



Fővárosi Ítéltábla

6.Pf.20.737/2021/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Giró-Szász és Társai Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: dr. Gáspár Attila Tibor ügyvéd) által képviselt gondnokolt Felperes1 (Cím2) felperesnek, a Dr. Regős Norbert Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: dr. Regős Norbert ügyvéd) által képviselt Alperes1 (alperes1 címe) I. rendű és Alperes2 (Cím3) II. rendű alperesek ellen szerződés nem létezése, érvénytelensége iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2021. július 13. napján meghozott 21.P.20.302/2017/95. számú ítélete ellen az alperesek által 96. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, a felperes és az I. rendű alperes között 2016. november 3. napján létrejött, a helyrajzi szám2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 4244/195596 arányú tulajdoni illetőségének átruházására irányuló adásvételi szerződés vonatkozásában az eredeti állapot helyreállítása helyett a szerződést megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánítja, az átruházott tulajdoni illetőség vételárát 137.511.935 (százharminchétmillió-ötszáztizenegyezer-kilencszázharmincöt) forintban határozza meg, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek további 78.711.935 (hetvennyolcmillió-hétszáztizenegyezer-kilencszázharmincöt) forintot.

Az elsőfokú ítéletből mellőzi az I. rendű alperest a felperes részére 8.000.000 (nyolcmillió) forint késedelmi kamatának megfizetésére kötelező, a felperes és az I. rendű alperes között 2016. november 3. napján létrejött, a helyrajzi szám2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 4244/195596 arányú tulajdoni illetőségének átruházására irányuló adásvételi szerződés tekintetében az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos, a felperest az I. rendű alperes részére 58.800.000 (ötvennyolcmillió-nyolcszázezer) forint és kamata megfizetésére kötelező, az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését elrendelő, továbbá a felperest beszámításra feljogosító rendelkezéseket.

Az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 551.895 (ötszázötvenegyezer-nyolcszázkilencvenöt) forintra, a Magyar Államnak külön felhívásra fizetendő szakértői díjat 301.622 (háromszázegyezer-hatszázhuszonkét) forintra leszállítja, a

Magyar Állam terhén maradó szakértői díjat 326.278 (háromszázhuszonhatezer-kétszázhetvennyolc) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alperesnek mint egyetemleges jogosultaknak 982.000 (kilencszáznyolcvankétezer) forint + áfa összegű, valamint 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes 2014. április 7-én agyvérzésen esett át, amelynek következményeként pszichoorganikus szindrómában szenved. Ennek tünetei, hogy mozgása lelassult, feledékennyé vált, beszéde nehézkes, mérlegelési, döntési és szövegértési képessége csökkent.

[2] A felperes a 2016. november 3-án megkötött adásvételi szerződéssel eladta az I. rendű alperesnek a helyrajzi szám2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: ipari ingatlan) 4244/195596 tulajdoni illetőségét. A felek a tulajdoni illetőség vételárát 10.000.000 forintban határozták meg. A szerződés megkötésének napján létrejött megállapodással az I. rendű alperes vételi jogot engedett a felperesnek. A felek az adásvételi szerződést 2016. november 11-én és 2016. december 8-án módosították; az első módosítással 36.800.000 forintra, a második módosítással 58.800.000 forintra emelték fel a vételárát. Mindkét módosítással egyidejűleg módosított tartalmú vételi jogot engedő megállapodás is készült. A szerződés és a módosítások aláírásakor a felperes ügyvédi letétbe helyezte az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

[3] A felperes és az I. rendű alperes 2016. november 11-én újabb adásvételi szerződést kötöttek, amellyel a felperes 9.200.000 forint vételárért eladta az I. rendű alperesnek a helység1 belterület helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (a továbbiakban: lakóingatlan).

[4] Az illetékes földhivatal mindkét ingatlanra bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

[5] Az I. rendű alperes a 2021. március 8-án kelt ajándékozási szerződéssel a lakóingatlant a II. rendű alperesnek ajándékozta, aki a gyermeke.

[6] A felperes a módosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság mindkét adásvételi szerződés vonatkozásában állítsa helyre az eredeti állapotot, és rendelje el a tulajdonjogának visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

[7] Az elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy az adásvételi, az azokat módosító, valamint a vételi jogot alapító szerződések érvénytelenek. Érvénytelenségi okként azt jelölte meg, hogy az adásvételi szerződések színleltek, azok kölcsönszerződést lepleznek. Kifejtette, hogy a szerződések megkötésének időpontjában teljesen hiányzott az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége, ezért a leplezett szerződések is semmisek. Hivatkozott arra is, az I. rendű alperes az ő helyzetének kihasználásával aránytalanul alacsony vételárat kötött ki, ezért a szerződések uzsorások.

[8] Másodlagosan 112.511.935 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. Előadta, hogy az adásvételi szerződésekben kikötött szolgáltatások értéke között feltűnő aránytalanság állt fenn a szerződések megkötésének időpontjában, mert az ipari ingatlan értéke 137.511.935 forint, a lakóingatlan értéke 35.000.000 forint volt. Erre figyelemmel megtámadta a szerződéseket. Az érvénytelenség jogkövetkezményét akként kérte levonni, hogy a bíróság a szerződésekben meghatározott vételár felemelésével küszöbölje ki az érvénytelenség okát, és az I. rendű alperest kötelezze a vételárkülönbség megfizetésére.

[9] Annak megállapítását is kérte, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és a II. rendű alperest annak türéseire kérte kötelezni, hogy bírósági végrehajtás útján kielégíthesse az I. rendű alperessel szemben fennálló követelését a lakóingatlanból. Álláspontja szerint az ajándékozási szerződés elvonta az I. rendű alperessel szemben fennálló követelésének kielégítési alapját.

[10] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult.

[11] Az I. rendű alperes a védekezésében vitatta, hogy az adásvételi szerződések színleltek lennének. Állította, hogy a tulajdonjog végleges megszerzésének szándékával, befektetési célból vásárolta meg az ingatlanokat. Előadta, hogy az ipari ingatlan árának kétszeri megemelésére azért került sor, mert még magasabb áron is érdemesnek tartotta megvenni a felperes tulajdoni illetőségeit. Rámutatott, hogy a szerződés színleléséhez is a

felek akarategysége szükséges, aki viszont nem rendelkezik az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel, az színlelni sem tud.

[12] Vitatta azt is, hogy a felperes helyzetének kihasználásával kötötte volna meg az adásvételi szerződéseket. Ezzel kapcsolatban kifejtette, hogy nem ismerhette fel a felperes szorult helyzetét.

[13] Érvelése szerint a felperes nem tudta bizonyítani, hogy teljes mértékben hiányzott az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége az adásvételi szerződések megkötésekor, a csökkent belátási képesség pedig nem elegendő a szerződések semmisségének megállapításához.

[14] Az volt az álláspontja, hogy a felperes felismerhette a szerződésekben kikötött szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságát, mert tisztában volt az ingatlanok valós értékével, és tudatában volt annak, hogy magasabb áron is értékesíteni tudná azokat. Kiemelte, hogy a felperes mindkét ingatlanra vonatkozó értékbecsléssel rendelkezett, és nem sokkal az ipari ingatlan tulajdoni illetőségének eladása előtt lényegesen magasabb áron kapott vételi ajánlatot.

[15] A II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy az ajándékozási szerződés megkötésének időpontjában a felperesnek nem állt fenn olyan követelése az I. rendű alperessel szemben, amelynek kielégítési alapját a szerződés elvonhatta volna.

[16] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperes és az I. rendű alperes által 2016. november 11-én, a helységi belterület helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra kötött adásvételi szerződés és vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét úgy küszöbölte ki, hogy a vételár összegét 17.200.000 forintban állapította meg. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 8.000.000 forintot, valamint ezen összeg után 2016. november 11-től a kifizetésig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:48. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű kamatot.

[17] Megállapította, hogy az alperesek között 2021. március 8-án a helységi belterület helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan ajándékozására létrejött szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és a II. rendű alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes az ingatlanból 8.000.000 forint és ennek 2016. november 11-től a kifizetésig a Ptk. 6:48. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű kamata erejéig végrehajtás útján kielégítést keressen.

[18] A felperes és az I. rendű alperes által 2016. november 3-án megkötött, 2016. november 11-én és 2016. december 8-án módosított, a helyrajzi szám2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 4244/195596 tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződés és vételi jogot alapító szerződés esetében az eredeti állapot helyreállításaként kötelezte a felperest, hogy 60 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 58.800.000 forintot és ezen összeg után 2016. november 20-tól a kifizetésig a Ptk. 6:48. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű kamatot. Elrendelte az illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresését az ingatlanra vonatkozóan az I. rendű alperes javára bejegyzett 4244/195596 arányú tulajdonjog törlése és a felperes ugyanilyen arányú tulajdonjogának bejegyzése iránt.

[19] Elrendelte az illetékes földhivatalok megkeresését mindkét ingatlan tekintetében a perindításra vonatkozó feljegyzés törlése iránt.

[20] A felperest feljogosította a beszámításra. A keresetet ezt meghaladóan elutasította.

[21] Az I. rendű alperest 1.922.840 forint, a II. rendű alperest 127.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte a felperes javára. Az I. rendű alperest kötelezte arra is, hogy külön felhívásra térítsen meg 477.200 forint szakértői díjat, megállapította, hogy a fennmaradó 150.700 forintot a Magyar Állam előlegezte és viseli.

[22] Ítéletének indokolása szerint nem találta bizonyítottnak, hogy az adásvételi szerződések kölcsönszerződést lepleznek, sem azt, hogy az I. rendű alperes kihasználta volna a felperes helyzetét a szerződések megkötésekor. Erre figyelemmel sem színleltetés, sem uzsorás jelleg miatt nem látott lehetőséget a szerződések érvénytelenségének megállapítására.

[23] A perben beszerzett orvosszakértői vélemény alapján nem találta megállapíthatónak, hogy az adásvételi szerződések megkötésének időpontjában teljesen hiányzott a felperes ügyei viteléhez szükséges belátási képessége, és ebből az okból semmisen a szerződések.

[24] A perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aggálytalannak ítélt szakvéleménye alapján tényként állapította meg, hogy 2016. november 30-án az ipari ingatlan 4244/195596 tulajdoni illetőségének értéke 137.511.935 forint, a lakóingatlan értéke 22.389.192 forint volt. Ebből azt a jogi következtetést vonta le, hogy mindkét szerződésben feltűnő az aránytalanság a kikötött szolgáltatások értéke között. Úgy foglalt állást, hogy a csökkent belátási képessége korlátozta a felperest a feltűnő értékaránytalanság felismerésében és kockázatának értékelésében. Ebből arra a jogi következtetésre jutott, hogy a felperes a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján eredményesen támadta meg a szerződéseket az előírt törvényi határidőn belül, amelyek az eredményes megtámadás következtében a Ptk. 6:89. § (1) és (3) bekezdése alapján érvénytelenek. Álláspontja szerint az adásvételi szerződések

érvénytelensége az azokra alapított, vételi jogot biztosító megállapodások érvénytelenségét vonja maga után, ugyancsak a szolgáltatások feltűnő értékaránytalansága miatt.

[25] A lakóingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményét akként vonta le, hogy a vételárat a forgalmi érték 77%-ának megfelelő összegben, 17.200.000 forintban határozta meg, és ilyen módon küszöbölte ki az érvénytelenség okát, a szolgáltatások értéke közötti aránytalanság feltűnő jellegét.

[26] Az ipari ingatlan tulajdoni illetőségének átruházására irányuló adásvételi szerződés esetében az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, az I. rendű alperes teljesítőképességének hiánya miatt.

[27] Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes nem rendelkezik teljesítőképességgel, úgy foglalt állást, hogy az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés elvonta a felperes követelésének kielégítési alapját. Hangsúlyozta, hogy a szerződésből ingyenes előny származott a II. rendű alperesre, aki az I. rendű alperes közeli hozzátartozója, és akinek rosszhiszeműségét a Ptk. 6:120. § (2) bekezdése alapján vélelmezni kell. Emiatt a Ptk. 6:120. § (1) bekezdése alapján állapította meg az ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát, és kötelezte a II. rendű alperest a kielégítés tűrésére.

[28] Az ítélet ellen az I. és a II. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

[29] A másodfokú tárgyaláson pontosított fellebbezésükben (6.Pf.20.737/2021/4. számú jegyzőkönyv) elsődlegesen azt kérték, hogy a másodfokú bíróság helyezze hatályon kívül az elsőfokú bíróság ítéletének a lakóingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségét magasabb összegű vételár meghatározásával kiküszöbölő és az I. rendű alperest vételárkülönbözet megfizetésére kötelező, továbbá az ipari ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés tekintetében az eredeti állapot helyreállítását – az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését – elrendelő rendelkezéseit és ebben a körben utasítsa az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára.

[30] Másodlagos fellebbezési kérelmük arra irányult, hogy a másodfokú bíróság részben változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét akként, hogy az ipari ingatlan tulajdoni illetőségének átruházására irányuló adásvételi szerződés tekintetében az eredeti állapot helyreállítása helyett nyilvánítsa érvényessé a szerződést a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésére alkalmas 137.511.935 forint vételár megállapításával, és kötelezze az I. rendű alperest 78.711.935 forint vételárkülönbözet, a felperest pedig első- és másodfokú perköltsége megfizetésére.

[31] Az ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelmüket arra alapították, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget megfelelően az indokolási kötelezettségének, ezzel megsértette a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 221. § (1) bekezdésében foglalt lényeges eljárási szabályt.

[32] Az volt az álláspontjuk, hogy a felperes nem hivatkozhat alappal a feltűnő értékaránytalanságra, ezen a jogcímen nem támadhatja meg eredményesen az ipari ingatlan tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződést, mert felismerhette a feltűnő értékaránytalanságot, és vállalta annak kockázatát. Hangsúlyozták, hogy a felperes az ingatlan bérlőitől 68.000.000 forintos vételi ajánlatot kapott, így tisztában volt az ingatlan tulajdoni illetőség valós értékével, ennek ellenére vállalta az alacsonyabb vételárat.

[33] Rámutattak, hogy a perben kirendelt orvosszakértő csak valószínűsítette, hogy a felperes belátási képessége csökkent volt az adásvételi szerződések megkötésekor, de nem tudta meghatározni ennek mértékét. Véleményük szerint döntő jelentősége van annak, hogy a felperes milyen mértékű belátási képességgel rendelkezett a szerződések megkötésének időpontjában, ezért az elsőfokú bíróságnak ebben a körben további bizonyítást kellett volna lefolytatnia, és vizsgálnia kellett volna a felperes által megtett szerződéses nyilatkozatok tartalmát, a szokásos magatartását, valamint egyéb, a szerződéskötéskor tett nyilatkozataihoz képest más személyekkel szemben tanúsított viselkedését is. Kifejtették, a perben nem nyert bizonyítást, hogy a felperes belátási képessége olyan mértékben lett volna csökkent, amely megakadályozta volna őt a feltűnő értékaránytalanság felismerésében vagy annak kockázata vállalásában. Okfejtésük szerint fel kellett volna oldani azt az ellentmondást, hogy ha a felperes rendelkezett több adásvételi szerződés, szerződésmódosítás és vételi jogot engedő megállapodás feltételeinek megtárgyalásához és aláírásához szükséges belátási képességgel, akkor miért nem rendelkezett elegendő belátási képességgel a feltűnő értékaránytalanság felismeréséhez, az ajánlott vételárak összegének összehasonlításához.

[34] Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatta le az általuk indítványozott bizonyítást, amellyel azt kívánták igazolni, hogy a felperes felismerhette a feltűnő értékaránytalanságot, és az ítéletének az indokolásában nem jelölte meg a bizonyítás mellőzésének az okát.

[35] A másodlagos fellebbezési kérelmüket azzal indokolták, hogy az I. rendű alperes időközben teljesítőképessé vált, ezért az eredeti állapot helyreállítása helyett az érvénytelenség kiküszöbölése indokolt.

[36] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperesek másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta.

[37] Kiemelte, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett orvosi szakvélemény szerint korlátozott volt a felperes döntési képessége az adásvételi szerződések megkötésekor. Kifejtette, hogy a korlátozott döntési képessége miatt nem tudta megfelelően értékelni a korábban kapott vételi ajánlatokat.

[38] Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az I. rendű alperes teljesítőképességének a hiánya miatt – melynek az időközbeni megváltozása nem igazolt – az eredeti állapot helyreállítását rendelte el az ipari ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés tekintetében.

[39] Az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság az aggálytalan orvosi szakvélemény megállapításaira figyelemmel helyesen mellőzte az alperesek által indítványozott további bizonyítást.

[40] Az alperesek a fellebbezésükben nem támadták az elsőfokú bíróság ítéletének az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát megállapító és a II. rendű alperest a részére ajándékozott ingatlanból kielégítés tűrésére kötelező, valamint a keresetet elutasító részét. Ezek a rendelkezések fellebbezés hiányában a rPp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedtek, ezért a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú ítélet egyéb, fellebbezett rendelkezéseit bírálta felül.

[41] Az alperesek fellebbezése részben alapos.

[42] Az alperesek a fellebbezésükben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó körülményként hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság nem megfelelően tett eleget az indokolási kötelezettségének, ezzel megsértette a rPp. 221. § (1) bekezdésébe foglalt eljárási szabályt, továbbá arra, hogy nem folytatta le a tényállás teljes feltárásához szükséges bizonyítást.

[43] Az indokolási kötelezettség megszegése eljárási szabálysértés, amely azonban általában orvosolható a másodfokú eljárásban az indokolás kiegészítésével vagy megváltoztatásával, ezért csak kivételes esetben vonhatja maga után az ítélet hatályon kívül helyezését. Az indokolási kötelezettség megszegése esetén akkor kerülhet sor az ítélet hatályon kívül helyezésére, ha a bíróság egyáltalán nem indokolja meg az érdemi döntését, illetve annak egy részét, vagy ítéletének indokolásából nem állapítható meg egyértelműen, hogy az érdemi döntését milyen indokokra alapítja, és nem állnak rendelkezésre az indokolás kiegészítéséhez szükséges adatok. Ezek a hiányosságok a jelen perben nem álltak fenn, mert az elsőfokú bíróság az érdemi döntése minden lényeges elemét megindokolta a szükséges

terjedelemben, és ítéletének vitatott rendelkezései tekintetében egyértelműen megállapítható volt, hogy azokat milyen tényekre és mely jogszabályi rendelkezésekre alapította.

[44] Megsértette viszont az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségét azzal, hogy az ítélete indokolásában nem jelölte meg az alperesek által indítványozott további bizonyítás mellőzésének az okát. Az elsőfokú ítélet indokolásának ezt a hiányosságát a Fővárosi Ítéltábla akként orvosolja, hogy kiegészíti az elsőfokú ítélet indokolását azzal, hogy azért nem volt szükség az alperesek által indítványozott további tanú és szakértői bizonyítás lefolytatására, mert az érdemi döntés meghozatalakor már rendelkezésre álló bizonyítékok elégségesek voltak a perbeli jogvita elbírálásához.

[45] A Fővárosi Ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a rPp. 215. §-ába foglalt lényeges eljárási szabályt, amely szerint az érdemi döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaire (kamat, költség stb.) is kiterjed.

[46] A felperes a módosított, végleges másodlagos keresetében nem igényelt késedelmi kamatot az általa követelt vételárkülönbözet után, ezért az elsőfokú bíróság a rPp. 215. §-ába ütközően kötelezte az I. rendű alperest a 8.000.000 forint vételárkülönbözet után késedelmi kamat megfizetésére. Ezt az eljárási szabálysértést a Fővárosi Ítéltábla akként orvosolta, hogy mellőzte az elsőfokú ítéletből az I. rendű alperest a felperes részére 8.000.000 forint után járó késedelmi kamatban marasztaló rendelkezést.

[47] Mivel az elsőfokú bíróság eljárásában észlelt eljárási szabálysértések a fentiek szerint orvosolhatók voltak a másodfokú eljárásban, nem tették szükségessé az elsőfokú tárgyalás megismétlését, és ennek érdekében a rPp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

[48] A perbeli jogvita érdemben elbírálnak volt a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, ezért a per eldöntéséhez nem szükséges további bizonyítás lefolytatása, erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a rPp. 252. § (3) bekezdése alapján, a bizonyítás kiegészítése céljából sem találta indokoltnak.

[49] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetéseivel, érdemi döntésével és a döntés ítéletben kifejtett indokaival azonban a Fővárosi Ítéltábla csak részben értett egyet, az alábbiak szerint.

[50] Az alperesek a fellebbezésükben érdemben nem támadták az elsőfokú ítéletnek a lakóingatlan tulajdonjogának az átruházására irányuló adásvételi szerződést érvényessé

nyilvánító, a lakóingatlan vételárát 17.200.000 forintban megállapító és az I. rendű alperest 8.000.000 forint vételárkülönbözet megfizetésére kötelező rendelkezéseit, ezek érdemi felülbírálatára a Fővárosi Ítéltáblának külön nem kellett kitérnie, vitásuk hiányában a helybenhagyásuk volt indokolt.

[51] Az alperesek nem vonták kétségbe, hogy az ipari ingatlan tulajdoni illetőségének átruházására irányuló adásvételi szerződésben kikötött szolgáltatások értéke – a szerződéssel átruházott tulajdoni illetőség forgalmi értéke és a vételár összege – között feltűnő értékaránytalanság áll fenn. Hivatkoztak viszont arra, hogy a felperes a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján azért nem támadhatja meg a szerződést az abban kikötött szolgáltatások feltűnő értékaránytalansága címén, mert felismerhette a feltűnő értékaránytalanságot, illetve vállalta annak kockázatát.

[52] A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ahhoz, hogy valamelyik szerződő fél ne ismerhesse fel a szerződésben kikötött szolgáltatások értéke közötti feltűnő aránytalanságot, nem feltétlenül szükséges, hogy a fél belátási képessége csökkent legyen, hanem bizonyos esetekben elegendő az is, hogy a belátási képességet nem érintő olyan betegségben szenvedjen, amely korlátozza vagy megakadályozza őt a feltűnő értékaránytalanság felismerésében.

[53] Az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi orvosszakértői vélemény szerint a felperes az ipari ingatlan tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződés és módosításai megkötésének időpontjában a 2014. április 7-én bekövetkezett agyvérzésére visszavezethető pszichoorganikus szindrómában – mely a kognitív funkciók hanyatlásában nyilvánult meg, funkcióvesztést okozott az ítéletalkotásban – szenvedett, amely érintette, nagy valószínűséggel csökkentette a felperes mérlegelési, döntési, szövegértési és belátási képességét.

[54] A mérlegelési, döntési és szövegértési képességet hátrányosan befolyásoló betegsége akkor is jelentősen korlátozta a felperest a feltűnő értékaránytalanság felismerésében, ha csak csekély mértékben érintette a belátási képességét. Ilyen egészségi állapotban a felperestől nem volt elvárható, hogy felismerje az átruházott tulajdoni illetőség forgalmi értéke és a kialakult vételár összege között fennálló feltűnő aránytalanságot, még akkor sem, ha korábban lényegesen magasabb vételárát kínálták neki. A betegsége ugyanis nagy valószínűséggel éppen abban korlátozta, hogy felfogja a korábbi vételi ajánlatban kínált és az adásvételi szerződésben kikötött vételár összege közötti különbséget, mérlegelni tudja az adásvételi szerződés megkötésével járó előnyöket és hátrányokat, és megfelelően tudjon dönteni azok vállalásáról. Emiatt a felperes nem volt abban a helyzetben, hogy felelős döntést hozhasson a feltűnő értékaránytalanság kockázatának a vállalásáról.

[55] A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, ami szerint az orvosi szakvéleményből megalapozottan lehet levonni azt a következtetést, hogy a

felperes nem ismerhette fel a feltűnő értékaránytalanságot, és nem vállalta annak kockázatát. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy ennek a körülménynek a tisztázása érdekében nincs szükség további bizonyításra, egyrészt azért, mert nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy a felperes belátási képessége milyen mértékben volt csökkent a szerződés megkötésekor, másrészt azért, mert a kihallgatni kért laikus tanúk vallomása nem lett volna alkalmas az orvosi szakvélemény szakmai megállapításainak megcáfolására vagy aggályossá tételére.

[56] Mivel a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor nem ismerhette fel a feltűnő értékaránytalanságot, és nem vállalta annak kockázatát, az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:89. § (1) bekezdése alapján helyesen jutott arra a jogi következtetésre, hogy a felperes eredményesen támadta meg a szerződést feltűnő értékaránytalanság címén, ezért a szerződés a Ptk. 6:89. § (1) bekezdése alapján érvénytelen.

[57] A Fővárosi Ítéltáblának az az álláspontja, ha kiküszöbölhető az érvénytelenség miatti érdeksérelem a szerződés megfelelő módosításával, akkor az érvénytelenség jogkövetkezményei közül a Ptk. 6:110. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatályú érvényessé nyilvánítását célszerű alkalmazni. Ennek a jogkövetkezménynek az alkalmazása szolgálja ugyanis az üzleti forgalom kiszámíthatóságának, biztonságának az érvényesülését, azt, hogy a már megkötött, orvosolható hibában szenvedő szerződések fennmaradhassanak, hatályosak lehessenek, és a felek teljesítsék azokat.

[58] Az adásvételi szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságából eredő érdeksérelem kiküszöbölhető olyan módon, hogy a bíróság módosítja a szerződést, és a vételár mint ellenszolgáltatás mértékét olyan összegben határozza meg, hogy megszűnjön az értékaránytalanság feltűnő jellege. Ennek a jogkövetkezménynek az alkalmazásához a törvény nem követeli meg az esetleg többlétszolgáltatásra kötelezett fél teljesítőképességét, ezért a teljesítőképesség hiánya nem akadályozza a szerződés érvényessé nyilvánításának az érvénytelenségből eredő érdeksérelem kiküszöbölése mellett.

[59] A felek és az elsőfokú bíróság által aggálytalannak elfogadott igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény 137.511.935 forintban állapította meg az ipari ingatlan 4244/195596 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értékét az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában. Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban úgy nyilatkozott, hogy a korábban megfizetett 58.800.000 forint vételáron felül további 78.711.935 forint vételár megfizetését vállalja. Az I. rendű alperes által felajánlott vételár megegyezik a tulajdoni illetőség szakértői véleményben megállapított forgalmi értékével, ezért bizonyosan alkalmas a szerződésben kikötött vételár és az átruházott tulajdoni illetőség forgalmi értéke közötti értékaránytalanság feltűnő jellegének a kiküszöbölésére. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Ptk. 6:110. § (1) bekezdésének a) pontja alapján akként nyilvánította a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé az adásvételi szerződést, hogy a szerződéssel átruházott tulajdoni illetőség vételárát 137.511.935 forintban határozta meg, és az I. rendű alperest kötelezte 78.711.935 forint vételárkülönbség megfizetésére.

[60] A felperes a módosított, végleges másodlagos kereseti kérelmében az ipari ingatlan vonatkozásában sem tartott igényt késedelmi kamatra a vételárkülönbözet után, ezért a rPp. 215. §-ában foglaltakra figyelemmel az I. rendű alperes nem volt kötelezhető a 78.711.935 forint vételárkülönbözet késedelmi kamatának a megfizetésére.

[61] Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, az ipari ingatlan tulajdoni illetőségének átruházására irányuló adásvételi szerződés vonatkozásában az eredeti állapot helyreállítása helyett a szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánította, az átruházott tulajdoni illetőség vételárát 137.511.935 forintban határozta meg, és az I. rendű alperest további vételárkülönbözet címén 78.711.935 forint megfizetésére kötelezte.

[62] A felperes az elsődleges kereseti kérelmében az I. rendű alperessel szemben mindkét adásvételi szerződés tekintetében az eredeti állapot helyreállítását kérte. Ezeknek a kereseti kérelmeknek a pertárgyértéke a szerződésekben meghatározott szolgáltatásért kikötött ellenszolgáltatás értéke, 9.200.000 forint és 58.800.000 forint, összesen 68.000.000 forint volt. Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása következtében a felperes az elsődleges kereseti kérelem tekintetében teljesen peresztes lett, viszont részben, 86.711.935 forint erejéig pernyertes lett a másodlagos, a 112.511.935 forint megfizetése iránti kereseti kérelem vonatkozásában. Így a felperes 86.711.935 forint, az I. rendű alperes 93.800.000 forint erejéig lett pernyertes az elsőfokú eljárásban.

[63] A pernyertessége mértékére figyelemmel a felperest a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontja szerint számított 2.801.358 forint + áfa összegű, azaz 3.557.725 forint ügyvédi munkadíj illeti meg. Ezen kívül az I. rendű alperes köteles megtéríteni a felperes által megfizetett 1.500.000 forint kereseti illeték és 274.685 forint szakértői díj pereszteségével arányos összegét, 690.000 forintot, illetve 131.950 forintot. A felperes tehát összesen 4.379.675 forint elsőfokú perköltségre tarthat igényt.

[64] Az I. rendű alperest a pernyertességéhez igazodóan a R. 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontja szerint számított 3.014.000 forint + áfa összegű, azaz összesen 3.827.780 forint ügyvédi munkadíj illeti meg.

[65] A felperesnek és az I. rendű alperesnek járó elsőfokú perköltség különbsége 551.895 forint a felperes javára, az I. rendű alperes a rPp. 81. § (1) bekezdése alapján ezt az összeget köteles megfizetni a felperesnek.

[66] Az állam által előlegezett 627.900 forint szakértői díjból a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az I. rendű alperes a pervesztességével arányos 301.622 forintot köteles megfizetni az államnak külön felhívásra, és a felperes részleges, eljárási illeték és szakértői költség viselésére kiterjedő költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján 326.278 forint szakértői díj marad a Magyar Állam terhén.

[67] Az alperesek másodlagos érdemi fellebbezési kérelme arra irányult, hogy a másodfokú bíróság az ipari ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés esetében az eredeti állapot helyreállítása helyett nyilvánítsa érvényessé a szerződést. Ennek a kérelemnek a pertárgyértéke az adásvételi szerződésben kikötött vételár, 58.800.000 forint. Az alperesek érdemi fellebbezése eredményre vezetett, ezért a rPp. 78. (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alpereseknek a R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint 3. § (5) bekezdése szerint számított 982.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és a megfizetett 2.500.000 forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget.

Budapest, 2021. december 14.

Levek Istvánné dr. s.k.
a tanács elnöke

dr. Lente Sándor s.k.
előadó bíró

dr. Csóka István s.k.
bíró