitatta. Kérte a bíróságtól, hogy ennek következtében a felperes perköltségeinek megtérítésére ne kötelezze.

[12] A IV. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Az I. rendű alperessel egyező érdemi ellenkérelmet terjesztett elő, kiegészítve azzal, hogy az ingatlan értékesítése és különböző ingatlan-nyilvántartási eljárás (épületfeltüntetés, telek leadása, használati megosztás) érdekében megbízási jogviszonya állt fenn az I. rendű alperessel. Időközben azonban nagyobb bevételre tett szert, és konkrét elképzelése volt az ingatlan hasznosításával kapcsolatban, ezért vette meg végül az I. rendű alperestől az ingatlant. Hivatkozott arra, hogy mivel az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada már nem a tulajdonában van, ezért az eredeti állapot helyreállítása kizárt.

[13] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta megalapozottnak, ezért azt elutasította. Mindenekelőtt rögzítette, hogy a felperes a perben csak a közte és az I. rendű alperes között 2020. december 15. napján megkötött apportszolgáltatási szerződést támadta, a felperes és a Cég neve között 2021. február 5. napján létrejött üzletrész-átruházási szerződést nem, ezért kizárólag az apportszolgáltatási szerződés érvénytelenségét vizsgálta.

[14] Az elsőfokú bíróság idézte a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontját és megállapította, hogy az adós nevében a felszámoló jogosult volt a keresetet előterjeszteni, amelyet a törvényes határidőn belül nyújtott be. Rögzítette, hogy a perben támadott szerződésben a szolgáltatást az apportként bevitt ingatlan, az ellenszolgáltatást pedig az üzletrész jelentette. Hangsúlyozta, hogy azt kellett megállapítania, hogy feltűnően aránytalan értékkelülönözettel megkötött volt-e a visszerhes jogügylet.

[15] Az elsőfokú bíróság ennek keretében elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes az ingatlanon ténylegesen végzett-e beruházásokat. A felperesi vitásra tekintettel bizonyítást folytatott le a hivatkozott beruházások körében. Megállapította, hogy nem építési engedélyköteles beruházásokról volt szó, ezért építési napló nem állt rendelkezésre, ugyanakkor az I. rendű alperes számlákat csatolt, tanúbizonyítási indítvánnyal élt és szakértő kirendelését kérte. Az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő 74. sorszám alatt szakvéleményét – a 91. sorszámú szakértői meghallgatással kiegészítve – aggálytalannak tekintette, ezért azt ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő megállapította, hogy a 2021. évi beruházások műszaki értéke 9.356.852 forint volt, és azok az ingatlan forgalmi értékében 3.033.665 forint érték növekedést eredményeztek. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának 2020. decemberi forgalmi értéke a későbbi felújítások figyelmen kívül hagyásával 28.866.075 forint volt.

[16] Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékeért nyújtott ellenszolgáltatást az I. rendű alperesben szerzett üzletrész jelentette, ezért az érték aránytalanság szempontjából az elsőfokú bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az ingatlan forgalmi értéke az üzletrész forgalmi értékéhez képest érték aránytalan-e. A törvényszék az anyagi pervezetés körében tájékoztatta a feleket, hogy a felperest terheli annak bizonyítása, hogy az üzletrész tényleges forgalmi értéke az okiratokban szereplő 24.000.000 forintos értéktől eltér, a szakértői bizonyítás elmulasztását a felperes terhére értékeli, és az üzletrész forgalmi értékét a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján állapítja meg. A felperes a bíróság anyagi pervezetése alapján előterjesztett

könyvszakértői bizonyításra vonatkozó indítványát azonban a 95. sorszámú beadványában visszavonta, ezért az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján határozta meg az üzletrész forgalmi értékét. Ennek keretében figyelembe vette, hogy az I. rendű alperes a társasági szerződésben a felperest megillető törzsbetét összegét 24.000.000 forintban határozta meg, és az apportálási nyilatkozatban is 24.000.000 forintban került meghatározásra a felperes részére átruházott törzsbetét értéke. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy nem rendelkezik szakértelemmel annak megállapításához, a törzsbetét értékét mennyiben befolyásolja az, hogy annak tulajdonosa nem rendelkezik szavazattöbbséggel, ezért a törzsbetét értékét az okirati bizonyítékok alapján határozta meg, 24.000.000 forint értékben. Megállapította, hogy a 24.000.000 forintos üzletrész értékéhez képest az ingatlan 28.866.075 forintos forgalmi értéke 20%-os eltérést jelent, mely 20%-os eltérést a bírói gyakorlat nem tekinti feltűnően aránytalannak. Az elsőfokú bíróság utalt a kialakult ítélkezési gyakorlatra, amely szerint a 40%-os vagy azt meghaladó eltérés minősül feltűnően aránytalannak. Mindezek alapján a felperes keresetét az elsődleges hivatkozása – a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja – alapján megalapozatlannak találta.

[17] A felperes másodlagos – a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján előterjesztett – keresete tekintetében az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a korábbiak szerint az apportálási szerződés önmagában értékarányos volt, így az nem eredményezte az adós vagyonának csökkenését, ugyanakkor a felperes az üzletrész-átruházási szerződést – amellyel a felperes a perben nem álló Cég neve-re ruházta át az I. rendű alperesben fennálló üzletrészt – a perben a bíróság anyagi pervezetésében foglalt felhívása ellenére nem támadta, ezért a törvényszék – bár lefolytatta az erre vonatkozóan indítványozott bizonyítást – azonban a tanúbizonyítás eredményét és a csatolt okirati bizonyítékokat figyelmen kívül hagyta.

[18] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét a másodlagos hivatkozása alapján is megalapozatlannak találta, ezért a felperes teljes keresetét elutasította. Az alperesek perköltségének megfizetésére a pervesztes felperest kötelezte a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján, amelyet az I. és III. rendű alperes vonatkozásában a csatolt megbízási szerződés, a csupán tűrésre kötelezni kért II. rendű alperes tekintetében a meg nem határozható pertárgyérték figyelembevételével állapított meg. Tekintettel volt arra, hogy az I. rendű alperes kényszertörlési eljárás alatt áll, ezért úgy rendelkezett, hogy az I. rendű alperes részére a perköltség jogi képviselője útján kerüljön megfizetésre.

[19] A felperes az ítélettel szembeni fellebbezésében annak megváltoztatását és a kereset szerinti döntés meghozatalát kérte. Kérte továbbá az alpereseket egyetemlegesen kötelezni a felperes első- és másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az elsőfokú eljárásban felmerült 920.000 forint +27% áfa (1.168.400 forint) ügyvédi munkadíj és 627.525 forint szakértői költség megfizetésére tartott igényt, míg a másodfokú eljárásban 460.000 forint + 27% áfa (584.200 forint) ügyvédi munkadíj iránti igénnyel élt. Az ítéltábla felülbírálati jogkörét a Pp. 369. § (3) bekezdésére alapítva anyagi jogi szempontú felülbírálatra tartott igényt.

[20] A felperes fellebbezési hivatkozása szerint az elsőfokú ítélet több helyen pontatlanságot, valótlanyságot tartalmaz. Valótlan az ítélet [18] bekezdése, amely szerint a felperesi jogi képviselő nem tartozik áfa körbe, továbbá az ítélet [65] bekezdése, amely szerint törvényes képviselő⁴ az I. rendű alperes törvényes képviselője, valamint tanú³, tanú¹ és tanú⁴ tanúk meghallgatását a felperes indítványozta. E személyek meghallgatására vonatkozó indítványt ugyanis az I. rendű alperes terjesztette elő 2021. november 17-ei ellenkérelmében.

[21] Téves jogi következtetéseket vont le az elsőfokú bíróság a feltűnően aránytalan értékkülönbözet vizsgálatánál a fellebbezés szerint. A 49%-os üzletrész értékének vizsgálatához nem szükséges szakértelem, az a Ptk. 3:164. § (1) bekezdésének értelmezésével megállapítható. Emellett látható, hogy a felperes a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadért cserébe egy olyan társaságban (az I. rendű alperesben) kapott részesedést, amelynek egyetlen vagyoneleme a beapportált ingatlan volt, és amelyben a felperesnek tényleges irányítási, befolyásolási lehetősége – tekintettel arra, hogy 49%-os szavazati joggal rendelkezett – nem volt. Az I. rendű alperes másik tagja (törvényes képviselő⁴) egymaga tudott döntést hozni az I. rendű alperes minden lényeges kérdésében a felperes bevonása nélkül. Mindebből az következik, hogy a felperes által megszerzett 49%-os üzletrész forgalmi értékkel nem bír.

[22] Sérelmezte azt is a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg az apport megállapodás megkötésének valamennyi körülményét, mindössze két számot mért össze, ezzel a PK 267. számú állásfoglalás szerinti vizsgálatot elmulasztotta, és ennek következtében jutott arra a téves következtetésre, hogy az apport megállapodás nem érvénytelen. Amennyiben az ítéltábla álláspontja szerint megvalósult a PK 267. számú állásfoglalás szerinti vizsgálat, úgy erre az esetre a felperes arra hivatkozott, hogy önmagában a 20%-os eltérés feltűnően aránytalan értékkülönbözetnek minősül. Előadta, hogy a felperes előtt nem ismert olyan bírói gyakorlat – és ilyenre a törvényszék sem hivatkozott –, amely 40%-os eltérést minősít feltűnően aránytalanak.

[23] A másodlagos kereseti hivatkozás tekintetében azzal érvelt a felperes a fellebbezésében, a felperes szándéka a szerződéses láncolat felvázolásával az volt, hogy az elsőfokú bíróság a teljes szerződéses konstrukciót átlássa figyelemmel arra, hogy az apportálás napján (2020. december 15-én) a felperes az I. rendű alperesben megszerzett 49%-os üzletrészét már tovább is adta az I. rendű alperessel azonos tulajdonosi és ügyvezetői körben lévő Cég neve-nek. Utalt a szerződéses láncolat kapcsán kialakult bírói gyakorlatra, amely szerint egy szerződés érvénytelenségének megállapításához a teljes szerződéses láncolatot vizsgálni kell, ehhez azonban álláspontja szerint nem szükséges a láncolat minden eleme érvénytelenségének megállapítását kérni.

[24] Sérelmezte a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság a tanúbizonyítás eredményét figyelmen kívül hagyta. Álláspontja szerint a törvényszéknek a tanúk vallomását és egyéb okiratokat is figyelembe kellett volna vennie az ítélet meghozatala során, azok figyelmen kívül hagyása hozzájárult ahhoz, hogy téves jogi értékelést fogalmazott meg a másodlagos kereset kapcsán.

[25] A felperes a fellebbezésében felhívta a figyelmet arra, hogy az ítélet nem felel meg a Pp. 346. § (3) bekezdésében foglaltaknak, mivel nem tartalmaz perorvoslati részt. A perorvoslati rész hiánya miatt azonban nem szükséges az ítélet hatályon kívül helyezése, sem a Pp. 380. §-a, sem a 381. §-a alapján, mivel a perorvoslati rész hiánya az ügy érdemi eldöntésére nem hatott ki, és az ítélet a perorvoslati rész nélkül is alkalmas érdemi felülbírálatra.

[26] Az I. és a IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a felperes által jelzett „pontatlanságok” illetve „valótlanosságok” az ítélet egyszerű javításával orvosolhatóak, egyebekben ezek az elírások az ügy érdemi eldöntésére nem hatottak ki.

Azzal érveltek, hogy az önkormányzat adócsoportja által készített adó- és értékbizonyítvány nem piaci forgalmi árat határoz meg, abban az Önkormányzat a rendelkezésére álló adatbázis alapján, piaci összehasonlító elemzés és az ingatlan egyéb értékcsökkentő tényezőinek ismerete nélkül határozza meg egy ingatlan értékét. Az adó- és értékbizonyítvány egyfajta – szakhatósági állásfoglalásnak nem minősülő – hatósági vélemény, nem pedig egy piaci összehasonlító adatok alapján készült értékbecslés, amely valós képet adhat egy ingatlan piaci értékéről. A jelen esetben is nagymértékben felülértékelték a perbeli ingatlant annak valóságos piaci, forgalmi értékéhez viszonyítva, ezért az elkészült és a felperes által becsatolt adó- és értékbizonyítvány a perbeli ingatlan forgalmi értékéről nem ad valós és megbízható képet, az ingatlan piaci értékének meghatározására nem alkalmas. Az ingatlan 2020. december 15-ei piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékének a megállapítása szakkérdés, ami igazságügyi szakértő feladatát képezi.

Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi és értékviszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekltségére a szerződés létrejöttében. Emellett figyelembe kell venni a szolgáltatás minőségét, korszerűségét, újszerűségét, divatosságát, és az értékesítési feltételeket. Jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározás módjának (részletfizetési kedvezmény kikötése, az értéktől eltérő ellenszolgáltatásnak sajátos okból történő felajánlása, versenytárgyalás stb.). Az eset összes körülményének gondos mérlegelésével lehet csak olyan megállapítást tenni, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között értékkülönbség van, amely valóban feltűnően nagy.

A Dunaharaszti Város Polgármesteri Hivatal Gazdasági Iroda Adócsoportja a 2020. október 19-én kiadott adó- és értékbizonyítványban a valóságtól eltérő tényadatokra támaszkodva a reálisnál lényegesen magasabb (41.580.000 forint) értéket állapított meg. Az elsőfokú bíróság azonban helyesen nem az önkormányzat által készített adó- és értékbizonyítványt vette alapul a perbeli ingatlan értékének megállapításánál, hanem a kellő szakértelemmel és tudással

rendelkező független igazságügyi szakértő szakvéleményét. A szakértői bizonyítás eredményeként megállapítható volt, hogy mind az ingatlan, mind az üzletrész forgalmi értéke megfelelt a szerződésben meghatározott 24.000.000 forintos értéknek, illetve az ingatlan értéke attól kismértékben – 4.866.075 forinttal – tért el, ami a következetes és egységes bírói gyakorlat szerint nem tekinthető feltűnően értékaránytalannak.

Az elsőfokú bíróság anyagi pervezetés körében közölt álláspontja – amely szerint a perbeli üzletrész piaci értékének meghatározása könyvszakértői kompetenciába tartozik – szintén helyes volt. A felperes az anyagi pervezetés körében közölt tájékoztatás ismeretében végül úgy döntött, hogy nem kéri a szakértői bizonyítást az üzletrész piaci értékének meghatározásához, ezért a Pp. 265. § (1) bekezdése alapján a bizonyítás elmaradásának a következményeit is neki kell viselnie.

Az I. és IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtett álláspontja szerint az apportálási szerződés érvénytelensége nem volt megállapítható a perben, önmagában az apportálási szerződés alapján pedig nem volt megállapítható a vagyonsökkenés és így a hitelezők kijátszására irányuló szándék sem, valamint az sem, hogy erről a vevő tudott volna. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a széles körben lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként helytálló döntést hozott, amelynek helybenhagyása indokolt.

[27] Az elsőfokú ítéletnek nem volt fellebbezéssel nem támadott, így a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság teljes terjedelmében bírálta felül.

[28] A fellebbezés nem alapos.

[29] Az elsőfokú bíróság a széles körben lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a tényállást helyesen állapította meg, érdemben helyes és megalapozott döntést hozott. Ítéletének indokolásában valamennyi, a perben felmerült lényeges kérdésre részletesen kitért, kifejtett indokaival a Fővárosi Ítéltábla teljeskörűen egyetért. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az elsőfokú ítélet helyes indokai közül az alábbiakat hangsúlyozza, illetve azokhoz a következőket fűzi.

[30] Mindenekelőtt rögzíti az ítéltábla, hogy nem osztotta a felperes fellebbezési hivatkozását, amely szerint az ítélet nem felel meg a Pp. 346. § (3) bekezdésében foglaltaknak, mivel nem tartalmaz perorvoslati részt. A Fővárosi Ítéltáblára felterjesztett iratokban szereplő elsőfokú ítélet tartalmaz perorvoslati részt a rendelkező rész hatodik bekezdésében, ennek ellenkezőjére alaptalanul hivatkozott a felperes a fellebbezésében. Ezért nem szükséges az ítélet hatályon kívül helyezése a Pp. 380. §-a alapján.

[31] Nem vezethet az elsőfokú ítélet – a fellebbezésben kizárólagosan kért - megváltoztatására sem a felperes azon fellebbezési hivatkozása, amely szerint az elsőfokú ítélet több helyen pontatlanságot, valótlanyságot tartalmaz (például az ítélet [18] bekezdésében, amely szerint a felperesi jogi képviselő nem tartozik áfa körbe, továbbá az ítélet [65] bekezdésében, amely szerint törvényes képviselő⁴ az I. rendű alperes törvényes képviselője, valamint tanú³, tanú¹ és tanú⁴ tanúk meghallgatását a felperes indítványozta). A hivatkozott pontatlanságok a helyes és megalapozott érdemi döntésre nem hatottak ki, azok az ítélet indokolási részének egyszerű kiigazításával orvosolhatóak lennének, azonban az – tekintettel arra hogy érdemi, ügydöntő jelentőségük nincs – szükségtelen.

[32] Alapítvánnyal sérelmezte azt is a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg az apport megállapodás megkötésének valamennyi körülményét, mindössze két számot mért össze, ezzel a PK 267. számú állásfoglalás szerinti vizsgálatot elmulasztotta, és ennek következtében jutott arra a téves következtetésre, hogy az apport megállapodás nem érvénytelen. A Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata szerint az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben is irányadó, „A feltűnően nagy értékkülönbség és az ellenszolgáltatás megállapításánál irányadó szempontok” címet viselő PK 267. számú állásfoglalás értelmében a szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadása esetében annak megállapításához, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját.

[33] Helytállóan rögzítette a törvényszék, hogy az ingatlan értékéért nyújtott ellenszolgáltatást az I. rendű alperesben szerzett üzletrész jelentette, ezért az értékaránytalanság szempontjából az elsőfokú bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az ingatlan forgalmi értéke az üzletrész forgalmi értékéhez képest értékaránytalan-e. A tárgyban kialakult ítélkezési gyakorlat szerint Kft.-üzletrészek cseréje esetén az üzletrészek értéke közti feltűnő értékaránytalanság megítélésénél jelentős szerepe van az üzletrészek megszerzéséhez fűződő érdekeknek, az üzletrész megszerzésével járó, pénzben ki nem fejezhető előnyöknek (BDT2011. 2551.). Egy üzletrész értéke nehezen határozható meg, számos tényezőtől függ, nincs kialakult számítási módszer, katalógus vagy hasonló. A valós forgalmi érték az, amiért az üzletrész az adott körülmények között, az adott piacon eladható. (Kúria Pfv. 20.452/2018/6.). Alappal állapította meg az elsőfokú bíróság a jelen perben az üzletrész forgalmi értékét a rendelkezésre álló okiratokban foglaltak szerint arra tekintettel, hogy a felperes a törvényszék erre irányuló anyagi pervezetése alapján előterjesztett szakértői bizonyításra vonatkozó indítványát visszavonta.

[34] Mindezek előtt azonban az elsőfokú bíróságnak meg kellett állapítania az ingatlan forgalmi értékét tekintettel arra, hogy az a felek közt vitatott volt. Ennek megállapítása során megfelelően járt el, amikor ebben a szakkérdésben nem a felperes által csatolt adó- és értékbizonyítványt vette alapul, hanem az alperes indítványára igazságügyi szakértőt rendelt ki.

[35] A Pp. 300. § (1) bekezdése szerint ugyanis szakértőt kell alkalmazni, ha a jogvita kereteinek a meghatározásához vagy a perben jelentős tény megállapításához, megítéléséhez különleges szakértelem szükséges. A (2) bekezdés értelmében szakértőként az igazságügyi szakértőkről szóló törvény szerinti szakértőt vagy az abban meghatározott eseti szakértőt lehet alkalmazni. A (3) bekezdés szerint törvény eltérő rendelkezése hiányában szakértő a fél megbízása vagy kirendelés alapján, indítványra alkalmazható.

[36] A kirendelt igazságügyi szakértő 74. sorszám alatt szakvéleménye – a 91. sorszámú szakértői meghallgatással kiegészítve – az ítéltábla álláspontja szerint is aggálytalan volt, ezért helyesen járt el a törvényszék, amikor azt ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő helyszíni szemlét tartott, összehasonlító adatokat szerzett be és értékelt, és ezek alapján állapította meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét. Ennek körében azt állapította meg, hogy a 2021. évi beruházások műszaki értéke 9.356.852 forint volt, és azok az ingatlan forgalmi értékében 3.033.665 forint érték növekedést eredményeztek. Megalapozottan állapította meg tehát a törvényszék az igazságügyi szakértői vélemény alapján, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának 2020. decemberi forgalmi értéke a későbbi felújítások figyelmen kívül hagyásával 28.866.075 forint volt.

[37] Alaptalanul hivatkozott a felperes arra, hogy önmagában a 20%-os eltérés feltűnően aránytalan értékkülönbségnek minősül előadva, hogy nem ismert olyan bírói gyakorlat – és ilyenre a törvényszék sem hivatkozott –, amely 40%-os eltérést minősít feltűnően aránytalannak. A másodfokú bíróság hangsúlyozza, hogy általában a feltűnően nagy aránytalanság mibenlétét és értékelését a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékkülönbségének a forgalmi értékhez viszonyított százalékos formában kifejezett aránya adja. Annak vizsgálatára azonban az eset összes körülményét figyelembe kell venni, a forgalmi érték mellett a kereslet és kínálat viszonyait, továbbá a felek különleges szerződéses elvárásait is.

[38] A Ptk. 6:98. § (1) bekezdése definiálja a feltűnően nagy értékaránytalanság fogalmát. Eszerint ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között anélkül, hogy az egyik felet az ingyenes juttatás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az aránytalanság, a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja. Nem támadhatja meg a szerződést az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette vagy annak kockázatát vállalta.

[39] Az 1959-es Ptk. alapján kialakult, és az új Ptk. alkalmazásakor is irányadó gyakorlat szerint csak kirívó értékkülönbség esetén van helye a feltűnő értékaránytalanság megállapításának (BH1990. 57.). A törvényszék által a fentiek szerint helyesen megállapított 20%-os eltérés nyilvánvalóan nem tekinthető kirívó értékkülönbségnek, így feltűnően nagy aránytalanságnak.

[40] Mindezek alapján megalapozottan került sor az elsőfokú bíróság által a felperes elsődleges kereseti kérelmének elutasítására.

[41] A felperes másodlagos – a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján előterjesztett – hivatkozása tekintetében az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki: tekintettel arra, hogy a korábbiak szerint az apportálási szerződés önmagában értékarányos volt, így az nem eredményezte az adós vagyonának csökkenését. Ugyanakkor a felperes az üzletrész-átruházási szerződést – amellyel a felperes a perben nem álló Cég neve-re ruházta át az I. rendű alperesben fennálló üzletrészét – a perben a törvényszék anyagi pervezetésében foglalt felhívása ellenére nem támadta, ezért ez utóbbi szerződés és annak következménye a perben nem volt vizsgálható.

[42] A kifejtettek értelmében az elsőfokú bíróság döntése érdemben helyes és megalapozott volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján – a Pp. 386. § (4) bekezdése szerint lényegében visszautalva annak helyes indokaira – helybenhagyta.

[43] Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és IV. rendű alperesek másodfokú eljárási költségének megfizetésére. Ennek körében a 32/2003. (VIII. 22.) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a csatolt megbízási szerződések figyelembevételével személyenként 250.000 forint ügyvédi munkadíjban állapította meg.

[44] A másodfokú bíróság az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdés i) pontja alapján fennálló tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése és 39. § (1) bekezdése alapján megállapított fellebbezési illeték megfizetésére a Pp. 101. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest.

[45] Az ítéltábla tájékoztatja a felperest, hogy az illetékfizetési kötelezettség a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetésénél közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság nevét, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[46] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2026. május 6.

Dr. Volein Anna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Mózsik Tímea s.k.
Dr. Kovács Mária s.k.

előadó bíró
bíró

A kiadmány hitelül: