



...

Fővárosi Ítéltábla

12.Gf.40.101/2022/6-II.

A Fővárosi Ítéltábla a jogi képviselő1) által képviselt felperes2 „f.a.” (Cím2.) felperesnek, a jogi képviselő2 által képviselt Alperes1 (alperes címe.) I. rendű, és a jogi képviselő3) által képviselt Alperes2 (Cím3.) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2022. február 9-én meghozott 8.G.40.220/2017/179. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 180. sorszámú fellebbezése folytán a 2022. május 25-én megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2016. január 22. napján megkötött engedményezési szerződés érvénytelen. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a cím16 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében az I. rendű alperes keretbiztosítéki jelzálogjogát eredeti állapot visszaállítása jogcímén törölje és ezen keretbiztosítéki jelzálogjogot eredeti állapot visszaállítása jogcímén a felperes részére a 34203/2013.04.16. határozattal egyezően jegyezze be. A II. rendű alperest a fentiek tűrésére kötelezte.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.507.500 forint perköltséget, a Magyar Államnak 480.000 forint eljárási illetéket.

[2] Ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperesnek 2014. december 10-től 2016. április 27-ig önálló cégjegyzési jogosultsággal rendelkező vezető tisztségviselője egyéb érdekelt¹ volt. 2016. január 22. napján tagja volt az egyéb érdekelt² és egyéb érdekelt¹. Az I. rendű alperes édesanyja egyéb érdekelt¹. Az egyéb érdekelt² vezető tisztségviselője és egyben tagja az I. rendű alperes.

A egyéb érdekelt³., mint engedményező és a felperes, mint engedményes között 2010. május 10-én engedményezési szerződés jött létre követelés és annak biztosítékai átruházása tárgyában. Az engedményezett követelés ellenértéke 5.000.000 forint volt.

A felperes, mint engedményező és az I. rendű alperes, mint engedményes között 2016. január 22-én engedményezési szerződés jött létre. A szerződésben rögzítették, hogy engedményezőnek a egyéb érdekelt³-tól rá engedményezett követelése áll fenn 92.882.116 forint és járuléka erejéig a egyéb érdekelt⁴ „kényszertörlesztés alatt”-al szemben. Rögzítették továbbá, hogy a követelés biztosítékeként szolgálnak: a perbeli ingatlanokra 250.000.000 forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki zálogjog és 100.000.000 forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki ingó zálogjog. A követelés érvényesítése iránt végrehajtási eljárás van folyamatban, melyben a végrehajtó által megállapított becsérték ellen a zálogkötelezett kifogást terjesztett elő, ezért az ingatlanok becsértékének megállapítása céljából a bíróság szakértői bizonyítást rendelt el. Az engedményező a követeléseit azok valamennyi járulékával és biztosítékával együtt ruházta át az engedményesre. Az engedményezett követelés ellenértékét 8.000.000 forintban állapították meg, 2016. január 25-i fizetési határidővel. Az engedményező feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, hogy a követelés biztosítékául szolgáló dászentmiklósi ingatlanokra a 250.000.000 forint erejéig fennálló keretbiztosítéki zálogjog a jogutód engedményes javára az engedményező zálogjogának egyidejű törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A felperesnek 2016. január 22. napján az engedményezési szerződéssel érintett követelése volt az egyetlen vagyoneleme. Az I. rendű alperes a 8.000.000 forint ellenértéket 2016. január 25-én megfizette. A felperes által az I. rendű alperesre engedményezett követelés valós forgalmi értéke 2016. január 22-én legalább 33.022.012 forint volt.

A cím¹⁶ helyrajzi számú ingatlan (ingatlan¹ és ingatlan²) II. rendű alperes tulajdonában áll.

A felperes, mint adós 2016. december 7-től felszámolás alatt áll. A felszámolási eljárásban 50.599.395 forint összegben jelentettek be hitelezői igényt. Az adósnak 2015. november 30. napjától a egyéb érdekelt⁵-vel szemben 25.277.738 forint tartozása, 2015. december 4. napjától a egyéb érdekelt⁶-vel szemben 4.011.115 forint tartozása, 2014. május 4. napjától a egyéb érdekelt⁷-vel szemben 1.689.686 forint tartozása állt fenn.

[3] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a közte és az I. rendű alperes között 2016. január 22-én létrejött engedményezési szerződés érvénytelenségét. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredet állapot helyreállítását kérte akként, hogy a bíróság az ingatlan¹ és ingatlan² tekintetében I. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogoknak a törléséről és azoknak a felperesi gazdasági társaság javára

történő visszajegyzéséről rendelkezzen. A II. rendű alperest ennek tűrésére kérte kötelezni. Az eredeti állapot helyreállítása körében a földhivatal megkeresését kérte.

[4] Kereseti kérelmét elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapította. Állította, hogy a 8.000.000 forint ellenérték az engedményezett követelés 92.882.116 forint összegéhez, illetve a követelés biztosítékaként szolgáló ingatlanok értékéhez viszonyítva feltűnően aránytalan. Előadta, az ingatlan1 és ingatlan2 becsértékét a Monori Járásbíróság az előtte folyó végrehajtási eljárásban 54.000.442 (helyesen: 54.442.000), illetve 23.458.000 forintban állapította meg. A becsértékeket a Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság jóváhagyta. Erre figyelemmel az engedményezett követelés valós forgalmi értéke az engedményezési szerződés megkötésének időpontjában legalább 77.458.442 forint volt.

[5] A másodlagos kereseti kérelmét a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának első fordulatra alapította, hivatkozással arra, hogy a támadott szerződés tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés volt.

[6] A harmadlagos kereseti kérelmét a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapította. Állította, hogy a szerződés az adósnál vagyonsökkenést idézett elő, fennállt a szerződő felek részéről a hitelezők kijátszására irányuló szándék is. A szerződés megkötésekor a fizetéseképtelenségi helyzet veszélye már egyértelműen fennállt a felperesnél. A felszámolási eljárásba bejelentett hitelezői igények alapján látható, hogy az adóssal szemben számos követelés már korábban esedékessé vált, így a egyéb érdekelt5, a egyéb érdekelt8. és a egyéb érdekelt7 követelése is. A fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben az engedményezés a hitelezők kijátszására irányuló magatartásnak tekintendő. Állította, hogy a felperesi vagyonsökkenés mértéke 77.458.442 forint, mely a biztosíték alapjául szolgáló ingatlanok sikeres árverése esetén azok értékesítéséből származhatna, figyelemmel a Monori Járásbíróság előtti végrehajtási eljárásokban megállapított becsértékekre. Utóbb a vagyonsökkenés összegét legalább 66.283.485 forintban határozta meg.

[7] E kereseti kérelmek körében állította, a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján a rosszhiszemőséget és ingyenességet vélelmezni kell, tekintettel arra, hogy a szerződés megkötésekor a felperes ügyvezetője egyéb érdekelt1 volt, akinek egyenesági leszármazója az I. rendű alperes. Hivatkozott arra is, hogy a felperes tulajdonosa egyéb érdekelt1 és az egyéb érdekelt2 volt. Az egyéb érdekelt2 egyszemélyes alapítója és ügyvezetője I. rendű alperes. Az egyéb érdekelt2 többségi tulajdonú tagja volt a felperesi gazdasági társaságnak, így a társaság működéséről tudomással kellett, hogy bírjon. Előadta, az engedményezésre azért került sor, hogy a követelés átruházásával az ingatlanfedezetből való megtérülésből ne a hitelezők részesüljenek, hanem „családban maradjon” a vagyon.

[8] A negyedleges kereseti kérelmét a Ptk. 6: 96. §-ára alapította, hivatkozással arra, hogy a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik.

[9] A felperes előadta, az adós felszámolásának elrendelését követően ügyvezetője a Cstv. 31. §-ában foglalt kötelezettségének nem tett eleget, az adós iratanyagát, tevékenységzáró mérlegét nem adta át, a felszámolóval a kapcsolatot nem vette fel.

Vitatta, hogy az I. rendű alperes megszerezte volna a gyümölcsös, almafák tulajdonjogát az ingatlanok tekintetében 2012. évben adásvétel útján. Előadta, a felperesi gazdasági társaság 2015. évben a Ceglédi Járásbíróság előtt több alkalommal azt nyilatkozta, hogy az almaültetvény a felperes tulajdonában áll.

A követelés valós értékének meghatározásánál az ingatlanok likvidációs értékének megállapítása körében előadta, maga a végrehajtási eljárás is egy kényszerértékesítés. A felszámolási eljárás során történő vagyoneértékesítés pedig egy totális végrehajtás az adós gazdasági társaság vagyónára. A Monori Járásbíróság által a végrehajtási eljárásban megállapított becsérték 50%-a alatt nem lehet az ingatlant értékesíteni, ami megegyezhet az ingatlanok likviditási, menekülési értékével, így ki lehet indulni szakértő szakértő véleményében foglaltakból is. A végrehajtási törvény és a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése is a becsérték 50%-áig történő értékcsökkenést tesz lehetővé, és az így megkapott becsérték egyenlő lehet a likvidációs értékkel.

[10] Az I. rendű alperes a felperes valamennyi keresetének elutasítását kérte.

[11] Az elsődleges kereseti kérelem körében előadta, az engedményezési szerződésben meghatározott ellenszolgáltatás a szolgáltatással arányban álló. Vitatta, hogy az engedményezett követelés valós forgalmi értéke legalább 77.458.442 forint lett volna.

Hivatkozott arra, hogy a felperes a egyéb érdekelt^{3.}-tól 2010-ben 5.000.000 forint vételárért szerezte meg a 92.882.116 forint és járulékai összegű követelést és annak biztosítékait. Az a körülmény, hogy a felperes a kifejezetten bizonytalanként, 5.000.000 forint ellenérték fejében vásárolt követelést majdnem kétszeres áron, 8.000.000 forintért ruházta át, a feltűnő értékaránytalanságot önmagában teszi kizárttá. A felperes a követelést érvényesíteni nem tudta. Az eredménytelenül eltelt majdnem 6 év azt támasztja alá, hogy a felperes nem veszteséges, hanem nyereséges üzletet kötött, amikor a korábban megvásárolt követelést értékesítette.

Arra is hivatkozott, hogy a Monori Járásbíróság előtt folyt végrehajtási eljárásokban az ingatlanok becsértékét gyümölcsös művelési ágban határozták meg, azonban a felperes megszerezte a követelést biztosító zálogjoggal terhelt termőföldeken található almaültetvények tulajdonjogát, majd ezen almaültetvények tulajdonjogát 2012-ben megszerezte a felperestől. Az almaültetvények tulajdonjoga az ingatlanoktól elvált. A végrehajtási eljárásban a kirendelt ingatlanforgalmi szakértő az ingatlanok értékét szántóként külön-külön is meghatározta, 16.615.000 és 6.884.000 forintban. Ez azonban nem azt jelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozó végrehajtás ilyen becsérték mellett eredményes is lesz, sőt a

végrehajtás eredményessége kifejezetten bizonytalan. Egy kifejezetten bizonytalan megtérülési esélyű követelés ellenértéke a követelés 8-9%-ának megfelelő összegű lehet, így a támadott szerződésben kikötött ellenérték a piaci viszonyoknak megfelel.

Hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla BDT2007. 1686. számon közzétett 15.Gf.40.280/2006/6. számú ítéletében foglaltakra, melyből álláspontja szerint az állapítható meg, hogy a perbeli engedményezési szerződés feltűnő értékkülönbség címén eredményesen nem támadható.

[12] A harmadlagos kereseti kérelem körében előadta, a felperes oldalán vagyonszerzés nem következett be, sőt a felperes magasabb áron adta el az általa 6 évvel korábban megvásárolt követelést. Ez a felperes oldalán vagyonnövekedést eredményezett. A szerződéskötéskor a felperes által állított szándékról nem tudott. Az, hogy a felperes a követelést magasabb áron értékesítette, mint amennyiért vásárolta, kizárja a hitelezői érdekek kijátszásának szándékát. Vitatta azt, hogy az engedményezési szerződés megkötésekor a felperes fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben lett volna. A szerződés megkötésekor nem volt tudomása arról, hogy voltak hitelezői az adós gazdasági társaságnak. Vitatta a szerződő felek rosszhiszeműségét. Állította, a szerződés megkötésekor jóhiszeműen jártak el, és azt is, hogy az engedményezett követelésből nem térült meg részére semmi.

[13] Előadta, a két ingatlanon levő almaültetvényeket a felperes 2010. november 30-án, ingóárverésen szerezte meg. Ezt követően 2012-ben megvásárolta az almaültetvényt a felperestől, összesen 12.400.000 forintot fizetett ki az almaültetvények vételáraként. Az almaültetvények tulajdonjoga megszerzésének alátámasztására tanúként kérte kihallgatni tanú4t.

Hivatkozott arra, hogy szakértő² szakértő szakvéleményeiben foglaltakat nem lehet irányadónak tekinteni, hiszen a szakértő határozottan nyilatkozott, hogy nem volt tudomása a felszámolási helyzetről, a likviditási menekülési érték fogalmát sem ismeri.

Indítványozta, hogy keresse meg a bíróság a egyéb érdekelt³-t arra vonatkozóan, hogy 2010-ben miért adták el a perbeli követelést, miért annyiért és milyen tényezőket vettek figyelembe az árképzésben.

Indítványozta szakértő³ szakvéleményének kiegészítését. Álláspontja szerint a gyümölcsös értékének szakértő általi meghatározása homályos, hiányos és nem teljeskörű. Az alkalmazott számítást korrigálni szükséges az almaültetvény 2015. és 2016. évekre vonatkozó termeltetési és betakarítási költségével, ugyanis a megtérülés vizsgálatához és a gyümölcsöskert piaci értékének pontos meghatározásához ezen adatok vizsgálata elengedhetetlen. Lényeges, hogy a gyümölcsfák, a támrendszer és az öntözőrendszer felszámolása pontosan mekkora költséggel járt volna a szerződés megkötésének időpontjában.

[14] A II. rendű alperes a felperes keresetének teljesítését nem ellenezte, a felperes kereseti előadását nem vitatta.

[15] A törvényszék az elsődleges kereset körében kifejtette, a bírói gyakorlat a PK 267. számú állásfoglalásban részletesen kidolgozta a feltűnő aránytalanság mérlegelése körébe vonható körülményeket. A szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Ezért vizsgálta a támadott engedményezési szerződés körülményeit. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes a szerződés megkötésével az egyetlen vagyonelemét ruházta át, abban az időpontban, amikor a felperesnek már jelentős összegű, 30 millió forintot meghaladó tartozásai álltak fenn. Az a körülmény, hogy a felperes a majdani – 2016 évi – almatermből kívánta ezeket kiegyenlíteni, a tartozásokat nem teszi nem lejárttá.

Az I. rendű alperes által állított, az almaültetvény felperes által történt megszerzésével, majd 2012-ben a felperestől történt megvásárlásával kapcsolatban rámutatott, a rPtk. 95. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Kifejtette, a rPtk. 95. § (1) bekezdése alapján az almafák, a gyümölcsös az ingatlanok alkotórészei. Nincs arra jogszabályi lehetőség, hogy a földterületen lévő ültetvény, mint alkotórész tulajdonjogának az átszállása a földterület tulajdonjogának a megszerzése nélkül megtörténjen, ugyanis a gyümölcsös osztja a föld jogi sorsát. Az ültetvénynek, mint a földterület alkotórészének az eladását a törvény nem teszi lehetővé. A föld tulajdonjogának megszerzése nélkül a földön lévő gyümölcsös önállóan nem forgalomképes. Így az a felperes tulajdonába sem kerülhetett 2010. november 30-án az árverés során, és ekként az I. rendű alperes tulajdonába sem kerülhetett. A felperes tulajdonszerzését a fentiek okán a Végrehajtó Iroda ingóárverési jegyzőkönyve sem bizonyítja. Kiemelte, az engedményezési szerződéssel a felperes 92.882.116 forint és járulékai lejárt követelést és annak biztosítékait engedményezte az I. rendű alperesre. A feltűnő értékaránytalanság vizsgálatánál az a körülmény, hogy a követelést eladó felperes 6 évvel korábban ezt a követelést 5.000.000 forintért vásárolta meg, majd 8.000.000 forint vételár ellenében engedményezte, nem teszi a feltűnő értékaránytalanságot kizárttá.

Rögzítette, a rosszhiszeműség vélelme fennállt, mivel a felperes vezető tisztségviselője a hozzátartozójával, az I. rendű alperessel kötött szerződést. Az I. rendű alperes azt az állítást, hogy nem volt rosszhiszemű, bizonyítani nem tudta.

Lényeges körülményként emelte ki, hogy a felperes vezető tisztségviselője mindenképpen el kívánta adni a követelést, mivel őt a II. rendű alperessel folytatott pereskedés idegileg kikészítette. Rámutatott, a vezető tisztségviselőnek a feladatait a társaság érdekeinek elsődlegessége alapján kell ellátnia. Azt az ügyvezetői magatartást azonban, hogy a társaság egyetlen vagyonelemét akként adja el, hogy a társaságnak lejárt tartozásai vannak, és az ügyvezető a saját érdekére, állapotára figyelemmel kíván megszabadulni a társaság vagyonától, nem lehet a társaság érdekében állónak tekinteni. A szerződéskötéskor a piaci viszonyokat sem vehette figyelembe, hiszen csak az I. rendű alperesnek ajánlotta fel a követelést.

[16] Igazságügyi szakértőt rendelt ki annak megállapítására, hogy az engedményezett követelésnek mekkora volt a valós forgalmi értéke 2016. január 22. napján, majd vizsgálta, hogy az engedményezett követelés biztosítékeként szolgáló ingatlanoknak mekkora volt a valós, realizálható, likvidációs forgalmi értéke. A szakértő1 szakvéleményéből kiemelte, hogy az engedményezési szerződésben rögzített 8 millió forint vételár nem tekinthető az engedményezett követelés valós forgalmi értékének, az ugyanis megegyezik a 2016. január 22-i időpontra a biztosítékul szolgáló ingatlanok realizálható likvidációs értékével.

Kifejtette, a végrehajtási eljárás során kirendelt szakértő2 szakértő véleményeiben foglaltakat a feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során figyelembe venni nem lehetett. Egyrészt azért, mert a szakértő a megállapításait 2016. január 3-án készítette el, 19 nappal a támadott engedményezési szerződés megkötését megelőzően, másrészt nem az ingatlanok likvidációs forgalmi értékét állapította meg.

Kirendelte szakértő3 szakértőt annak megállapítására, hogy az ingatlanoknak mekkora volt a valós, realizálható, likvidációs (felszámolási) forgalmi értéke. A szakértő megállapította, hogy a két ingatlan forgalmi értéke 2016. január 22. napján szántó művelési ágban összesen 73.382.249 forint. Ezt a megállapítást a peres felek nem vitatták. A II. rendű alperes a szakvéleménnyel kapcsolatban észrevételt nem terjesztett elő, a felperes és az I. rendű alperes nem vitatta, így ezt a tényt a bíróság valóban fogadta el, miként azt is, hogy a szakvéleményben foglaltak alapján az ingatlan likviditási értéke a korrigált forgalmi érték 45%-a. Mindezek alapján az ingatlanok likvidációs értéke, amennyiben azokat csak szántó művelési ágban lehetne értékesíteni, akkor 33.022.012 forint lenne. Így tehát az engedményezett követelés valós értéke legalább 33.022.012 forint.

A törvényszék álláspontja szerint egy olyan követelést, amelynek biztosítéka ingatlanterület – függetlenül attól, hogy az gyümölcsös vagy szántó – nem lehet behajthatatlan, bizonytalan megtérülésű követelésnek tekinteni. Az ingatlan, a termőföld nem tud elveszni, az állandó, melyből történő behajtás során a követelés – vagy annak egy része – kielégíthető.

A perben kirendelt igazságügyi szakértők véleményét – az utóbbit az ingatlanok szántó művelési ágban történő értékelése és a likvidációs érték számításának módja körében – világosnak, hiánytalannak, aggálymentesnek értékelte.

Elutasította I. rendű alperesnek a szakértő3 szakértő szakvéleménye kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványát arra figyelemmel, hogy azt a gyümölcsös értékének, (ültetvény értékének) meghatározása körében terjesztette elő, az I. rendű alperes azonban a szántó művelési ágra az ingatlanok értékét, és a likvidációs értékének számítását elfogadta. Kifejtette, az ingatlanokon almafa ültetvény áll, amely függetlenül az ültetvény állapotától, értéket képvisel. Amennyiben a szakértő meg is állapította volna az ingatlanok értékét gyümölcsösként, az nem kétséges, hogy az ingatlanok értéke a meghatározott 33.022.012 forint likvidációs értéknél csakis magasabb lehetne, azonban az engedményezési szerződésben kikötött vételár a követelés legalább 33.022.012 forint valós forgalmi értékhez képest már így is feltűnően aránytalan volt.

Elutasította a egyéb érdekelt3. megkeresésére irányuló bizonyítási indítványt is. Kifejtette, az a körülmény, hogy a egyéb érdekelt3. a 2010. évben történt engedményezés során milyen

körülményeket értékelt, az árképzésében milyen tényezőket vett figyelembe, jelen ügyben nem releváns. A törvényszék a 2016. január 22-i jogügylet körülményeit vizsgálta.

[17] Rámutatott, a bírói gyakorlat a vételár és a tényleges forgalmi érték összevetésénél az eset valamennyi körülményének értékelésével a 30%-ot meghaladó eltérést tekinti a szerződés érvénytelenségének a megállapítására okot adó feltűnően aránytalan jogügyletnek. Az adott ügyben a kirendelt igazságügyi szakértők szakértői véleménye alapján az engedményezett követelés forgalmi értéke legalább 33.022.012 forint. Ez a 8.000.000 forint ellenszolgáltatásnak több mint a négyeszerese.

Mindezek alapján a perbeli szerződéskötés körülményeit, annak tartalmát és az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat is egybevetve megállapíthatónak találta a feltűnő értékaránytalanságot a szerződésben kikötött vételár és a követelés valós piaci (likvidációs) értéke között. Megállapította, hogy a 2016. január 22-én megkötött engedményezi szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján az I. rendű alperes javára feltűnően aránytalan értékkelkülönbözettel megkötött visszterhes jogügylet volt, ezért érvénytelen.

Rögzítette, az engedményezett követelésből az I. rendű alperes számára nem térült meg semmi.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett. Az ingatlanokra bejegyzett I. rendű alperesi jelzálogjogosultság törlését és a felperes jelzálogjogának bejegyzését rendelte el az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja és a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján.

Hivatkozott az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. számú PK vélemény 4. pontjára, mely szerint az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Ez alól az elv alól vannak bizonyos kivételek, amikor a felperes korlátozott jogi érdekeltsége folytán csak „egyoldalúan” kerülhet sor az eredeti állapot helyreállítására. Ez a helyzet a Cstv. 40. §-a alapján előterjesztett kereseteknél. Tájékoztatta az I. rendű alperest, amennyiben az ítélet jogerőssé válik, a határozat eredményeként feléledt hitelezői igényét – azaz azt, hogy az engedményezési szerződés érvénytelensége okán megilleti a felperes részére megfizetett 8.000.000 forint – a Cstv. 37. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében negyven napon belül kell a felszámolónak bejelentenie, és ezzel egyidejűleg a nyilvántartásba vételi díjat megfizetnie. Ez esetben a vele egy csoportba tartozó hitelezői igényeknek megfelelő kielégítésben részesül.

[18] A harmadlagos kereseti kérelmet szintén alaposnak találta.

Rögzítette, a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tényállás megvalósulásához együttesen kell fennállnia az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződésnek, az adós részéről a hitelezők kijátszására irányuló szándéknak és a másik fél részéről e szándékról való tudomásnak. Kifejtette, a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján a perben a

rosszhiszeműséget, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kellett, az I. rendű alperes a rosszhiszeműség vélelmét nem döntötte meg. A rosszhiszeműség vélelme alapján a szerződéskötő feleknek a hitelezők kijátszására irányuló szándékát vélelmezni kellett. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy a felperesnek 2016. január 22. napján voltak lejárt hitelezői tartozásai, melyről az I. rendű alperesnek – mint az egyéb érdekelt² egyedüli tagjának és ügyvezetőjének –, a felperesi ügyvezető fiának tudnia kellett. Az I. rendű alperes meghallgatása során tett nyilatkozata, tanú tanúvallomása alapján megállapítható, hogy I. rendű alperes ismerte az almaültetvényt, tisztában volt azzal, hogy milyen munkálatokat kell végezni rajta, tisztában kellett lennie azzal is, hogy ezzel a felperesnek költségei keletkeznek. Az I. rendű alperes tisztában kellett, hogy legyen ezek költségeivel, azzal, hogy a felperes ki tudja-e fizetni a lejárt tartozásait, valamint azzal is, hogy az engedményezett követelés a felperes egyetlen vagyoneleme. Az is megállapítható, hogy a felperes azon tervével is tisztában volt, hogy majd a 2016. évi almatermésből fogja a tartozásait kifizetni. A szakértői vélemények megállapításai alapján bizonyítottnak látta a felperes állítását, a vagyonsökkenést. A 33.022.012 forint és a 8.000.000 forint különbözetével, azaz 25.022.012 forinttal csökkent az adós vagyona. Mindezek alapján megállapította, a 2016. január 22. napján megkötött engedményezési szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján is érvénytelen.

[19] A másodlagos és negyedleges kereseti kérelmet alaptalannak ítélte.

[20] Az ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, megalapozatlanság folytán a felperes kereseti kérelmének elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását, másodlagosan – amennyiben az ítéltábla álláspontja szerint a bizonyítási eljárásnak nagy terjedelmű vagy teljes megismétlése, illetőleg kiegészítése szükséges – az ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[21] Fellebbezésének indokolásában vitatta a törvényszék álláspontját, mely szerint olyan követelést, melynek fedezete ingatlan, nem lehet bizonytalan megtérülési esélyű követelésnek tekinteni. Kifejtette, amennyiben ezt elfogadnánk, abban az esetben minden ingatlanfedezettel rendelkező követelés részben vagy egészben, de megtérül, a megtérülés pedig csak idő kérdése. Álláspontja szerint a tényleges piaci viszonyok nem ezt mutatják. Az, hogy egy követelés biztosítéka ingatlanfedezet, nem jelenti azt, hogy az ingatlan értékesítése eredményes lesz.

[22] Helytelennek tartotta azt a megállapítást is, miszerint a szakvéleményekben foglaltakra figyelemmel legalább 33.022.012 forint a valós értéke az engedményezett követelésnek.

A peres feleknek a szerződés megkötésének időpontjában rendelkezésére álló ismeretek közül az alábbiakat emelte ki. A követelést a egyéb érdekelt³ kifejezetten bizonytalanaként ruházta át felperesre. A követelés kötelezettje az engedményezés időpontjában kényszertörlesztés alatt

állt. A követelés eredeti teljes tökeösszege 92.882.116 forint, melynek összegét az ingóárverés során befolyt 22.905.000 forint csökkentette, így az a per tárgyát képező engedményezés időpontjában már csak 69.977.116 forint összegben állt fenn. A követelés biztosítékaul szolgáló ingatlanok végrehajtó által megállapított becsértéke 11.831.490 forint, illetőleg 28.139.500 forint. A végrehajtási eljárás szabályai szerint az árverésen az ingatlanok a becsérték 50%-a ellenében értékesíthetők. A végrehajtási eljárásban a Monori Járásbíróság által kirendelt szakértő2 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményei alapján az ingatlanok forgalmi értéke 2016. január hónapban, szántó művelési ágban 16.615.000 forint, illetve 6.884.000 forint volt. Az I. rendű alperes – tudomása szerint – jogszerűen megszerezte az ingatlanokon található gyümölcsfák, mint ingóságok tulajdonjogát, amely körülmény az ingatlanok forgalmi értékét jelentősen csökkentette. A felperes az engedményezési szerződés megkötésekor likvid vagyonnal nem rendelkezett, azonban a kötelezettségei teljesítése érdekében szüksége volt záros határidőn belül pénzre.

Nem értett egyet azzal, hogy a követelés valós forgalmi értéke megegyezne a biztosítására szolgáló két ingatlan likvidációs értékével. Hangsúlyozta, a 2010-es forgalmi érték meghatározását egy, a követeléskezeléssel professzionális szinten foglalkozó pénzügyi intézmény végezte, míg 2016-ban az engedményezett követelés forgalmi értékét meghatározó szereplők laikusok voltak. A követelés értékét az is csökkentette, hogy annak adása kényszerűtlenség alatt állt, a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult végrehajtási kifogást terjesztett elő, a követelésből 5 év alatt csak egyetlen alkalommal realizálódott megtérülés és 2016-ra kizárólag a két ingatlanfedezet jelentette a követelés biztosítékát.

Kifogásolta, hogy a törvényszék a Monori Járásbíróság által kirendelt szakértő szakvéleményét egyáltalán nem vette figyelembe. Álláspontja szerint az a tény, hogy a szakvélemény 2016. január 3-án készült, pusztán 19 nappal az engedményezési szerződés megkötése előtt, nem csökkenti a szakvéleményben foglalt megállapítások értékét, hanem épp ellenkezőleg, növeli. Hivatkozott arra, hogy köztudomásúan az ingatlan-értékbecsléssel kapcsolatos szakvélemények megállapításai a szakvélemény keltétől számított 90 napig tekinthetők aktuálisnak.

Nem értett egyet azzal sem, hogy pusztán abból, hogy szakértő2 szakvéleménye nem az ingatlanok likvidációs értékét határozta meg, hanem a forgalmi értékét, az következne, hogy megállapításai nem használhatók fel. A likvidációs érték egyszerűen kiszámítható, amennyiben az ingatlan forgalmi értéke ismert. Az ugyanis megegyezik az ingatlan valós forgalmi értékének 45-50%-ával. Tény, hogy szakértő4 az ingatlanok együttes forgalmi értékét 23.499.000 forintban határozta meg szántó művelési ágban. Ez alapján megállapítható, hogy az ingatlanok együttes likvidációs értéke 10.574.550 – 11.749.500 forint között mozgott. Álláspontja szerint a szakértő4 féle szakvélemény pontosabb képet ad az ingatlan forgalmi értékéről, mint a szakértő3 féle szakvélemény, hiszen szakértő4 az ingatlan jelenkori helyzetét tudta vizsgálni, míg szakértő3 a szakvéleményét több, mint 5 évvel később készítette, tehát neki a múltbéli forgalmi értéket kellett vizsgálnia.

Hivatkozott arra, hogy 2016. január 22-én a peres feleknek nem állt rendelkezésére sem a szakértő3 féle szakvélemény, sem pedig más olyan dokumentum, információ, amely alapján arra a következtetésre juthattak volna, hogy az engedményezési szerződés feltűnő értékaránytalanságot tartalmaz. Ilyen értékaránytalanság a kifejtettek okán nem is állt fenn.

2016. január 22-én azért sem lehetett legalább 33.022.012 forint a likvidációs érték, mert akkor már több, mint hat hónap óta nem volt az ingatlanból megtérülés, és az azóta eltelt hat évben sem. Azt már akkor is lehetett tudni, hogy nem várható az ingatlanból megtérülés rövid időszakon belül, hiszen az érdekelt felek között jogvita volt.

[23] Sérelmezte, hogy a törvényszék nem tett eleget a egyéb érdekelt³. megkeresése tárgyában előterjesztett bizonyítási indítványának.

Vitatta, hogy a jelen perben nem bír relevanciával az, hogy 2010. évben a bank milyen körülményeket értékelte az árképzés során. Álláspontja szerint a bíróság a bizonyítási indítvány lefolytatása esetén került volna abba a helyzetbe, hogy teljeskörűen megismeri a követelés valós forgalmi értékét és a forgalmi érték meghatározásának módját.

Azt is vitatta, hogy az ingatlanok szakértő³ szakvéleményében meghatározott értékét elfogadta volna az ingatlanok valós likvidációs értékeként. Előadta, az I. rendű alperes a 2021. december 10-én kelt „további észrevételek” megnevezésű nyilatkozatában hosszan és következetesen érvel amellett, hogy a szakértő² által 2016. januárjában elkészített szakvéleményben meghatározott forgalmi érték jóval közelebb áll az ingatlanok valós forgalmi értékéhez, mint a szakértő³ féle szakvéleményben meghatározott forgalmi (likvidációs) érték.

[24] Tényként hivatkozott arra, hogy az almaültetvény ellenértékeként összesen 12.400.000 forintot fizetett meg, valamint a II. rendű alperes sohasem vitatta azt, hogy az almaültetvény nem I. rendű alperes tulajdonában van. Kifejtette, az ingatlanok értékesítése kapcsán az almaültetvény értékével mindenképpen el kell számolnia a földtulajdonosnak és az almaültetvény telepítőjének, vélelmezett tulajdonosának. Ha ez az elszámolás jogvitát generál, annak az ingatlan értékesítésére kihatása lesz. Az ültetvénynek értéke van, ezt az értéket a telepítőnek meg kell kapnia. Megjegyezte, az almaültetvény tulajdonjogának kérdése nem volt a per tárgya.

[25] Vitatta, hogy a rosszhiszeműség vélelmét nem döntötte meg. Ennek körében hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes a követelést ellenérték fejében szerezte, az ellenértéket maradéktalanul megfizette, az ellenérték 3 millió forinttal, azaz 60%-kal magasabb volt, mint 2010-ben, még annak ellenére is, hogy a követelés összege időközben 22,5 millió forinttal csökkent. Továbbá, a követelés megvásárlásával az I. rendű alperes likvid vagyonhoz juttatta felperest, míg e nélkül a követelést biztosító ingatlanok értékesítéséből csak beláthatatlan időpontban lehetett volna megtérülést realizálni. A követelés ellenértékének meghatározása során a felek figyelemmel voltak mind a végrehajtó által megállapított becsértékre, mind pedig a Monori Járásbíróság által kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakra. Hangsúlyozta, a követelés vételára megfizetésre került, az piaci volt, a jogügylet a hitelező követelésének a kielégítési alapját nem vonta el, így rosszhiszeműnek nem tekinthető.

[26] Nem értett egyet a törvényszékkel a BDT2007. 1686. számú jogeset értelmezésében. Hangsúlyozta, hogy mindkét perben az engedményező volt a felperes. Ismertette a döntés okfejtését, melynek lényegként azt emelte ki, hogy abban az ügyben a felperes egy olyan követelést ruházott át az alperesre, melynek tényleges értékét a szerződés megkötésekor senki sem tudta meghatározni. A megtérülés valószínűségét maguk a szerződő felek, és mások is rendkívül bizonytalanoknak ítélték. Annak is tudatában voltak, hogy a megtérülés reménye érdekében alperesnek jelentős költségei fognak felmerülni. Ilyen körülményekre tekintettel jutott az ítéltábla abban az ügyben arra az álláspontra, hogy a szerződés sikeres megtámadását az engedményezett bizonytalan követelés átruházáskori forgalmi értékének elvi meghatározhatatlansága kizárja.

[27] El kellett volna utasítani a kereseti kérelmet azért is, mert a felperes nem képes az eredeti állapot helyreállítására. Kifejtette, az a megoldás, hogy az igényét a felszámolási eljárásban be kell jelentenie és meg kell fizetnie a felszámoló részére a Cstv. szerinti regisztrációs díjat, majd az igényt nyilvántartásba kell venni, és a vele egy csoportba tartozó hitelezői igényeknek megfelelő kielégítésben részesül, nem minősülhet a szolgáltatás visszatérítésének. Így a hitelezői igénye egyéb, nem biztosított követelés lesz, melyet számtalan követelés megelőzhet a kielégítési sorrendben, és nagy a valószínűsége annak, hogy nem kapja vissza a vételárat.

[28] Álláspontját akként összegezte, hogy a törvényszék helytelenül állapította meg a követelés forgalmi (likvidációs) értékét, nem vette figyelembe azt, hogy mi lehet a tényleges megtérülés mértéke és főleg a várható időpontja, illetve mik lesznek az előre nem látható behajtási költségek. Nem vette figyelembe azt, hogy évek óta nem volt megtérülés, és még jó ideig nem is várható, továbbá nem vette figyelembe az ültetvény értékének elszámolását, mint értékcsökkentő tényezőt.

Mivel az engedményezett bizonytalan követelés átruházáskori forgalmi értékének elvi meghatározhatatlansága már önmagában kizárja az engedményezési szerződés megtámadását, továbbá a felperes nem képes az eredeti állapot helyreállítására, a kereseti kérelmeket ezen okból is el kellett volna utasítani.

A törvényszék a per eldöntésének szempontjából kiemelt jelentőségű bizonyítási indítványokat indokolatlanul mellőzött, a rendelkezésre álló információk alapján helytelen következtetéseket vont le, a szakértői vélemények közötti ellentmondásokat nem sikerült feloldania, az eltérő megállapításokat hibásan vetette össze, illetőleg helytelenül állapította meg, hogy I. rendű alperes a szakértő3 féle szakvéleményben rögzített likvidációs értéket ne vitatta volna.

[29] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, az I. rendű alperes kötelezését kérte a másodfokú perköltsége megfizetésére. Ügyvédi munkadíj címén 200.000 forint + áfa összeget számított fel.

[30] Az elsődleges keresete vonatkozásában vitatta, megalapozatlannak és iratellenesnek tartotta a fellebbezésben foglalt állítást, mely szerint a törvényszék nem tisztázta teljeskörűen a tényállást és téves jogi következtetésre jutott.

Hangsúlyozta, a törvényszék a kereset megalapozottságára vezető következtetését a kirendelt igazságügyi szakértők (szakértő1, szakértő3) szakvéleményeinek megállapításaira alapozta, mivel – helyesen – az engedményezési szerződés szerinti ellenérték ügyletkötés kori való forgalmi értékének meghatározását szakkérdésnek tekintette. Mivel a forgalmi érték meghatározása a bíróság kompetenciáján kívüli szakkérdés volt, a törvényszék mérlegelési joga arra szorítkozott, hogy a szakvéleményeket helytállónak elfogadja-e. Egyetértett a törvényszékkel abban, hogy a kirendelt szakértők szakvéleménye aggálytalan, ellentmondásmentes, hiánytalan, és a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő volt.

Kiemelte, az I. rendű alperes a 2022. január 25. napján tartott tárgyaláson (177. sorszámu jegyzőkönyv) jogi képviselője útján az alábbi nyilatkozatokat tette bírói kérdésre: „A szakértő3 szakértő 163. sz. alatt előterjesztett szakvéleménye 13. oldalán tett azon megállapítását, hogy az engedményezett követelés fedezetül szolgáló dászentmiklósi ingatlanok 50 hektáros területének az értéke 2016. január 22. napján 73.382.249 forint ezt nem vitatom”. Valamint: „Nem vitatjuk, hogy a szakértő egy ingatlan likvidációs értékét a korrigált forgalmi érték 45%-ában határozta meg. Nem vitatjuk, hogy a likvidációs érték a korrigált forgalmi érték 45%-a”. Az I. rendű alperes a fellebbezésében a törvényszék által az igazságügyi szakvélemény alapján megállapított forgalmi értéket kívánja vitatni, miközben az elsőfokú eljárásban azt kifejezett nyilatkozatával nem vitatta.

szakértő2 szakvéleményei kapcsán észrevételezte, a szakértő az ingatlan1 vonatkozásában 54.442.000 forint, az ingatlan2 vonatkozásában 23.458.000 forint értéket határozott meg. Az ingatlanok végrehajtási eljárás alatt állnak, mely eljárásban a fenti a becsérték, amelyen az ingatlanokat meg kell hirdetni. Ezek az értékek jogerősen megállapításra kerültek, a végrehajtóra nézve kötelezőek, és a végrehajtási szabályok alapján nem is tehető érvényes ajánlat e becsérték felét el nem érő összegben. Az I. rendű alperes ezen érték megállapítással kapcsolatos fejtegetését megalapozatlannak és irrelevánsnak tartotta.

Egyetértett azzal, hogy a törvényszék elutasította I. rendű alperesnek a egyéb érdekelt3 megkeresésére irányuló bizonyítási indítványát, mivel nem releváns, hogy a egyéb érdekelt3 a 2010. évben történt engedményezés során milyen körülményeket értékel az árképzésnél, azt nem lehetett irányadónak elfogadni a perbeli 2016-os jogügyletre.

[31] A fellebbezésben felhozott indokokat – a kirívó értékaránytalanság és a társaság egyetlen vagyonelemének elvesztése miatt, miközben a társaságnak lejárt tartozásai voltak, és fennállt a fizetése képtelenségi helyzet veszélye – nyilvánvalóan alkalmatlannak tartotta a rosszhiszeműség vélelmének megdöntésére.

[32] A harmadlagos keresete vonatkozásában is egyetértett a törvényszék megállapításával. Hangsúlyozta, hogy a jogügylet tényleges célja a hitelezők fedezetének

elvonása volt, úgy, hogy a társaság egyetlen vagyoneleme az ügyvezető családjában maradjon, ami csalárd, a hitelezők kijátszására irányuló célzat.

[33] Vitatta I. rendű alperes azon állítását, hogy a törvényszék a per eldöntése szempontjából jelentős bizonyítási indítványokat indokolatlanul mellőzött volna. A másodlagos fellebbezési kérelmet is alaptalannak tartotta. Előadta, a törvényszék közel öt évig tartó eljárása alatt körültekintő, mindenre kiterjedő bizonyítást folytatott le, így az elsőfokú eljárás megismétlése, kiegészítése nem szükséges.

[34] Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelemre további észrevételt terjesztett elő. Korábbi álláspontjának megismétlése mellett hangsúlyozta, nem egy adott ingatlan forgalmi értékét kívánta vitatni, hanem azt állította, hogy egy adott követelés értékét nem lehet „egy az egyben” egy fedezet értékével egyezően megállapítani, mert egy követelés értékére ezenkívül még több lényeges tényező is (értéknövelő vagy csökkenő) hatással van.

Továbbá, nem lehet rosszhiszeműnek tartani egy jogügyletet akkor, ha a követelés vételára megfizetésre került, és az piaci volt. Ahhoz pedig, hogy el lehessen dönteni, piaci volt-e vagy sem, követelésbehajtási szakértőt kellett volna kirendelni, nem ingatlan szakértőt. Emiatt azt sem lehet kimondani, hogy a felperes hitelezőinek kielégítésére fordítható vagyona legalább 25 millió forint összeggel csökkent volna.

[35] Az ítéltábla rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, tehát az elsődleges és harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában.

[36] Az elsőfokú eljárás adatai alapján az ítéltábla azzal egészíti ki a törvényszék által megállapított tényállást, hogy a 2022. január 25-i tulajdoni lap másolat szerint az ingatlanok összességében közel 50 ha területének művelési ága gyümölcsösként, kisebb, töredék területeik kivett útként, erdőként vannak nyilvántartva.

[37] Az I. rendű alperes fellebbezése az alábbiakra tekintettel alaptalan.

[38] A törvényszék a fenti kiegészítéssel az irányadó tényállást helyesen állapította meg, és érdemben helytálló az abból levont jogi következtetése. Az ítéltábla – túlnyomórészt – a kifejtett indokaival is egyetért, a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra tekintettel az indokolást az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki.

[39] Az elsődleges kereseti kérelem tárgyában helyesen járt el a törvényszék, amikor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága körében a PK 267. számú

állásfoglalásban kidolgozott elvek alapján, elsősorban a forgalmi értéket vizsgálta, de széles körűen mérlegelte az eset összes körülményét. A forgalmi érték meghatározását helytállóan tekintette szakértői feladatnak. Egyetért az ítéltábla azzal a ténymegállapításával, hogy 2016. január 22-én az I. rendű alperesre engedményezett követelés valós forgalmi értéke – a szakértői vélemények alapján – legalább 33.022.012 forint volt (ami a 73.382.249 forint 45%-a). Mivel az engedményezési szerződés szerint az I. rendű alperes 8.000.000 forint ellenértéket fizetett a legalább 33.022.012 forint értékű követelésért, így figyelemmel a további körülményekre is – arra, hogy a felperes a szerződéssel az egyetlen vagyonelemét ruházta át, abban az időpontban, amikor már jelentős összegű tartozásai álltak fenn, majd még ebben az évben felszámolás alá került, továbbá az átruházás a felperes ügyvezetőjének fia részére történt, anélkül, hogy bárki kívülállótól ajánlatot kértek volna – egyetért az ítéltábla azzal, hogy az engedményezési szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti, harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszterhes jogügylet.

[40] A szakértői vélemények ismertetése és értékelése körében az ítéltábla azzal egészíti ki a törvényszék megállapításait, hogy szakértő² igazságügyi szakértő a 2016. január 3-án kelt, a két perbeli ingatlan vonatkozásában külön-külön elkészített szakértői véleményeiben rögzítette, a Monori Járásbíróságtól azt a feladatot kapta, hogy a gyümölcsös, kivett út és erdő megnevezésű ingatlanok becsértékét állapítsa meg. A szakértő megállapította, hogy az ingatlanokon erdő nem található, az utak az almaültetvény műveléséhez szükségesek, ezért az ingatlan egész területét, mint gyümölcsöst vette figyelembe. Megállapította, hogy a területen körbe kerített, öntözött, gondozott, 15 éves korának megfelelő, átlagos állapotú almaültetvény található. A helyszíni szemlén az ingatlan tulajdonosa kérte, hogy az ingatlan értékét úgy is határozza meg, mintha nem lenne betelepítve, tehát mintha szántó művelési ágba tartozna. A bíróság által feltett kérdésekre a szakértő azt a választ adta, hogy a gyümölcsösök forgalmi értéke 54.442.000 forint, illetve 23.458.000 forint. A tulajdonos által feltett kérdésekre ugyanezen ingatlanok forgalmi értékét – szántó művelési ágat feltételezve, locsolási rendszer és kerítés nélkül – 16.615.000 forint és 6.884.000 forint összegben határozta meg. A végrehajtási eljárásban a Monori Járásbíróság a szakértő által meghatározott gyümölcsös értékeket fogadta el az ingatlanok becsértékének.

szakértő³ igazságügyi szakértő 2021. szeptember 29-én a két ingatlan együttes értékét határozta meg először szántóként, 73.382.249 forint összegben, majd a szántó értékből kiindulva, korrekciós tényezők figyelembevételével, gyümölcsösként 121.151.000 forintban. Ez utóbbi összeg 45%-ának figyelembevételével határozta meg az ingatlanok 2016. január 22. napi együttes likviditási értékét 54.517.990 forintban.

Mindkét szakértő véleménye egységes volt a tekintetben, hogy gyümölcsös művelési ágban, akár likviditási, akár forgalmi érték figyelembevételével nem 30 vagy 50% az eltérés a szerződésben meghatározott 8.000.000 forint ellenértékhez képest, hanem a legkisebb érték figyelembevételével is a szakértők által meghatározott ingatlanérték a többszöröse a szerződés szerinti ellenértéknek.

[41] Rámutat az ítéltábla arra is, helytállóan emelte ki a felperes a fellebbezési ellenkérelmében azt, hogy a 177. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tartalmazza, az I. rendű

alperes a jogi képviselője útján kifejezetten akként nyilatkozott, hogy nem vitatja szakértő3 szakértő azon megállapítását, mely szerint a tárgybeli ingatlanok értéke 2016. január 22. napján 73.382.249 forint volt. Mivel ezt az értéket a szakértő szántó művelési ágra határozta meg, az I. rendű alperes pedig a hivatkozott tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint nem vitatta, ezért egyetértett az ítéltábla a törvényszéknek azzal a döntésével, hogy elutasította I. rendű alperesnek a szakértő3 szakértő szakvéleménye kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványát, melyet a gyümölcsös értékének, (ültetvény értékének) szakértő általi meghatározása körében terjesztett elő. A szántó művelési ágra vonatkozóan szakértő3 szakértői véleményében felhasznált összehasonlító adatok, a hivatkozott tények és körülmények az ítéltábla értékelése szerint is világos, hiánytalan és aggálymentes szakvéleményt eredményeztek. Nem volt ezért semmilyen indoka szakértő3 szakértői véleménye kiegészítésének.

[42] Kiemeli az ítéltábla, szakértő2 igazságügyi szakértőnek nem képezte feladatát az, hogy állapítsa meg az ingatlanok forgalmi értékét úgy is, mintha azok művelési ága szántó lenne. A Monori Járásbíróság ilyen kérdést nem intézett a szakértőhöz, a szakvéleménynek ezzel a részével nem is foglalkozott, az ingatlanok becsértékét a magasabb (gyümölcsös) érték alapulvételével állapította meg, az emelkedett jogerőre. Emiatt sem hivatkozhatott eredményesen az I. rendű alperes arra, hogy a szántó művelési ág tekintetében ellentmondás lenne szakértő3 szakértő egyébként általa elismert értékmeghatározása és szakértő2 szakértő értékmeghatározása között.

[43] Nem volt ezért jelentősége az I. rendű alperes fellebbezésében hivatkozott azon érvelésnek, hogy melyik szakvélemény adott pontosabb képet az ingatlanok forgalmi értékéről szántó művelési ágban, és annak sem, hogy szakértő2 nem az ingatlanok likvidációs értékét határozta meg, hanem a forgalmi értékét. Mint ahogy annak sem, hogy a II. rendű alperes vitatta-e bármikor azt, hogy az almaültetvény nem az I. rendű alperes tulajdonában van, illetve, hogy az ingatlanok értékesítése kapcsán az almaültetvény értékével miképpen kell majd elszámolnia a földtulajdonosnak és az almaültetvény telepítőjének, vélelmezett tulajdonosának.

[44] Nem mulasztott a törvényszék azzal sem, hogy nem tett eleget az I. rendű alperes egyéb érdekelt3. megkeresése tárgyában előterjesztett bizonyítási indítványának. Az ítéltábla osztotta a törvényszék és a felperes álláspontját, mely szerint a perbeli 2016-os jogügylet szempontjából nem releváns, hogy a egyéb érdekelt3. 2010-ben milyen körülményeket értékel az engedményezés árképzésénél.

[45] Alaptalanul érvelt az I. rendű alperes a fellebbezésében azzal, hogy azért is el kellett volna utasítani a kereseti kérelmet, mert a felszámolás alatt álló felperes a felszámolási eljárásban irányadó igénybejelentési, kielégítési szabályokra tekintettel nem képes az eredeti állapot helyreállítására. A törvényszék helytállóan hivatkozott az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pontjára, amely alapelveként valóban azt tartalmazza, hogy a visszatérítés csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Rögzíti ugyanakkor azt is, hogy ez alól az elv alól vannak kivételek, ilyenek például a Cstv.

40. §-a alapján előterjesztett keresetek, amikor nincs mód a szerződő felek egymásközi jogviszonyának teljes körű rendezésére.

[46] Nem foghatott helyt az I. rendű alperesnek a BDT2007. 1686. számú jogesetre történő hivatkozása sem. A közzétett esetben az ítéltábla azt emelte ki, hogy ha az átruházott követelés az engedményezési szerződés megkötésekor érvényesíthetősége, behajthatósága, megtérülésének mértéke és várható időpontja, illetve a költségek tekintetében bizonytalan volt, az ügylet az engedményes szempontjából kockázatosnak minősül, ebből következően feltűnően aránytalan értékkülönbség címén eredményesen nem támadható. A közzétett eset tényállása jelentősen eltér a jelen perbeli tényállástól. Legfontosabb eltérésként azt emeli ki az ítéltábla, hogy abban az esetben az engedményezett követelésnek nem volt ingatlan jelzálogjoggal biztosított fedezete, így ez okból sem merül fel a két ügy közötti párhuzam.

[47] Kiemeli az ítéltábla, a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján fennálló ingyenesség és rosszhiszemőség vélelme helyesen akként értelmezendő, hogy az ingyenesség vélelme csak a 40. § (1) bekezdés b) pontjának első fordulata szerinti tényállás esetén, a rosszhiszemőség vélelme csak a 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tényállás esetén merül fel, tekintettel arra, hogy e tényállásokban szerepel tényállási elemként az ingyenesség („ingyenes elidegenítés”), illetve a rosszhiszemőség („ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett”).

Az ítéltábla ezért az elsődleges kereseti kérelem tárgyában mellőzi a törvényszék indoklásából az ingyenesség és rosszhiszemőség vélelmének megdöntésével kapcsolatos okfejtést azzal, hogy e kereseti kérelem körében ingyenességre a felperes egyáltalán nem hivatkozott, a felek rosszhiszemősége pedig a harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában merült fel.

[48] Bár az elsődleges kereseti kérelemnek történt helytadás és annak helytállósága folytán érdemi jelentőséggel nem bír, rögzíti az ítéltábla, hogy a harmadlagos kereseti kérelem tárgyában maradéktalanul egyetértett a törvényszék álláspontjával, mind a felek rosszhiszemősége, mind a szakértői véleményekkel alátámasztott adósi vagyonsökkenés tekintetében. A törvényszék helytállóan állapította meg, hogy a 2016. január 22. napján megkötött engedményezési szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján is érvénytelen.

[49] Mindezek alapján sem az ítélet megváltoztatásának, sem pedig hatályon kívül helyezésének nem volt helye, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a fenti indokolásbeli pontosítással és kiegészítéssel a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával helybenhagyta.

[50] Az ítéltábla tájékoztatja a felperest, hogy az Inyvtv. 65. § (1) bekezdése alapján kérheti az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a perbeli ingatlan vonatkozásában a törvényszék 8.G.40.220/2017/12. számú végzésével elrendelt perfeljegyzés törlését.

[51] Az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az általa befizetett fellebbezési illeték költség a terhén marad, és köteles megfizetni a felperes másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi költségét, melynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg, a felperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakkal egyezően.

Budapest, 2022. május 25.

Dr. Czifra Veronika s.k. Dr. Horváth Andrea s.k. Spiegelbergerné dr. Pofonka Mariann s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró