



Fővárosi Ítéltábla

15.Gf.40.306/2021/7/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Setler Nóra ügyvéd (Cím1) által képviselt Felperes (Cím2; cégjegyzékszám: cégjegyzékszám1; statisztikai számjele: statisztikai számjel1; adószáma: adószám1) felperesnek,

a Juhász & Maroshelyi Ügyvédi Iroda (Cím3; ügyintéző: dr. Juhász Nóra ügyvéd) által képviselt Alperes (Cím2; cégjegyzékszám: cégjegyzékszám2; statisztikai számjele: statisztikai számjel2; adószáma: adószám2) alperes ellen, szerződés érvénytelensége jogkövetkezményének levonása iránt indított perében,

a Fővárosi Törvényszék 2021. június 24. napján kelt, 9.G.41.157/2018/91. számú ítéletével szemben, a felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban, a 2022. január 12. napján megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, azzal a pontosítással változtatja meg, hogy a felek között Budapesten, 2017. március 30. napján kelt adásvételi szerződéssel módosított, Budapesten, 2017. március 29. napján létrejött adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítására tekintettel, az alperest terhelő marasztalás összegét 126.301.500 (Százhuszonhatmillió-háromszázegyezer-ötszáz) forintra, az alperes által fizetendő késedelmi kamat mértékét a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mértékére, a felperes javára fizetendő perköltség összegét pedig 3.726.608 (Hárommillió-hétszázhuszonhatezer-hatszáznyolc) forintra felemeli; ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 800.000 (Nyolcszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az állam javára fizetendő feljegyzett illetékre vonatkozó rendelkezését az alábbiak szerint változtatja meg:

a felperest 90.000 (Kilencvenezer) forint, az alperest pedig 1.410.000 (Egymillió-négyszáztízezer) forint elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezi az állam javára, az állami adóhatóság felhívására.

A felperest 150.000 (Százötvenezer) forint, az alperest pedig 2.350.000 (Kétmillió-háromszázötvenezer) forint feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi az állam javára, az állami adóhatóság felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 91. sorszámú ítéletében a „hitelezővédelmi jog gyakorlásával” eredményesen megtámadott szerződést érvényessé nyilvánította és kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 55.880.000 forintot és 2017. augusztus 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot; a keresetet ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 2.444.919 forint perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 1.500.000 forint eljárási illetéket.

[2] Az ítélet indokolásában - összefoglalva - a következő tényállást rögzítette: A felperes a Fővárosi Törvényszék előtt ügyszám2 ügyszámon indult csődeljárásban egyezséget kötött a hitelezőivel, a csődeljárás befejezéséről szóló közlemény 2013. december 19-én jelent meg a Céglőnyben. A felperes az egyezségben 2016. december 15-éig kilencvenkilencmillió forint kötelezettség teljesítését vállalta, ennek azonban nem tett eleget.

[3] A felperessel szemben 2016. január 22-étől a cégjegyzék adatai szerint végrehajtási cselekmények folytak.

[4] A 2017. március 29-én megkötött adásvételi szerződéssel a felperes 50.000.000 forint + áfa vételár fejében eladta két ingatlanát az alperesnek. A vételárból a Cím6, 139 m² alapterületű, társasházban lévő üzlethelyiség nettó vételára 32.143.000 forint, a pincszinti, 147 m² alapterületű, társasházban lévő üzlethelyiség nettó vételára 17.857.000 forint volt. A felek a szerződést 2017. március 30-án módosították, megállapították, hogy az adásvétel tárgyát képező üzlethelyiség (étterem) teljes műszaki felszereltséggel, épülettartozékokkal, beépített és egyéb berendezési tárgyakkal és éttermi eszközökkel került a vevő tulajdonába és használatába.

[5] A felperes és az alperes később más tárgyban is szerződött, 2017. augusztus 23-án építési-vállalkozási szerződést, a Cím2 szám alatti ingatlan 3907/5258 tulajdoni hányadára 2017. november 30-án adásvételi szerződést kötöttek. Ez utóbbi szerződést is megtámadta az adós nevében a felszámoló.

[6] A felperes felszámolását 2017. december 20-án kezdeményezték, a Fővárosi Törvényszék a ügyszám3 számú végzésével a fizetéseképtelenségét megállapította és felszámolását főeljárásként elrendelte. A felszámolás kezdő időpontja: 2018. március 5. napja.

[7] Az adós képviselője 2018. április 10-én adta át első alkalommal az adós iratait a felszámolónak. Az alperes a felperessel szembeni vállalkozói díj követelését hitelezői igényként érvényesítette, a felszámoló vitatott igényként kérte annak elbírálását a felszámolási ügyben eljáró bíróságtól.

[8] A 2018. július 26-án indult perben a felperes keresetében annak megállapításával, hogy a felperes és az alperes között a Cím6 alatti, 139 m² alapterületű üzlethelyiség, illetőleg a Cím8 alatti, 147 m² alapterületű üzlethelyiség tulajdonjogának átruházására 2017. március 29-én létrejött adásvételi szerződés, és az azt módosító, 2017. március 30-án kelt szerződés érvénytelen, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása keretében annak elrendelését kérte, hogy az alperes az ingatlanokat és az ingatlanokban található, az ingatlanokkal együtt az alperesnek birtokba adott alkotórészekkel és tartozékokkal, beépített és egyéb berendezési tárgyakkal és éttermi felszereléssel együtt adja vissza a felperesnek. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését az ingatlanokra alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlése, illetőleg a felperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében. Másodlagosan a felperest 133.771.884 forint értékkülönbözlet és 2017. augusztus 1-jétől számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni.

[9] Állította, hogy a felperes fizetéseképtelen helyzetben volt a jogvita tárgyát képező szerződések megkötésekor. Kiemelte, hogy a felek a szerződésben a vételárat 50.000.000 forint + áfa összegben állapították meg, amely a szerződés módosítása folytán magában foglalta az éttermi felszerelések ellenértékét is, a felperes számviteli nyilvántartásaiban azonban az ingatlanok értéke 168.189.571 forint, az éttermi felszerelés értéke 15.592.273 forint volt. Álláspontja szerint e tényekre figyelemmel a támadott szerződések harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbözlettel megkötött visszterhes jogügyletek, a számviteli nyilvántartásokban szereplő érték ugyanis a vagyontárgyak valós forgalmi értéke. A szolgáltatások értékének különbsége a felperes kárára 133.771.884 forint, amely „230”% feletti értékkülönbözletet mutat, ez pedig már több, mint feltűnően aránytalan értékkülönbözlet. Az adásvételi szerződés adott tartalmú teljesítése az adós vagyonának csökkenését eredményezte. Utalt arra, hogy a felszámolási vagyonból a hitelezői igények nem kielégíthetők.

[10] Érvelése szerint az értékkülönbözlet már olyan mértékben feltűnő, hogy arra nincs más magyarázat, mint hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, az „értékkülönbözletet” az alperesnek is fel kellett ismernie, így a hitelezők kijátszásának szándékáról is tudnia kellett. Véleménye szerint e tényt alátámasztja az is, hogy az adásvételi szerződést a felperes részéről megkötő Aláíró és az alperes „összefonódott kapcsolatban” álltak.

[11] A felperes jogállítása volt az is, hogy a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, a „230”% feletti értékkülönbözlet ugyanis kirívóan erkölcstelenné teszi az ügyletet.

[12] Hivatkozott arra, hogy a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni, s bár a feltűnő értékaránytalanság esetén az ítélkezési gyakorlat az eredeti állapot helyreállítása helyett az értékkülönbözlet megfizetésére kötelezést „alkalmazza”, az adott ügyben azonban ennek nincs helye, a felperes ugyanis fizetéseképtelen helyzetben volt a támadott szerződések megkötésekor. Álláspontja szerint a hitelezők érdekeinek hatékony megóvása érdekében a bíróságnak az eredeti állapot helyreállítását kell elrendelnie.

[13] A perindítást követően megváltoztatott keresetében az alperes kötelezését másodlagosan úgy kérte, hogy az elsőfokú bíróság állapítsa meg: az alperes az értékkülönbözlet teljes összegének megfizetésével szerzi meg az ingatlanok és ingóságok tulajdonjogát, ezért az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tüntesse fel a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét. Úgy vélte, hogy a szerződés módosítására irányuló kereseti kérelme nem terjeszkedik túl az érvénytelenség miatti, a Ptk. 6:110. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érdeksérelem kiküszöbölésén. Az adott ügyben pedig az érdeksérelem abban nyilvánul meg, hogy a szerződésben az alperes az összhitelezők érdekével szemben túlzott

jogokat kapott, a felperes jogai viszont nem részesültek megfelelő védelemben, ezért kéri a forgalomban szokásos módon, a teljes összegű vételár megfizetéséig a tulajdonjog fenntartásra vonatkozó kikötést.

[14] Véleménye szerint a szerződő felek gazdasági összefonódását a köztük létrejött szerződések száma és különbözősége kellően alátámasztja, a szerződések időrendjének nincs jelentősége, az ugyanazzal a partnerrel eltérő tárgyú (ingatlan és részvény adásvételi, vállalkozási szerződés) szerződések megkötése összefonódásra utal.

[15] Az alperes ellenkérelmében vitatta a kereset jogalapját [Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontja]. Álláspontja szerint a támadott szerződések a felperes vagyonának csökkenését nem eredményezték, a felperes szándéka nem irányult a hitelezők kijátszására, másik félként ilyen szándékról nem tudott, s nem is kellett tudnia. Kiemelte: az adós vagyonának csökkenése (mint eredmény) a piaci kereslet-kínálat függvénye, amennyiben az ingatlanokat nem feltűnő értékaránytalansággal értékesítette a felperes, vagyona nem csökkent, az ingatlanok helyébe a vételár lépett.

[16] Véleménye szerint a felek reális piaci áron kötötték meg a szerződést, a vagyontárgyak nyilvántartási értéke ugyanis nem azonos a forgalmi értékükkel. Széles körben ismert tényként hivatkozott arra, hogy a felszámolás során történő értékesítésnél realizálható bevétel nem éri el ingatlan esetében a forgalmi érték 50%-át. Álláspontja szerint az a körülmény, hogy a felszámolásban a hitelezői igények nem lesznek kielégíthetők, nem igazolja a szerződés jóerkölsbe ütközését. Hivatkozott arra is, hogy az éttermi berendezések főkönyvi számlája az eredeti beszerzési értéket tartalmazta, normál értékcsökkenési leírás alkalmazása esetén az ingóságok nyilvántartási értékének az átadáskor nullának kellett lennie. Véleménye szerint az épülettartozékok - figyelemmel a helyiségek rendeltetésére - külön nem emelhették a vételárat.

[17] Állította: nem tudott arról, hogy a felperest a szerződések megkötésekor a hitelezők kijátszására irányuló szándék vezette, s arról sem volt ismerete, hogy a felperes „fizetéseképtelenségi” helyzetben van, amennyiben ezt felismeri, az adásvételi szerződés megkötése után nem szerződött volna vállalkozóként a felperessel. E körben utalt arra, hogy a vállalkozói díjat hitelezői igényként érvényesítette a felperes felszámolásában.

[18] Hivatkozott arra is, hogy a felperesnek fokozottan érdekében állt az adásvételi szerződés megkötése, mivel a csődegyezség teljesítéséhez forrásokra volt szüksége.

[19] Kiemelte: abban az esetben, ha a feltűnően nagy értékkülönbségre alapított kereset alapos, a szerződés érvényessé nyilvánítása esetén a bíróságnak csak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy.

[20] Utalt arra, hogy a perbeli ingatlan nem olyan állapotban van, mint az adásvételi szerződés megkötésekor, a bérlő légtechnikai szerelési, kivitelezési munkákat, egyéb beruházási, javítási tevékenységet végzett, anyagokat szerzett be, ingóságokat vásárolt, amelyek jelenleg is az ingatlanban találhatók.

[21] Az elsőfokú bíróság a keresetet részben alaposnak ítélte.

[22] Elsődlegesen a támadott szerződések jóerkölsbe ütköző voltára vonatkozó jogállítást vizsgálta. Megállapította, hogy a „szolgáltatások értékének számításba vétele” önmagában nem elég ezen állítás alátámasztására, megállapította továbbá, hogy a szerződés tartalma a felek viszonyában nem azt a célt szolgálta, hogy az alperes mások (a felperes

hitelezői) szándékos megkárosításával vagyoni előnyhöz jusson. A szerződés nem sértette a szerződés megkötésekor irányadó és kialakult erkölcsi normákat.

[23] Ezt követően ismertette: a felperes indítványára szakértőt rendelt ki annak a ténynek a bizonyítására, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok forgalmi értéke (amely a fél szerint: 168.189.571 forint), illetve az éttermi felszerelés együttes forgalmi értéke (amely a fél szerint: 15.592.273 forint) alapján „az adásvételi szerződésben megnevezett szolgáltatás és ellenszolgáltatás mértéke között feltűnő értékaránytalanság mutatkozik-e”.

[24] E körben rögzítette: a szakértő a forgalmi érték meghatározásánál indokoltan vette figyelembe az ingatlan elhelyezkedését (a világörökség részét képező Cím10 mellékutcájában, az Cím11 található, környezete városközponti elhelyezkedésű, a környezetében lévő múzeumok miatt az idegenforgalom is jelentős, infrastrukturális kapcsolata jó, megközelítése könnyen lehetséges a kiépített szilárd burkolatú utakról). Rögzítette: az ingatlanokban a szakértői szemle idején is étterem-sörözőként, melegkonyhás vendéglátóhelyként, Étterem1 fantáziánéven üzlet működik.

[25] A szakértő által alkalmazott számítási mód részletes bemutatását követően leszögezte: egyértelműnek találta az első - a kereslet-kínálat alapján megvalósult tényleges vételárak alapulvételével meghatározott - szakértői ténymegállapítást, amely szerint az ingatlanok 2017. évi forgalmi értéke 172.324.838 forint „lehetett”, amely „szakértői valószínűsítéssel” tartalmazza az étterem működéséhez szükséges ingóságokat és felszereléseket, de nem tartalmazza az áfát. E körben ismertette: a szakértő az értékelésnél figyelembe vette, hogy amennyiben az eladó megkapja a reális forgalmi érték felét, és még valamennyi összeget (például annyit, amennyivel kerekké tehető a szám, vagy annyit az ingatlanpiac indokol, vagy annyit, amennyivel megszüntethető az a bizonytalanság, nevezetesen, hogy az analógiás adatok tartalmazzák-e az éttermi felszerelést), megszűnik a feltűnően nagy aránytalanság. Ebből a feltevésből kiindulva a szakértő célszerűnek tartotta az ingatlanok forgalmi értékének kalkulált összegéhez hozzáadni az éttermi eszközök könyvszerinti értékének felét, mivel az analógiás adatokból nem derült ki, azokat éttermi eszközökkel, vagy anélkül értékesítették, továbbá a vizsgálat időpontjában nem volt megállapítható, hogy az ingóságok tekintetében a könyvszerinti érték megegyezett-e a valóságos értékkel; a bizonytalansági tényezőt 50%-ban határozta meg.

[26] Az adásvétel részét képező ingó dolgok forgalmi értékének szakértői vizsgálata kapcsán az elsőfokú bíróság a következőket rögzítette: a szakértő a piaci értéket aggálytalanul és ellentmondástól mentesen határozta meg, figyelembe véve, hogy a felperes az eszközök döntő többségét 2010-ben, használtan vásárolta. Leszögezte: a szakértői vizsgálat a perben kizárólag azt bizonyíthatta volna, hogy a 2017. évben értékesített eszközök piaci forgalmi értéke az értékesítés idején 7.301.500 forint lehetett, a szakértői bizonyítás tehát nem támasztotta alá a felperes állítását, amely szerint 2017-ben azok értéke 15.592.735 forint volt.

[27] Ezt követően kifejtette: a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatták meg, szabadon mérlegelheték a szolgáltatás ellenértékét, ez a szabadság azonban nem terjedt ki arra, hogy a fizetésektelenséggel fenyegető helyzet alatt, a felszámolási vagyonná válás folyamatában az adós összhitelezői érdeksérelmet eredményezően feltűnően értékaránytalan szerződést kössön. A Ptk. is csak arra az esetre biztosít megtámadási jogot, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség feltűnően nagy. Ezzel összhangban áll a „hitelezővédelmi” megtámadási jog is. A kialakult bírói gyakorlat szerint a szerződéses szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadás 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.

[28] Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5. pontját megjelölve kifejtette: a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával, ha mindkettő alkalmazható, a bíróság mérlegelésén múlik, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza. Az adott ügyben az elsőfokú bíróság célszerűbbnek tartotta az egyébként már teljesített szerződést megszabadítani az érvénytelenségi hibától, elkerülve azt, hogy valamelyik fél a továbbiakban orvosolhatatlan sérelmet szenvedjen el. E körben lényegesnek találta az alperes hivatkozását, amely szerint a felperes az ingatlanok tulajdonjogát visszakapja, az alperes viszont a neki visszajáró vételárat csak hitelezői igényként érvényesítheti. Ebben az esetben az alperes nyilvánvalóan nem kapja vissza a fizetésektelen felperestől az általa megfizetett teljes vételárat, ugyanakkor a felperes ismét értékesítheti az ingatlanokat, amelyből ismét bevételhez juthat. Megítélése szerint e jogkövetkezmény az alperes további és indokolatlan vagyoni sérelmével járt volna, különösen a szerződés teljesítése után eltelt időtartamra figyelemmel, mivel lényeges értékeltolódás mehetett végbe a szolgáltatásban. További érvei szerint a szolgáltatások értékegyensúlyát az eredeti állapot helyreállítása során is biztosítani kell, erre különösen okot szolgáltathat a szolgáltatás értékének időközbeni jelentős megváltozása. Az értékeltolódás ugyanis olyan mértékű lehet, hogy az eredeti állapot természetben történő helyreállítása az egyik fél lényeges jogi érdekét sérti és lényegesen előnyösebb helyzetbe hozza a másik felet. E körben figyelembe vette a szerződés megkötésétől eltelt idő alatt az ingatlanok árában bekövetkezett jelentős mértékű változást.

[29] Ezt követően ismertette: a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kellett alkalmazni, a feltűnően aránytalan értékkülönbszet megítélésénél, a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti megtámadás esetén is vizsgálnia kell a bíróságnak a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját.

[30] Megállapította, hogy a szakértői számítással a felperes bizonyította, hogy a szerződésben 50.000.000 forint + áfa összegben meghatározott értékkel szemben a perbeli ingatlanok forgalmi értéke a keresetlevélben megjelölt érték volt, a két érték közötti különbség jelentős, feltűnően nagy értékkülönbségnek felel meg. A felperes szakértői bizonyításának mérlegelt eredménye: ahhoz, hogy a perbeli ingatlanok eladási ára és a valós forgalmi érték között ne álljon fenn feltűnően nagy értékaránytalanság, a szerződéses vételárat ki kell egészíteni 44.000.000 forint + áfa összeggel.

[31] Az ítélet indokolásában ezt követően arra tért ki, hogy a Ptk. 6:110. § (1) bekezdésének a) pontja lehetőséget ad ugyan a bíróságnak a szerződés módosítására, de erre kizárólag az érdeksérelem kiküszöbölésének mértékéig van lehetőség. A Ptk. 6:192. § (1) bekezdésében foglaltak szerint bármelyik fél a szerződés bírósági módosítását akkor kérheti, ha a felek közötti tartós jogviszonyban a szerződés megkötését követően előállott körülmény következtében a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése a lényeges jogi érdekét sértené, és a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható; a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.

[32] Leszögezte: a felek között nem tartós jogviszony jött létre, az adásvételi szerződés további bírósági módosítására irányuló követelés - az érvénytelenség jogkövetkezményére irányuló alkalmazás igényével - nem volt alapos, ugyanis nem egy

hatályos szerződés „módosításának”, hanem az érvénytelenségi ok kiküszöbölésének lehetett csak helye a szerződéses tartalom új meghatározásával.

[33] A felperes által hivatkozott „összefonódás” kapcsán úgy foglalt állást, mivel a felek között az ingatlan adásvételi szerződés 2017 márciusában, az építési vállalkozási szerződés 2017. augusztus 23-án, a részvény adásvételi szerződés 2017. november 16-án jött létre, a szerződések önmagukban, megkötésük időpontjai miatt nem alkalmasak e tényállítás igazolására.

[34] Végezetül ismertette, hogy a Pp. 21. § (1) bekezdésének megfelelően, a Pp. 22. § (3) bekezdése alapján a pertárgy értékét 133.771.884 forintban állapította meg, a kereset részbeni elutasítása miatt a felperes pervesztes lett, a perköltség megfizetéséről a Pp. 83. § (2) bekezdése szerint rendelkezett, „a felek arányos perköltsége előlegezett szakértői költségként és a felszámított ügyvédi munkadíj-költségként volt számításba vett”.

[35] Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes támadta fellebbezéssel, amelyet - az adásvételi szerződés elsőfokú bíróság által megállapított érvénytelenségére figyelemmel - elsődlegesen úgy kért megváltoztatni, hogy az ítéltábla az elsődleges kereseti kérelmének megfelelően rendelje el az eredeti állapot helyreállítását, amelynek keretében kötelezze az alperest, hogy a keresetlevél F/3 melléklete szerinti „Teljesítést igazoló melléklet ingatlan adásvételi szerződéshez” elnevezésű okirat szerint az alperes birtokába adott ingatlanokat (Cím12, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti, természetben az Cím6 ajtó alatti, 139 m² alapterületű üzlethelyiség; Cím12, belterület helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti, természetben az Cím8 ajtó alatti, 147 m² alapterületű üzlethelyiség) és a keresetlevél F/4 mellékleteként csatolt jegyzék szerinti, az ingatlanokban található, az ingatlanokkal együtt az alperesnek birtokba adott ingatlan alkotórészeket és tartozékokat, beépített és egyéb berendezési tárgyakat és éttermi felszereléseket (a továbbiakban együtt: Éttermi Felszerelés) adja a felperes birtokába, továbbá keresse meg az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot az ingatlanok tekintetében az alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának eredeti állapot visszaállítása jogcímén való visszajegyzése érdekében. Amennyiben az elsődlegesen kért jogkövetkezmény alkalmazását az ítéltábla nem látja indokoltnak, másodlagosan az alperes kötelezését kérte az értékkülönbsézként jelentkező 133.771.884 forint és annak 2017. augusztus 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata - amely a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerint a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mértéke - megfizetésére azzal, hogy a kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére. Az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összegét is kérte megváltoztatni, az alperest a teljes perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

[36] Fellebbezésében kiemelten hivatkozott arra, hogy az ítélet indokolásának 74. pontjában az elsőfokú bíróság a szakértőnek arra a megállapítására utalt, amely szerint, amennyiben az eladó megkapja a reális forgalmi érték felét, úgy megszűnik a feltűnő értékaránytalanság. E megállapítás figyelmen kívül hagyását kérte, álláspontja szerint ebben a kérdésben nem a szakértőnek, hanem a bíróságnak kell állást foglalnia.

[37] Továbbra is állította, hogy az értékkülönbségre figyelemmel az alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy a támadott szerződések a felszámolás alá került felperes vagyont csökkentik és a hitelezők kijátszására irányulnak, ez a körülmény pedig alátámasztja azt is, hogy a szerződések jóerkölcsbe ütköznek. Véleménye szerint a keresetlevélben előadott egyéb körülmények (a felek között később létrejött szerződések) is azt igazolják, hogy az alperes tudott a felperes szándékáról.

[38] Kiemelte: a bírói gyakorlat - a hitelezői érdekek védelmével indokolva - a feltűnően aránytalan értékkülönbség esetén a forgalmi értéktől való eltérés teljes összegének megtérítését tartja „megfelelőnek”, e tekintetben különbséget téve a Ptk. és a Cstv. vonatkozó rendelkezéseire alapított megtámadások között, továbbá a per elsődlegesen azt a célt szolgálja, hogy a vagyontárgy visszakerüljön a felszámolási vagyronba. Erre figyelemmel a bíróságnak az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kell elrendelnie, s csak akkor indokolt a teljes értékkülönbség megfizetésére kötelezni az ellenérdekű felet, ha ennek „alkalmazása nem lehetséges”.

[39] A Cstv. 1997. augusztus 6-tól 2004. április 30-ig hatályos 40. § (1) bekezdésének a)-c) pontjában meghatározott jogügyletek eredményes megtámadásáról szóló 3/2008. számú polgári jogegységi határozatot részletesen ismertette, kiemelve a 3. és 4. pontban szereplő megállapításokat. Ezek szerint „olyan esetben, ha a bíróságnak rendelkeznie kell az érvénytelen szerződés folytán az adóssal szerződést kötő félnek visszajáró pénzszolgáltatásról - a Cstv. eltérő rendelkezése hiányában - a fél ehhez a követeléséhez csak hitelezői igénybejelentés útján [Cstv. 37. § (2), 38. § (3)], a Cstv.-ben szabályozott kielégítési sorrendben (Cstv. 57. §) juthat hozzá. A kifejtett indokok miatt a jogegységi tanács arra a jogi következtetésre jutott, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) és b) pontjában szabályozott megtámadási okok objektívek, az ügyletkötő felek jó- vagy rosszhiszeműségétől függetlenül biztosítják az adós ingyenes vagy feltűnően aránytalan jogügyleteinek megtámadását az ott meghatározott további feltételek fennállása esetében. A c) pontra alapított megtámadás esetén a megtámadásra jogosultnak bizonyítania kell nemcsak azt, hogy a jogügylet az adós vagyont csökkentette (eredmény), hanem azt is, hogy az ügylet megkötése kifejezetten az adós hitelezőinek kijátszására, azaz kielégítési alapjuknak az elvonására irányult.”

[40] A BH2015. 256 számon közzétett eseti döntésre is hivatkozott, amelynek lényeges megállapítása szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szerződésmegtámadási ok azt a hitelezővédelmi célt szolgálja, hogy a felszámolás hatálya alá tartozó vagyont ne lehessen elvonni a hitelezői igények kielégítése elől. A fedezetelvonás orvoslása elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítása. Ha ez nem valósítható meg, az érdeksérelem orvoslására az értékkülönbség teljes összegének megfizetésével kerülhet sor.

[41] Végezetül arra mutatott rá, hogy a szerződések gazdálkodó szervezetek között jöttek létre, ezért a késedelmi kamat mértéke nem a jegybanki alapkamattal megegyező, hanem annak nyolc százalékponttal növelt mértéke.

[42] Fellebbezési ellenkérelmében az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

[43] Véleménye szerint a felperes érvei tévesek, a szerződő felek rosszhiszeműsége ugyanis nem áll okozatban az értékarányok eltolódásának nagyságával. A szakértői véleménnyel szemben emelt kifogásra - amely szerint a szakértő nem foglalhat állást a feltűnő értékaránytalanság jogkérdésében - előadta: a szakértői véleményt az elsőfokú bíróság kimerítően vizsgálta, elemezte és abból megfelelő következtetést vont le. Nyilvánvaló, hogy a szakértő által tett - esetlegesen a hatáskörén túlmutató - nyilatkozatokat az elsőfokú bíróság megfelelően értékelte.

[44] A felperes által hivatkozott eseti döntések kapcsán kiemelte: az adott ügyekben az eredeti állapot helyreállításának sem jogi, sem célszerűségi akadályai nem voltak, jelen perben azonban célszerűségi és jogi akadályok is felmerülnek, amelyeket az elsőfokú bíróság helyesen értékelte. A döntés során ugyanis nem kizárólag a felperes érdekeit kell figyelembe venni, az eredeti állapot helyreállítása visszaható hatállyal, a felek által korábban,

megegyezés alapján kialakított dologi jogi jogosultságokat olyan mértékben érinti, ami túlmutat a jogvita igazságos lezárásán. Véleménye szerint a felperes egyéb bírói gyakorlatot felvonultató hivatkozásainak mindegyikéből megállapítható, hogy az eredeti állapot helyreállításának - nyilvánvalóan annak súlyos ex tunc jogkövetkezményei miatt - szigorú feltételei vannak.

[45] Álláspontja szerint a felszámoló „többletjogosítványai” nem terjedhetnek túl a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése és a pacta sunt servanda alapelvei szintű szabályozásán. Fentiek következménye, hogy a perben nem lehet teret adni a „káron szerzés” tilalmába ütköző gazdagodásnak, akkor sem, ha a jelen eljárás a hitelezői érdekeket központba állítva folyik. Nem lehet ugyanis figyelmen kívül hagyni, hogy a perben a mellérendeltség és nem az alárendeltség szabályai szolgálnak alapul, továbbá a jogvita kötelmi jogi alapját (és annak szabályait) nem lehet indokolatlan mértékben a felszámolás és a Cstv. speciális szabályainak alávetni. Kifejtette: a megfelelő és egyetlen elfogadható értelmezés, ha a speciális szabályoknak, azok céljaival összevetve annyiban enged teret a bíróság, amennyiben ez a szabályozás céljainak megfelel. Az elsőfokú bíróság az alperes álláspontjával egyezően leszögezte, hogy a „bíróságnak vizsgálnia kellett a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-)viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját. [...] A feltűnően aránytalan előny kiküszöbölése nem jelenthette azt, hogy az ellenszolgáltatás - ha azt a felek szabadon állapítják meg - a szolgáltatás forgalmi értékével legyen azonos.”

[46] Kiemelte: amennyiben az elsőfokú bíróság elrendelte volna az eredeti állapot helyreállítását, az alperes számára orvosolhatatlan károkat okozott volna, hiszen valószínűsíthető, hogy az eredeti állapot helyreállításával keletkező megtérítési igény behajthatatlan, s e helyzet méltánytalan és tisztességtelen ítélet meghozatalát jelentette volna az alperes számára. Ez a döntés ugyanakkor azt is jelentette volna, hogy az alperest a bíróság (jóval) hátrányosabb helyzetbe hozza annál, mintha eleve érvényes szerződést kötött volna.

[47] Végezetül arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság csak és kizárólag akkor mérlegelheti felül az elsőfokú döntést, ha az kirívóan okszerűtlen, a mérlegelés során az elsőfokú bíróság úgy döntött helytelenül, hogy döntésének egyetlen helyes alternatívája állhatott fenn. Jelen perben - ahogyan az elsőfokú bíróság ítéletének [92], [93] pontjaiban is kifejtette - a mérlegelés alapjául több, az anyagi jog által engedélyezett szankció levonására volt lehetőség. Ilyen esetben az elsőfokú bíróság mérlegelését felülbíráló döntés meghozatala álláspontja szerint kizárt.

[48] A Fővárosi Ítéltábla a tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

[49] A perbeli ingatlanok forgalmi értéke 2017-ben, a felek között létrejött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában 169.000.000 forint, a szerződés módosítása folytán az adásvétel tárgyát képező teljes műszaki felszereltség, épülettartozékok, beépített és egyéb berendezési tárgyak és éttermi eszközök (továbbiakban: ingók) forgalmi értéke általános forgalmi adó nélkül 7.301.500 forint volt. Ennek megfelelően, a támadott, módosított adásvételi szerződésben eladott ingatlanok és érintett tartozékaik forgalmi értéke 176.301.500 forint, amely az általános forgalmi adót nem tartalmazza. Az ellenszolgáltatás (a vételár) a szolgáltatás értékének 28,3%-a.

[50] A felek között 2017. március 29. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés 2. pontja szerint a vételárhoz kapcsolódó általános forgalmi adó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján fordított elszámolású adófizetési kötelezettség alá esik, az adót a vevőnek kell bevallania.

[51] Az ítéltábla a szolgáltatás forgalmi értékét az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértők véleményei alapján, az aránytalanság mértékét pedig (helyesen) a szolgáltatás forgalmi értékéből kiindulva állapította meg.

[52] A fellebbezés az alábbiak szerint részben alapos.

[53] Az elsőfokú bíróság a tényállást – a fenti kiegészítéssel – az eljárási szabályok lényeges megsértése nélkül lefolytatott eljárásban, lényegében helyesen állapította meg, s az alábbiak szerint nagyrészt helytálló az abból levont jogi következtetése is.

[54] Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével abban a tekintetben, hogy a támadott szerződés semmissége sem az elsődlegesen megjelölt jogalapon, a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján, sem a Ptk. 6:96. §-a alapján nem volt megállapítható.

[55] A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában megfogalmazott tényállás megvalósulásának megállapításához ugyanis önmagában nem elegendő a támadott szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás között mutatkozó feltűnően aránytalan értékkülönbség bizonyítása (amelynek következtében, e tényállás szerint a szerződés az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződésnek minősülhet). További tényállási elemeknek, mint az adós hitelezők kijátszására irányuló szándékának és az adóssal szerződő fél erről való tényleges vagy elvárt tudomásának bizonyítása is elengedhetetlen. A felperes (adós) ilyen szándékát, illetve a felperes tudomását azonban a felszámoló által képviselt felperes nem bizonyította; ez utóbbi tények bizonyítását nem helyettesíthetik olyan következtetések, amelyek alapja kizárólag a vételár aránytalansága. Helyesen értékelte e körben az elsőfokú bíróság a felperes egyéb, a felek között más tárgyban létrejött szerződéseire, s ebből fakadóan a felek „összefonódására” történt hivatkozását. Mivel a hivatkozott szerződéseket a felek a támadott adásvételi szerződés után kötötték, keltezéseik időpontja miatt nyilvánvalóan nem alkalmasak annak alátámasztására, hogy a felek már a korábban létrejött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában ilyen kapcsolatban álltak egymással.

[56] A töretlen bírói gyakorlat alapján a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg abban az esetben, ha az arra hivatkozó fél e törvényi tényállás alapjául kizárólag a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között mutatkozó feltűnően aránytalan értékkülönbség tényét igazolja. A szerződés e tényre alapított megtámadására ugyanis - a Ptk. 6:96. §-ában megfogalmazott semmisségi okhoz képest - speciális tényállás, adott esetben a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontja ad lehetőséget. A Ptk. 6:96. §-ának alkalmazásához, a szóban forgó feltűnően aránytalan értékkülönbség mellett olyan, további ténynek (a jóerkölcs nyilvánvaló sérelmének) bizonyítása is szükséges, amelyből a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés miatti semmissége megállapítható.

[57] Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a perbeli szerződés megtámadása a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján eredményesnek bizonyult, s egyetértett azzal is, hogy az elsőfokú bíróság az érvénytelenség - adott törvényi tényállás megvalósulása esetén alkalmazandó - jogkövetkezményei közül a szerződés érvényessé nyilvánítását (a szerződés fogyatékoságának kiküszöbölését) választotta [Cstv. 40. § (1a) bekezdés]. Az eredeti állapot helyreállítása mint ugyancsak alkalmazható jogkövetkezmény - mérlegelve a Cstv. 40. §-ának hitelezővédelmi rendeltetéséből fakadó megfontolásokat is - az alperes számára az indokoltat meghaladó sérelemmel járt volna, hiszen a megvásárolt ingatlant folyamatosan hasznosítja; s köztudomású tény az is, hogy a szerződés megkötése óta a budapesti ingatlanok ára jelentősen emelkedett.

[58] Nem értett egyet ugyanakkor az ítéltábla az elsőfokú bírósággal az érdeksérelem szerződmódosítással való kiküszöbölésének [Ptk. 6:110. § (1) bekezdés a) pont] konkrét módjával. Kiemelendő: a szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás között mutatkozó feltűnően aránytalan értékkülönbség miatt megtámadás jogalapja az adott esetben a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontja, és nem a Ptk. 6:98. §-a.

[59] A Cstv. 40. § (1) bekezdésében megfogalmazott megtámadási tényállásokat illetően leszögezhető egyrészt, hogy ezek rendeltetése a hitelezők kielégítésének alapjául szolgáló felszámolási vagyon védelme, az e tényállásokba ütközően elvont vagyon visszaszerzése, másrészt, hogy a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A 2004. évi XVII. törvény 53. §-ával módosított Cstv. 40. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a hitelezők mellett az adós nevében a felszámoló jogosult a szerződés megtámadására (korábban ez a jog a felszámolót a saját nevében illette meg), azonban e megtámadás jelentősen különbözik a szerződés Ptk. 6:98. §-ában írt feltűnő értékaránytalanságtól, leginkább abban, hogy a megtámadhatóság feltétele egy, a szerződéskötést követően bekövetkező tény, nevezetesen a sérelmet szenvedett szerződő fél felszámolásának elrendelése, továbbá abban, hogy a megtámadásra jogosultak legitimációja a felszámolási eljáráshoz kapcsolódik („az adós nevében a felszámoló”, „hitelező”). A Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerint a sérelmet szenvedett, szerződést kötő fél jogosult a szerződés megtámadására, míg a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján a jogügylet megtámadására és a jogkövetkezmények levonásának követelésére a hitelezők is jogosultak (akik, amelyek a szerződéskötéskor, a támadott jogügylet tételekor - esetleg - hitelezők sem voltak). Mindazonáltal, a Cstv. 40. § (1) bekezdésében írt, az adós szerződésének vagy más jogügyletének megtámadására alapot adó tényállások valamelyikére mint jogalapra épített jogvita elbírálása során a Ptk. 6:108.-113. §-aiban írt jogkövetkezményeket nem lehet a szóban forgó jogalap csődjogi rendeltetésének figyelmen kívül hagyásával alkalmazni. Hiszen, például: a Cstv. 40. § (1) bekezdésében írt valamely törvényi tényállás megvalósulása esetén, ha jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását rendeli el a bíróság, és az adóssal szembeni követelés pénzbeli, nem érvényesülhet a kölcsönösen teljesített szolgáltatások egyidejű visszatérítésének elve [Cstv. 38. § (3) bekezdés], ezt az egykori Legfelsőbb Bíróság (ma: Kúria) is leszögezte az 1/2010. PK vélemény 4. pontjában; ugyanígy, éppen az adós felszámolásával megnyíló megtámadás hitelezővédelmi rendeltetéséből fakadóan, a szerződés érvényessé nyilvánítása esetén az érdeksérelem kiküszöbölése sem rekedhet meg a szerződést megkötő felek érdeksérelmének kiküszöbölésénél. Ebből következik, hogy a PK. 267. számú állásfoglalásban szereplő

megállapításokat, amelyek alapvetően a szerződést kötő felek között folyó megtámadási perre vonatkoznak, a Cstv. 40. § (1) bekezdésének rendeltetésére figyelemmel lehet alkalmazni.

[60] A fellebbezésben felhozott érvekkel is összefüggésben arra mutat rá az ítéltábla, hogy különbséget kell tenni a szerződés megtámadására alapot adó törvényi tényállás és az érvénytelenség alkalmazható jogkövetkezményei között. A bíróság a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között mutatkozó feltűnően aránytalan értékkülönbség esetén is alkalmazhatja az érvénytelenség bármely törvényben meghatározott következményét, nincs olyan törvényi rendelkezés, amely az adott tényállás esetén csak az értékaránytalanság feltűnő mértékének kiküszöbölését tenné lehetővé. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek egyenrangúsága azt jelenti, hogy a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeiről a fél kérelmétől eltérő módon is rendelkezhet; nem alkalmazhat azonban olyan megoldást, amely ellen mindegyik fél tiltakozik [Ptk. 6:108. § (3) bekezdés]. A konkrét jogvitában, a felek szempontjából e jogkövetkezmények egyáltalán nem egyenrangúak. Az adott esetben a felszámolás alatt álló felperes (adós) hitelezői számára sokkal nagyobb érdeksérelmet okozna a szerződés érvényessé nyilvánítása, ha arra a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között mutatkozó aránytalan értékkülönbség feltűnő részének kiküszöbölésével kerülne sor, mint ha az eredeti állapot helyreállítása valósulna meg; szignifikáns különbség mutatkozna az adós felszámolási vagyonában az egyik, illetve a másik jogkövetkezmény alkalmazásától függően.

[61] Ezért, az adott esetben, a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján csak a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között mutatkozó értékkülönbség teljes kiküszöbölése jelenthette az eredeti állapot helyreállításának valódi alternatíváját, mely utóbbi mellőzése a fentebb már megjelölt körülményeken túl, azért volt indokolt, mert ez vezetett arra az eredményre, hogy az alperes se kerüljön hátrányosabb helyzetbe annál, mint ha az ingatlanokat eleve reális áron vette volna meg. Az ítéltábla figyelemmel volt az e körben kialakult bírói gyakorlatra [Kúria Gfv.30.390/2014/6. számú ítélete, s az abban hivatkozott ítéltáblai döntések], amikor a szerződés megtámadására okot adó fogyatékoság orvoslását csak úgy látta lehetségesnek, ha a perbeli ingatlanok adásvételi szerződés megkötésének idején megállapítható forgalmi értéke teljes összegének figyelembevételével kötelezi az alperest a meg nem fizetett vételár megfizetésére.

[62] Ennek alapján az alperes a perbeli ingatlanok (tartozékokat is tartalmazó) 176.301.500 forint nettó forgalmi értéke és a szerződés alapján megfizetett 50.000.000 forint különbséteként 126.301.500 forint vételár megfizetésére köteles.

[63] Miután a Ptk. 6:110. § (2) bekezdése alapján az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítása esetén a szerződő felek úgy kötelesek egymásnak teljesíteni, és az érvényessé nyilvánítást követő szerződésszegésért úgy felelnek, mintha a szerződés megkötésétől fogva érvényes lett volna, az alperes a marasztalás összege után, az eredeti teljesítési határidőt követő naptól a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles.

[64] A felek között létrejött és érvényessé nyilvánított szerződés 4. pontjára figyelemmel a marasztalás összege az általános forgalmi adó megfizetésére nem terjed ki, a szerződésben rögzített fordított adózásra (áfa) figyelemmel a szükséges intézkedések megtétele az alperes felelőssége és kötelezettsége.

[65] A fentiek alapján az ítéltábla a felperes keresetét a rendelkező részben írt, összegében felemelt marasztalást meghaladó részében - ennyiben egyetértve az elsőfokú bírósággal - alaptalannak találta; ide értve azt a kérelmet is, amelyben a szerződés érvényessé nyilvánítása és az alperes fizetésre kötelezése mellett a felperes tulajdonjogának, a tulajdonjog fenntartásával történt eladás tényének visszajegyzésével együtt történő bejegyzésének elrendelésére irányult, mert a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett erre nem látott módot a felperes által megjelölt jogalapon.

[66] A felperes jogvédelmét a per feljegyzése mellett, az alperes jogerős ítéleti marasztalása kellőképpen biztosítja, az alperes teljesítésének elmaradása esetén a felperes végrehajtási vagy felszámolási eljárást kezdeményezhet az alperessel szemben.

[67] A fellebbezésben és az ellenkérelemben felhozott egyéb érvekkel kapcsolatban az ítéltábla rámutat: a felszámolási eljárásban történő értékesítés során várhatóan elérhető bevétel és a támadott szerződésben kikötött vételár összevetése irreleváns az adott tényállás szempontjából, a Ptk. 6:192. § (1) bekezdésének alkalmazása pedig, a felek közötti nem tartós jogviszony hiányában szóba sem kerülhet.

[68] A fenti indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet rendelkező részét pontosítva, a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján, - az elsőfokú perköltségre is kiterjedően, a felperes 94%-os pernyertességére és a felek által előlegezett perköltségre is figyelemmel - a rendelkező részben írtak szerint határozott.

[69] Az ítéltábla a másodfokú perköltség viseléséről a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján rendelkezett, a fellebbezési érték alapján számított pervesztesség arányának (90%) megfelelően kötelezte az alperest a felperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2)-(5) bekezdései alapján megállapított, ügyvédi munkadíjból álló perköltsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegének megállapításánál az ítéltábla figyelemmel volt a jogi képviselő tevékenységére, e körben a per előbbre vitelét szolgáló, hatékony pervitelt vette figyelembe.

[70] A feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére a Pp. 102. § (1) bekezdésében írtak alapján kötelezte a feleket.

[71] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXVI. törvény 65. § (2) bekezdése alapján - mivel a bíróság nem rendelte el az eredeti állapot helyreállítását - az érdekelt (alperes) a perfeljegyzés törlését a jogerős ítélet birtokában kérheti az illetékes kormányhivaltól.

Budapest, 2022. január 12.

dr. Vuleta Csaba s.k.

dr. Mizerák Judit s.k.

dr. Rápolti Barbara s.k.

Fővárosi Ítéltábla
15.Gf.40.306/2021/7/II

14

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)