



...

Fővárosi Ítéltábla

10.Gf.40.036/2021/7.

A Fővárosi Ítéltábla a ügyvédi iroda (cím, ügyintéző: jogi képviselő ügyvéd) által képviselt felperes neve (cím2) felperesnek a ügyvédi iroda1 (cím1, ügyintéző: jogi képviselő1 ügyvéd) által képviselt alperes neve1 (cím2) I. rendű és a ügyvédi iroda2 (cím3, ügyintéző: jogi képviselő2 ügyvéd) által képviselt alperes neve3 (cím4.) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. december 9-én meghozott 25.G.40.707/2020/26-I. számú ítélete ellen a felperes részéről 28. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

k ö z b e n s ő í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a Budapest kerületszám. kerület belterület helyrajzi szám. helyrajzi számú és a Budapest kerületszám. kerület belterület helyrajzi szám1. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan 2015. június 15-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelen;

a jogkövetkezmények levonására irányuló kereseti kérelem vonatkozásában felhívja az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására és új határozat hozatalára;

a felperes másodfokú perköltségét 200.000 (Kétszázezer) forint + áfa összegben, az I. és III. rendű alperesét fejenként 25.000 (Huszonötezer) forint + áfa összegben állapítja meg.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

A fellebbezés elbírálása körében irányadó tényállás szerint a cégjegyzékbe 2002. október 20-án bejegyzett felperesnek 2008. január 22-től tag és tag1 voltak a tagjai, utóbbi önálló képviseleti joggal az ügyvezetői tisztséget is betöltötte. A cégjegyzékbe 2010. november 25-én bejegyzett I. rendű alperest tag2 és tag1 tagok alapították, utóbbi önálló képviseleti joggal ennek a cégnek is az ügyvezetője volt.

A felperes és az eredetileg II. rendű alperesként perben állt alperes neve² (a továbbiakban: II. rendű alperes) 2011. december 20-án kölcsönszerződést kötöttek, amelynek alapján a II. rendű alperes 96 hónap futamidőre, 2019. december 2-i lejáratral 50.000.000 forint kölcsönt nyújtott a felperesnek. A kölcsön biztosítékeként 50.000.000 forint és járulékai erejéig a II. rendű alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre a felperes kizárólagos tulajdonában álló Budapest kerületszám. kerület belterület helyrajzi szám1. helyrajzi számú, „üzlet, raktár” megnevezésű, 50 m² alapterületű ingatlanra és a hozzá tartozó 52/10000 eszmei tulajdoni hányadra (továbbiakban: Ingatlan I.); a Budapest kerületszám. kerület belterület helyrajzi szám helyrajzi számú „üzlet” megnevezésű, 142 m² alapterületű ingatlanra és a hozzá tartozó 150/10000 eszmei tulajdoni hányadra (továbbiakban: Ingatlan II.); valamint a Budapest kerületszám. kerület belterület helyrajzi szám2. helyrajzi számú, „teremgarázs” megnevezésű ingatlan felperes tulajdonában álló 600/5400 tulajdoni illetőségére, amely a P59, P60, P61, P62, P64, P65 számú gépkocsibeállóknak felel meg (továbbiakban: Ingatlan III.). A felperes kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségei teljesítéséért tag1 készfizető kezességet vállalt.

A felperes 2015. június 15-én kelt adásvételi szerződéssel az Ingatlan I. és az Ingatlan II. jelű ingatlanait eladta az I. rendű alperesnek. A szerződés 1.2. pontjában rögzítették, hogy a II. rendű alperes javára mindkét ingatlanra 50.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A 3.1. pont szerint a vételár az Ingatlan I. tekintetében bruttó 5.000.000 forint, az Ingatlan II. tekintetében bruttó 20.000.000 forint, a két ingatlan együttes vételára mindösszesen bruttó 25.000.000 forint. A 3.2. pont továbbá rögzítette azt is, hogy az I. rendű alperes az együttes vételárból már mindösszesen 16.733.714 forintot a felperesnek (nevében a felperest hitelező II. rendű alperes részére közvetlenül, a felperes II. rendű alperessel szemben fennálló kötelezettségét csökkentve) megfizetett, amely vételárrész teljesítését a felperes a szerződés aláírásával is elismeri; a felek megállapodnak abban, hogy a 8.266.286 forint vételárhátralékot az I. rendű alperes a felperes mint adós és a II. rendű alperes mint hitelező beleegyezésével legkésőbb 2015. december 31-ig közvetlenül a II. rendű alperes részére fizeti meg a felperes II. rendű alperesnél vezetett bankszámlájára teljesítve.

A felperes 2015. június 15-én egy másik adásvételi szerződést is kötött az I. rendű alperessel, amellyel az Ingatlan III. jelű ingatlant a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal terhelten bruttó 5.000.000 forint vételárért eladta a részére. A szerződés 3.2. pontja szerint a vevő a vételárból már 762.379 forintot a felperesnek (a felperes nevében, a hitelező II. rendű alperes részére közvetlenül, a felperes II. rendű alperessel szemben fennálló kötelezettségét csökkentve) megfizetett, amely vételárrész teljesítését a felperes a szerződés aláírásával is elismeri; a felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralék összegét, 4.237.621 forintot a vevő I. rendű alperes legkésőbb 2015. december 31-ig megfizeti közvetlenül a II. rendű alperes részére.

Az I. rendű alperes azt követően, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, az Ingatlan I. tulajdonját 2017. április 19-én kelt adásvételi szerződéssel a III. rendű alperesre ruházta át.

A Fővárosi Törvényszék a 2017. április 12-én meghozott végzésével az 1991. évi XLIX. törvény (Csódtv.) 22. § (1) bekezdés c) pontja alapján hivatalból elrendelte a felperes felszámolását. A felperes 2017. április 26. napjától felszámolás alatt áll.

A kijelölt felszámoló által megbízott ingatlanforgalmi értékbecselő 2017. április 5-én készített „értékvázlatában” az Ingatlan I. forgalmi értékét nettó 14.000.000 forintban, az Ingatlan II.-ét nettó 47.000.000 forintban, a két ingatlan együttes forgalmi értékét nettó 61.000.000 forintban állapította meg azzal, hogy a forgalmi érték +/- 5%-kal változhat.

II.

A felperes 2017. szeptember 17-én előterjesztett keresetében elsődlegesen a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:96. §-a, másodlagosan a Csódtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, harmadlagosan a 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérte az I. rendű alperessel 2015. június 15-én az Ingatlan I. és az Ingatlan II. ingatlanokra megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, a szerződés tárgyát képező ingatlanokra a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését (visszajegyzését); az Ingatlan II.-re az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes javára 3.600.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlését; az alperesek fentiek türéseire kötelezését.

A kereseti előadás szerint a perbeli adásvételi szerződés megkötése időpontjában a felperesnek a csatolt adófolyószámla-kivonatból megállapíthatóan 11.029.661 forint adótartozása állt fenn.

Az ingatlanforgalmi értékbecslésből az is megállapítható, hogy az Ingatlan I. forgalmi értéke 14.000.000 forint, az Ingatlan II. forgalmi értéke 47.000.000 forint, az ingatlanok együttes forgalmi értéke 61.000.000 forint volt.

Tekintettel arra, hogy mindkét szerződő fél törvényes képviselője ügyvezetőként tagl volt, továbbá arra, hogy az ügyvezető mellett mindkét társaságnak ugyanazok a személyek voltak a tagjai, a társadalmi értékítéletbe, az általánosan elfogadott erkölcsi normákba ütközik, hogy a felperes fennálló adótartozása, mint hitelezői követelés ismeretében az adásvételi szerződéssel a felperes legjelentősebb vagyontárgyai oly módon kerültek az I. rendű alperes tulajdonába, hogy vételárként a tényleges érték helyett csak az elidegenítés akadályát képező,

jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozásnak megfelelő összeg került kifizetésre, ezért a szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik és így a Ptk. 6:96. §-a szerint semmis. Véleménye szerint a perbeli esetben többlet tényállási elemként értékelhető az, hogy az adásvételi szerződést a felperes ügyvezetője a saját másik cégével kötötte; a felperes ügyvezetője a felperes és a II. rendű alperes közötti jelzálogkölcsön-szerződés kezelése is volt; a perbeli adásvételi szerződéssel a felperes ügyvezetője a társaság hitelezői közül a II. rendű alperest részesítette előnyben.

A felperes a Csódtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelem vonatkozásában egyebek mellett előadta, a keresettel támadott adásvételi szerződés a felek ügyvezetőjének és tagjainak azonosságára tekintettel azonos személy befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek közötti szerződésnek minősül, ezért a Csódtv. 40. § (3) bekezdése szerinti törvényi vélelem áll fenn arra nézve, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, és erről az I. rendű alperes tudott (rosszhiszeműség), továbbá hogy a szerződés ingyenes volt és ennél fogva nyilvánvalóan a felperes vagyonának csökkenését eredményezte.

A Csódtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja tekintetében – amint arra a Kúria Gfv.VII.30.091/2015/8. számú határozatában is rámutatott – „hitelező vagy hitelezők” kifejezés alatt nem csak azokat a hitelezőket kell érteni, akiknek a követelése már fennállt a vagyonszökkenést eredményező szerződés megkötésekor, hanem a felszámolási eljárásban figyelembe veendő összes hitelező érdeke védendő, valamennyiük tekintetében vizsgálendő a magatartás; a szerződés érvénytelensége akkor is megállapítható, ha nem valamely konkrét hitelezői követelés kijátszására irányul. Ebből következően nincs jelentősége annak, hogy a szerződéskötés időpontjában a felperes legnagyobb hitelezőjének minősülő II. rendű alperes hozzájárult a szerződéskötéshez.

Álláspontja szerint az ingyenesség törvényi vélelméből következően a perben az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok 25.000.000 forint összegű együttes vételárát a szerződésben foglaltaknak megfelelően megfizette, továbbá, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés megkötése időpontjában a felperesnek a II. rendű alperessel szemben még fennálló 35.306.792 forint kölcsöntartozásait átvállalva ezt az összeget is megfizette.

Mindezek bizonyítására az I. rendű alperes által csatolt II. rendű alperesi nyilatkozatok nem alkalmasak, azokból legfeljebb azt lehet megállapítani, hogy összesen 53.837.354 forint megfizetése történt. Ezzel szemben az értékesített három ingatlan együttes forgalmi értéke 65.000.000 forint volt. A két összeg közötti 11.162.646 forint különbözet fedezetet nyújtott volna a szerződéskötés időpontjában fennálló 11.029.661 forint felperesi adótartozás kiegyenlítésére. Mindez ugyancsak azt bizonyítja, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés a hitelezők kijátszására irányult.

Ezt támasztja alá az is, hogy a felperes már 2013-ban fizetéseképtelen volt, ingatlanvagyonára használatát ellenérték nélkül átengedte az I. rendű alperesnek, majd az ingatlanok tulajdonjogát is átruházta úgy, hogy az ügyvezető tisztában volt azzal, a felperesnek más jelentős értékű vagyontárgya nincs.

A felperes a Csódtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenség körében arra hivatkozott, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a szerződéskötés időpontjában a perbeli adásvétel tárgyát képező ingatlanok 61.000.000 forint összegű forgalmi értéke és a szerződés szerinti 25.000.000 forint összegű együttes vételár között feltűnően aránytalan értékkülönbség állt fenn.

Az ingatlanokra megkötött perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítására, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésére és így értelemszerűen a III. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlésére is irányuló kereseti kérelmével összefüggésben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés ab) pontjában, a Csódtv. 40. § (1a) bekezdésében, a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 1. és 4. pontjaiban, valamint a Ptk. 5:187. §-ában foglaltakra hivatkozva előadta, tekintettel arra, hogy részére sem a II. rendű alperes javára a jelzálogjog és annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését elrendelő határozat, sem az I. rendű alperessel kötött ingatlan adásvételi szerződés alapján a 2017. április 26-án benyújtott kérelemre a III. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését elrendelő határozat nem került kézbesítésre, továbbá arra, hogy korábban a perbeli ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa volt, és így a bejegyzés – a III. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének – törlése esetén jogosulttá váló személynek minősül, a III. rendű alperes tulajdonjogának 2017. április 26-i ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított három éves jogvesztő határidőn belül előterjesztett keresete alapján, a III. rendű alperes jóhiszeműségétől függetlenül fennállnak az eredeti állapot helyreállításának, a III. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlésének és az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének a jogszabályi feltételei.

III.

Az alperesek az ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását.

Az I. rendű alperes állította, a keresettel támadott adásvételi szerződés megkötése időpontjában a felperesnek a 2011. december 20-án megkötött 50.000.000 forint összegű kölcsönszerződésből eredően még 35.206.792 forint összegű, a szerződés tárgyát képező ingatlanokra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított tartozása állt fenn a II. rendű alperessel szemben. A szerződés tárgyát képező ingatlanok együttes vételárát a II. rendű alperes értékbecslője, valamint a felperes által felkért szakértő által egyaránt 60.500.000-61.000.000 forintra becsült tehermentes forgalmi értékből kiindulva akként határozták meg 25.000.000 forintban, hogy a tehermentes forgalmi értéket csökkentették a kölcsönszerződésből eredően a II. rendű alperessel szemben még fennálló felperesi tartozás összegével, ily módon a szerződésben nevesített vételár az ingatlanok „tiszta értékének” felelt meg.

Az I. rendű alperes az ingatlanok vételárán felül 2015. december 31-ig a kölcsönszerződésből eredően a II. rendű alperessel szemben még fennálló 35.206.792 forint összegű, általa átvállalt felperesi kölcsöntartozást is megfizette a II. rendű alperes részére. A perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok ellenértékeként tehát az I. rendű alperes ténylegesen összesen 60.306.792 forintot fizetett, ebből 25.000.000 forintot vételár, 35.206.792 forintot átvállalt kölcsöntartozás jogcímén.

Az I. rendű alperes véleménye szerint mindezek alapján megállapítható, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés nem irányult a hitelezők kijátszására, nem eredményezte a felperes vagyonának a csökkenését, nem vonta el a hitelezők kielégítési alapját és nem minősül az I. rendű alperes javára feltűnően nagy értékkülönbséggel megkötött szerződésnek, ezért sem a jóerkölsbe ütközés miatti semmissége, sem a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a), illetve b) pontjai szerinti érvénytelensége nem állapítható meg.

A II. rendű alperes a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a), illetve b) pontjai szerinti érvénytelenséggel összefüggésben előadta, az I. rendű alperes által 32/A/7. sorszám alatt csatolt nyilatkozata bizonyítja azt, hogy az I. rendű alperes részéről a perbeli adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára vételárként teljesített átutalást beszámította a felperessel szembeni követelésébe, így módon a felperes kölcsöntartozása 2015. december 31-én megszűnt.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenségi okkal kapcsolatban arra hivatkozott, a szerződés nem eredményezte a felperes vagyonának csökkenését, nem vonta el a hitelezők kielégítési alapját, e körben a felperes bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, nem bizonyította továbbá a szerződő felek rosszhiszeműségét, a hitelezők kijátszására irányuló szándékát sem.

A II. rendű alperes véleménye szerint nem bizonyította a felperes a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi okot, a feltűnően aránytalan értékkülönbség fennálltát sem, nem is állt fenn ilyen értékkülönbség, mivel a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok forgalmi értéke lényegében megegyezett a vételárral.

A III. rendű alperes a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének a törlésére irányuló kereseti kérelem elkésettségére hivatkozott.

Hangsúlyozta, nem volt tudomása arról, hogy az I. rendű alperes korábban milyen feltételekkel szerezte meg az Ingatlan I. tulajdonjogát. Az ingatlant jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerezte meg az I. rendű alperestől, így a Ptk. 5:187. §-a szerint jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személynek minősül, akivel szemben a Ptk. 5:187. §-a alapján az anyagi jog szerinti jogosultnak minősülő felperes a törlési keresetet az eredetileg érvénytelen – az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló – határozat kézhezvételétől számított hat hónapos jogvesztő határidőn belül indíthatta meg.

Az elsőfokú bíróság megkeresésére az ingatlanügyi hatóság által megküldött 19. sorszám alatti iratokból megállapítható, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokra az I. rendű alperes tulajdonjoga 2015. június 15-én került bejegyzésre, az erről szóló határozat kézbesítése pedig az adásvételi szerződés 9.1. pontjában meghatalmazott jogi képviselő útján 2015. szeptember 14-én a felperes részére is megtörtént. Az ettől számított hat hónapos jogvesztő határidő 2016. március 14-én lejárt. A felperes csak ezt követően terjesztette elő a keresetét, így azt az Inyvt. 52. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra is figyelemmel el kell utasítani.

IV.

Az elsőfokú bíróság 2019. január 30-án meghozott 25.G.42.949/2017/50-I. számú ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az I. rendű alperesnek 3.810.000 forint, a II. rendű alperesnek 950.000 forint, a III. rendű alperesnek 1.270.000 forint perköltség, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Álláspontja szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok, a II. rendű alperes által kiadott nyilatkozat és tagl tanúvallomása alapján az volt megállapítható, hogy a felperessel kötött kölcsönszerződés vonatkozásában a II. rendű alperes tekinthető hitelezőnek, a perbeli adásvételi szerződés megkötésére, a felperes ingatlanainak elidegenítésére a II. rendű alperes mint hitelező hozzájárulásával került sor, a felperes célja nem a hitelezők kijátszására, hanem a kölcsönszerződés teljesítésére irányult; a felperes II. rendű alperessel szemben fennálló, jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozásának az összege a szerződéskötés időpontjában 35.306.792 forint volt; a felperesi kölcsöntartozást az I. rendű alperes teljesítette; a perbeli ingatlanok tényleges vételárát az azokat terhelő, jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozásként visszafizetett összeg és a szerződésben vételárként megjelölt 25.000.000 forint együttesen képezte. Mindezekre tekintettel a szerződés érvénytelensége sem a Ptk. 6:96. §-a, sem a Csődtv. 40. § (1) bekezdésének a), illetve b) pontjai alapján nem volt megállapítható.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2019. december 10-én meghozott 10.Gf.40.148/2019/8-II. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Határozata indokolásában rámutatott, a felperes felszámolási eljárása megindításának időpontjában hatályban volt Csődtv. 40. § (1) bekezdése az a)-c) pontokban meghatározott feltételek fennállta esetén lényegében az adós fedezetelvonó ügyleteivel szemben jogosította fel a felszámolót az adós nevében egy sajátos érvénytelenségi per megindítására annak érdekében, hogy az ügyletekkel elvont vagyon visszakerüljön az adóshoz. Az e rendelkezések alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat szerint annak sincs jogszabályi akadálya, hogy a felszámoló az adós nevében a Ptk.-ban meghatározott valamely érvénytelenségi jogcímre alapítva, így pl. a szerződések nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző volta miatt indítson érvénytelenségi pert. Az ilyen perben azonban a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban, illetve (3) bekezdésében meghatározott körülmények önmagukban nem szolgálhatnak alapul a keresettel támadott szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségének megállapítására. A jóerkölcsbe ütközésre hivatkozással előterjesztett semmisségi kereset csak akkor lehet eredményes, ha a Csődtv. 40. § (1) és (3) bekezdéseiben meghatározott törvényi

tényállásban meghatározott elemeken felül további „többlet tényállási elem” is bizonyítottan fennáll (BH2017. 233.; Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.366/2011/6.; Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.484/2015/6.).

A perbeli esetben a keresettel támadott szerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközése körében a felperes lényegében a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban, valamint (3) bekezdésében meghatározott tényállási elemekre – a szerződő felek közötti, az ingyenesség, illetve a rosszhiszeműség vélelmét megalapozó személyi összefonódásra; a szerződések fedezetelvonó, illetve a II. rendű alperes mint hitelező előnyben részesítésére, a többi hitelező kijátszására irányuló céljára; a felperes vagyonának a szerződéskötésből eredően bekövetkező csökkenésére – hivatkozott. Ezek a körülmények azonban a már kifejtettek szerint nem alapozzák meg a szerződés Ptk. 6:96. §-a szerinti, nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét, nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az erre alapított érvénytelenségi keresetet megalapozatlannak találta.

A másodlagosan a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára, harmadlagosan a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított érvénytelenségi kereset vonatkozásában a Fővárosi Ítéltábla kifejtette, a perbeli esetben nem kétséges – az alperesek sem vitatták –, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződést azonos személy befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek kötötték egymással, amiből az következik, hogy a Csődtv. 40. § (3) bekezdése szerint törvényi vélelem áll fenn a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenségi ok tekintetében arra nézve, hogy a szerződés ingyenes volt, és ezáltal a felperes vagyonának csökkenését eredményezte, továbbá arra nézve, hogy a szerződő felek rosszhiszeműek voltak, azaz a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, és erről a szándékról az I. rendű alperes tudott vagy tudnia kellett.

A törvényi vélelem folytán a rPp. 3. § (3) bekezdésében és 164. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelem vonatkozásában az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződés nem volt ingyenes, nem eredményezte a felperes vagyonának csökkenését. Ebben a körben az I. rendű alperesnek az ellenkérelmében foglalt tényállításaira tekintettel azt kellett bizonyítania, hogy a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg akként, hogy vételár jogcímén 25.000.000 forintot, átvállalt kölcsöntartozás jogcímén 35.206.792 forintot ténylegesen megfizetett.

Az I. rendű alperesnek kellett bizonyítania azt is, hogy a felek szándéka nem a hitelezők kijátszására irányult, ilyen szándékról nem tudott és nem is kellett tudnia. Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla arra is utalt, nincs jelentősége annak, hogy a felperes szerződéskötés időpontja szerinti legnagyobb hitelezőjeként a II. rendű alperes hozzájárult a szerződéskötéshez, és önmagában annak sem, hogy a felperes szándéka közvetlenül a II. rendű alperessel szemben fennálló kölcsöntartozás visszafizetésére irányult, amint arra egyebekben a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlatra utalva a felperes az elsőfokú eljárás során és a fellebbezésében is helytállóan hivatkozott.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi ok vonatkozásában a Csődtv. 40. § (3) bekezdése alapján az ingyenességre nézve fennálló törvényi vélelemre tekintettel az I. rendű alperes azt tartozott bizonyítani, hogy az ingatlanok ellenértékét megfizette, a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értékhez viszonyítva a megfizetett ellenérték nem feltűnően aránytalanul alacsony. Önmagában az nem alkalmas az ingyenesség vélelmének megdöntésére, hogy a szerződés szerint a tulajdonjog átruházására visszterhesen, vételár ellenében került sor.

Az elsőfokú bíróság a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a), illetve b) pontjaira alapított érvénytelenségi kereset vonatkozásában a rPp. 3. § (3) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, nem tájékoztatta az I. rendű alperest az ingyenesség és rosszhiszeműség vélelme folytán rá háruló bizonyítási teherről. E kereseti kérelmek vonatkozásában továbbá ítéletének indokolása a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) illetve b) pontjaira alapított kereseti kérelmek tekintetében nem felel meg a rPp. 221. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek, mert abból nem állapítható meg, hogy a bizonyítékok rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése során az elsőfokú bíróság a felperes 44. sorszámú előkészítő iratban részletesen megindokolt álláspontjával szemben milyen körülmények, szempontok alapján, azokat miképpen értékelve helyezkedett arra az álláspontra, hogy a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és tagl tanúvallomása alapján kétségmentesen megállapítható, a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok ellenértékeként az I. rendű alperes vételár jogcímén 25.000.000 forintot, átvállalt kölcsöntartozás jogcímén 30.306.792 forintot, összesen 55.306.792 forintot ténylegesen megfizetett. Ebben a részében ezért az elsőfokú bíróság ítélete érdemben nem volt felülbírálható, a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a), illetve b) pontjaira alapított kereseti kérelmek tekintetében az elsőfokú eljárás megismétlése szükséges.

V.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes vonatkozásában megszüntette a pert, tekintettel arra, hogy vele szemben a felperes elállt a keresetétől, mivel a javára az Ingatlan II.-re bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a perindítást követően törlésre került.

Az elsőfokú bíróság a rPp. 3. § (3) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltak szerint tájékoztatta az I. rendű alperest a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a), illetve b) pontjaira alapított érvénytelenségi kereset vonatkozásában rá háruló bizonyítási teherről és mellőzés terhével felhívta bizonyítékai, bizonyítási indítványai előterjesztésére.

A felhívásra az I. rendű alperes a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított érvénytelenségi keresetre nézve előadta, a perben rendelkezésre álló okirati bizonyítékok – a keresettel támadott adásvételi szerződés 1.2. és 3.1. pontjaiban foglaltak; a II. rendű alperes

2018. január 17-én kelt, az alapeljárásban 17/A/3. sorszám alatt csatolt nyilatkozata; az alapeljárásban 32/A/7. sorszám alatt csatolt 2018. május 29-én kelt II. rendű alperesi nyilatkozat; a II. rendű alperes által a keresettel támadott adásvételi szerződés megkötését követően a felperes bankszámlájára történt befizetésekről 2015. október 31-én készített, az alapeljárásban 40/A/8. sorszám alatt csatolt kimutatás –, valamint tag1 tanúvallomása alapján egyértelműen megállapítható, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a szerződéskötés időpontja szerinti 61.000.000 forint körüli forgalmi értékkel lényegében megegyező 60.206.792 forint ellenérték fejében szerezte meg úgy, hogy vételár jogcímén 25.000.000 forintot, átvállalt felperesi kölcsöntartozás jogcímén 35.206.792 forintot ténylegesen megfizetett, a szerződés nem eredményezte a felperes vagyonának csökkenését, nem vonta el a hitelező kielégítésének az alapját.

Ezzel szemben a felperes semmilyen bizonyítékkal nem támasztotta alá azt, hogy a szerződés szerinti 25.000.000 forint összegű vételáron felül a II. rendű alperes felé még fennálló felperesi kölcsöntartozás nem került megfizetésre. A kölcsöntartozás visszafizetésének tényét a II. rendű alperes a megismételt eljárásban 2020. március 24-én előterjesztett 7. sorszámú beadványában foglaltak is alátámasztják, amely szerint a követelés megszűnése folytán az azt biztosító zálogjog törlésre került az ingatlan-nyilvántartásból.

Az I. rendű alperes véleménye szerint mindezek alapján az is megállapítható, hogy a felperes vagyonának csökkenése, a hitelezők kielégítési alapjának elvonása hiányában a felek szándéka a szerződéskötéskor nem a hitelezők kijátszására irányult. A felperes ugyanakkor nem bizonyította azt, hogy a szerződéskötés időpontjában a II. rendű alperesen kívül olyan további hitelezői is voltak, akiknek a kielégítési alapját a szerződés elvonta. Nem nyert bizonyítást az sem, hogy a felperes felszámolása során bejelentett hitelezői igények kielégítéséhez szükséges fedezet nem áll rendelkezésre.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi okkal összefüggésben az I. rendű alperes arra hivatkozott, bizonyítást nyert, hogy a perbeli ingatlanok ellenértékeként vételár és átvállalt kölcsöntartozás jogcímén a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értékkel lényegében azonos összeget fizetett, az ellenérték és a forgalmi érték között nincs feltűnően aránytalan értékkülönbség.

A felperes az I. és a III. rendű alperesek vonatkozásában fenntartotta a kereseti kérelmeit.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti érvénytelenségi okkal összefüggésben az I. rendű alperes által a megismételt eljárásban előadottakkal szemben a felperes állította, sem az I. rendű alperes által hivatkozott okirati bizonyítékok, sem tag1 tanúvallomása nem alkalmas annak a bizonyítására, hogy a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok ellenértékeként az I. rendű alperes vételár jogcímén 25.000.000 forintot, továbbá ezt meghaladóan átvállalt kölcsöntartozás jogcímén 35.206.792 forintot, mindösszesen 60.306.792 forintot ténylegesen megfizetett, így a szerződés nem eredményezte a felperes vagyonának, a hitelezői követelések kielégítési alapjának a csökkenését.

Véleménye szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján csak az állapítható meg, hogy az ingatlanok ellenértékeként vételár jogcímén 25.000.000 forint a keresettel támadott adásvételi szerződésben foglaltak szerint megfizetésre került, azt azonban, hogy ezen felül az I. rendű alperes a szerződéskötés időpontjában a II. rendű alperes felé még fennálló 35.206.792 forint felperesi kölcsöntartozást is ténylegesen megfizette, semmilyen bizonyíték nem támasztja alá: nem állnak rendelkezésre a tartozásátvállalás dokumentumai és az I. rendű alperes teljesítésére vonatkozó banki bizonylatok; a 2018. január 17-én kelt, az alapeljárásban 17/A/3. sorszám alatt csatolt II. rendű alperesi nyilatkozat csak azt tartalmazza, hogy a perbeli adásvételi szerződés 2015. július 20-i megkötése időpontjában a felperes kölcsön jogcímén fennálló tőketartozása 35.306.792 forint volt; az alapeljárásban az I. rendű alperes a 25.000.000 forint vételár megfizetésének igazolására csatolta 40/A/8. sorszám alatt a felperes bankszámlájára történt befizetésekről a II. rendű alperes által készített kimutatást, így az a 35.306.792 forint kölcsöntartozás I. rendű alperesi megfizetésének igazolására nyilvánvalóan nem alkalmas; a II. rendű alperes 2018. május 28-i, az alapeljárásban 32/A/7. sorszám alatt csatolt nyilatkozata szerint 2015. december 31-ig a felperes helyett a I. rendű alperes visszafizette a kölcsöntartozást, ugyanakkor ezt a nyilatkozatot aggályossá teszi, hogy azt miért nem a megtétele időpontjában még félként perben álló II. rendű alperes nyújtotta be.

A Csódtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi okkal összefüggésben a felperes azt hangsúlyozta, a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok szerződéskötés időpontja szerinti együttes forgalmi értékét a felperes felszámolója által megbízott szakértő, a II. rendű alperesi bank értékbecslője és az I. rendű alperes szakértője egyaránt 61.000.000 forint körüli összegben állapította meg. Ehhez képest az I. rendű alperes által ellenértékként vételár jogcímén ténylegesen megfizetett 25.000.000 forint feltűnően aránytalanul alacsony, így a feltűnő értékaránytalanság, a hitelezők kijátszása egyértelműen megállapítható.

VI.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az I. rendű alperesnek 3.400.000 forint, a III. rendű alperesnek 1.778.000 forint perköltség, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint kereseti illeték és 2.000.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte.

Határozata indokolásában a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra utalva az elsőfokú bíróság rögzítette, a Csódtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelem vonatkozásában az I. rendű alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a szerződéskötéskor a felek szándéka nem a hitelezők kijátszására irányult, ilyen szándékról nem tudott és nem is kellett tudnia; az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg akként, hogy vételár jogcímén 25.000.000 forintot, továbbá átvállalt kölcsöntartozás jogcímén 35.206.792 forintot ténylegesen megfizetett, a szerződés nem volt ingyenes, nem eredményezte a felperes vagyonának csökkenését.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alapeljárásban csatolt okirati bizonyítékok és tagl alapeljárásban tett tanúvallomása alapján megállapítható volt, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötésekor a felperes célja a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés teljesítése volt, amely kölcsönszerződésből eredően az adásvételi szerződés megkötése időpontjában a felperesnek még 35.306.792 forint összegű tartozása állt fenn a II. rendű alperessel szemben, ebből az összegből 30.306.792 forint volt a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat terhelő kölcsöntartozás. Megállapítható volt az is, hogy a II. rendű alperes, mint hitelező hozzájárult a felperes ingatlanainak az elidegenítéséhez. Mindezekre tekintettel egyértelmű, hogy a felek szándéka nem a hitelezők kijátszására irányult, ilyen szándékról az I. rendű alperes nem tudott és nem is kellett tudnia.

A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság megállapíthatónak találta azt is, hogy az I. rendű alperes a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a szerződéskötés időpontja szerinti, a felperes által megbízott értékbecslő által 61.000.000 forint +/- 5% összegben megállapított forgalmi értéknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg, az adásvételi szerződésben rögzített 25.000.000 forint vételáron felül a 35.306.792 forint átvállalt kölcsöntartozást is megfizette.

Azt, hogy vételár jogcímén a 25.000.000 forint megfizetése megtörtént, a keresettel támadott adásvételi szerződés 3.2. pontjában foglaltak és az alapeljárásban 40/A/8. sorszámra csatolt, a felperes bankszámlájára történt befizetésekről a II. rendű alperes által készített kimutatás adatai bizonyítják.

Az, hogy ezt az összeget meghaladóan az I. rendű alperes a szerződéskötés időpontjában a II. rendű alperessel szemben még fennálló 35.306.792 forint kölcsöntartozást is megfizette, a II. rendű alperes 2018. május 29-én kelt, az alapeljárásban 32/A/7. sorszámra csatolt nyilatkozatában foglaltak alapján volt megállapítható.

Mindezek alapján megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra is, hogy a keresettel támadott szerződés ingyenes volt, a felperes vagyonának csökkenését eredményezte, ezért a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított érvénytelenségi kereset nem vezethetett eredményre.

Az elsőfokú bíróság a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján sem találta megállapíthatónak a keresettel támadott szerződés érvénytelenségét.

Ezzel összefüggésben kifejtette, a vételár jogcímén megfizetett 25.000.000 forinton felül a szerződéskötés időpontjában a felperes II. rendű alperessel szemben még fennálló, átvállalt kölcsöntartozásaként az I. rendű alperes által megfizetett 35.306.792 forintból 30.306.792 forint képezte az együtt összesen 61.000.000 forint forgalmi értékű ingatlanok ellenértékét.

Az ingatlanok szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéke és az értük ténylegesen megfizetett ellenérték közötti, a 9%-ot meg nem haladó értékkülönbséget feltűnően aránytalannak nem tekinthető, nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét.

VII.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte elsődlegesen a megváltoztatását és a keresete szerinti ítélet meghozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását.

Az elsődleges fellebbezési kérelmével összefüggésben arra hivatkozott, az elsőfokú bíróság a Csódtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelme elbírálásakor megalapozatlanul, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével állapította meg azt, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés megkötésekor a felek szándéka nem a hitelezők kijátszására irányult, az I. rendű alperes ilyen szándékról nem tudott és nem is kellett tudnia. Tévesen tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes célja a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés teljesítése volt, továbbá hogy a felperes hitelezőjeként a II. rendű alperes hozzájárult a szerződés megkötéséhez, a felperes ingatlanainak az elidegenítéséhez.

A felperes véleménye szerint akkor is tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az I. rendű alperes által már az alapeljárásban csatolt okirati bizonyítékok alapján azt állapította meg, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát az I. rendű alperes a forgalmi értéknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg, ellenértékként a 25.000.000 forint vételáron felül átvállalt kölcsöntartozás jogcímén 35.206.791 forint tényleges megfizetése is megtörtént, a szerződés nem eredményezte a felperes vagyonának a csökkenését.

Az elsőfokú bíróság által hivatkozott okirati bizonyítékok a megismételt elsőfokú eljárásban már részletesen kifejtett felperesi indokokra tekintettel nem támasztják alá azt, hogy az I. rendű alperes a 35.206.792 forint átvállalt kölcsöntartozást is ténylegesen megfizette.

Arra tekintettel továbbá, hogy a perben csak az nyert bizonyítást, hogy a keresettel támadott szerződés tárgyát képező ingatlanok ellenértékeként az I. rendű alperes mindössze az adásvételi szerződés szerinti 25.000.000 forint vételárat fizette meg, amely összeg a 61.000.000 forint forgalmi értékhez képest feltűnően aránytalanul alacsony, az elsőfokú ítélet a Csódtv. 40. § (1) bekezdés d) pontjára alapított kereseti kérelmet elutasító részében is megalapozatlan, jogszabálysértő.

A másodlagos fellebbezési kérelmével összefüggésben a felperes arra hivatkozott, az elsőfokú bíróság nem tett eleget a rPp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének, az ítéletből nem állapítható meg, hogy a bizonyítékok rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése, értékelése során a felperesi nyilatkozatok figyelmen kívül hagyásával milyen körülmények, szempontok alapján találta megállapíthatónak azt, hogy az adásvételi szerződés

szerinti 25.000.000 forint vételáron felül az I. rendű alperes az átvállalt kölcsöntartozás összegét is ténylegesen megfizette.

Az I. rendű és a III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokaira tekintettel.

VIII.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a veszélyhelyzet során érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedések újbóli bevezetéséről szóló 112/2021. (III. 6.) Korm. rendelet (Veir. II.) 41. §-ában és 27. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta felül és a fellebbezést az alábbiak szerint megalapozottnak találta.

A felperes a látszólagos keresethalmazatként eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmeket tartalmazó érvénytelenségi keresetében elsődlegesen a Ptk. 6:96. §-a szerinti nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségre, másodlagosan a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenségi okra, harmadlagosan a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott érvénytelenségi okra hivatkozással kérte a perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, a per tárgyát képező ingatlanokra tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését, az alperesek ennek tűrésére kötelezését.

Az alapeljárás során a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyező, az elsőfokú eljárás megismétlését elrendelő végzésében érdemben vizsgálta és a továbbiakban irányadó végleges jelleggel elbírálta, megalapozatlannak találta a felperes jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségre alapított elsődleges kereseti kérelmét.

A megismételt elsőfokú eljárás tárgyát a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára, illetve ennek eredményétől feltételezetten a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított érvénytelenségi kereset megalapozottságának a vizsgálata és ezen érvénytelenségi okok valamelyikének fennállta esetén az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonására irányuló kereseti kérelem elbírálása képezte.

A felperes felszámolási eljárása megindításának időpontjában hatályban volt, a jelen perben irányadó Csődtv. 40. § (1) bekezdése feljogosította a felszámolót arra, hogy a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a Csődtv. 6. § (1) bekezdése szerint illetékes bíróság előtt az adós nevében keresettel megtámadja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját

megelőzően meghatározott időtartamon belül és azt követően megkötött azon szerződését vagy más jognyilatkozatát, amely az adós vagyonának csökkenését eredményezi, ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett [a) pont]; amelynek tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszterhes jogügylet. [b) pont]; amelynek tárgya egy hitelező előnyben részesítése, különösen egy fennálló szerződésnek a hitelező javára történő módosítása vagy biztosítékkal nem rendelkező hitelező számára biztosíték nyújtása [c) pont].

A Csődtv. 40. § (3) bekezdése azt is kimondta, az (1) bekezdés a) és b) pontjainak alkalmazásában a rosszhiszeműséget, illetve az ingyenességet az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közti szerződéskötése esetén is vélelmezni kell.

A Csődtv. 40. § (1a) bekezdése továbbá úgy rendelkezett, a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A felszámoló és a hitelező érvénytelenség címén kérheti az eredeti állapot helyreállítását és a vagyontárgyra az elidegenítését követően alapított és közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jog törlését is.

A Csődtv. idézett rendelkezései a Csődtv. 40. § (1) bekezdésének a)-c) pontjaiban meghatározott feltételek fennállta esetén lényegében az adós fedezetelvonó ügyleteivel szemben jogosították fel a felszámolót az adós nevében egy sajátos érvénytelenségi per megindítására annak érdekében, hogy az ügyletekkel elvont vagyon visszakerüljön az adóshoz.

Az e rendelkezések alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat szerint a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott érvénytelenségi ok tekintetében az adós vagyonának a csökkenése az eszközérték, vagyis az adós vagyonában lévő és a hitelezői követelések kielégítésének fedezetül szolgáló eszközök (Csődtv. 3. § (1) bekezdés e) pontja), az ún. „aktív vagyon” értékének a csökkenéseként értelmezendő, a vagyonsökkenés akkor is megvalósulhat, ha egyébként az ügylet eredményeként egyes hitelezői követelések is megszűnnek, amennyiben az ügyletekhez kapcsolódóan az aktív vagyonelemek csökkennek (Kúria Gfv.VII.30.202/2015/8.); „a hitelező vagy hitelezők” kifejezést úgy kell értelmezni, hogy az nemcsak azokra a hitelezőkre vonatkozik, akiknek a követelése már a vagyonsökkenést eredményező ügylet megkötésekor fennállt, hanem az adós felszámolási eljárásában figyelembe veendő valamennyi hitelező ebbe a körbe tartozik, az adós magatartása valamennyiük tekintetében vizsgálendő és az ügylet érvénytelensége akkor is megállapítható, ha nem valamely konkrét hitelező kijátszására irányult (Kúria Gfv.VII.30.091/2015/8).

A felperes a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenség megállapítása iránti keresetét a következőkre alapította: a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a szerződést kötő felek rosszhiszeműsége – a hitelezők kijátszására irányuló (csalárd) szándéka – mellett

az is megállapítható, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ellenértékeként azok tényleges forgalmi értéke helyett csak a felperesnek a II. rendű alperessel szemben a szerződéskötés időpontjában fennálló, az ingatlanokat együttesen terhelő jelzálogjoggal biztosított kölcsön tartozásnak megfelelő, az ingatlanok tényleges értékénél lényegesen alacsonyabb összeg került megfizetésre, aminek következtében a szerződés a felperes vagyonának a csökkenését eredményezte; a szerződő felek közötti személyes összefonódásra tekintettel a Csődtv. 40. § (3) bekezdése alapján a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell; a rosszhiszeműség szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a felperes szerződéskötés időpontja szerinti legnagyobb hitelezőjeként a II. rendű alperes hozzájárult a szerződéskötéshez; az ingyenesség törvényi vélelméből következően az I. rendű alperes tartozott bizonyítani azt, hogy az ingatlanok ellenértékeként a 61.000.000 forint forgalmi értéknek megfelelő összeget megfizetett akként, hogy 25.000.000 forintot vételár és ezenfelül 35.206.792 forintot a szerződéskötéskor még fennálló átvállalt felperesi kölcsöntartozás jogcímén teljesített, ezért a szerződés nem eredményezte a felperes vagyonának a csökkenését;

az I. rendű alperes nem tett eleget a bizonyítási kötelezettségének: a vagyonszőkkenés vonatkozásában fennálló törvényi vélelem megdöntésére az általa hivatkozott bizonyítékok – a II. rendű alperes nyilatkozatai, kimutatásai, tagl tanúvallomása – nem alkalmasak; a hivatkozott okirati bizonyítékok részletes elemzésük alapján nem támasztják alá a perbeli adásvétel tárgyát képező ingatlanok ellenértékeként a 61.000.000 forint forgalmi értéknek megfelelő összeg I. rendű alperes részéről történt megfizetését, tartalmuk pedig nem egyeztethető össze a felperes és az I. rendű alperes közötti perbeli adásvételi szerződés, valamint az azzal egyidejűleg megkötött másik adásvételi szerződés tartalmával.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi ok fennálltát a felperes arra hivatkozással állította, hogy a perbeli adásvétel tárgyát képező ingatlanok szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értékéhez képest a szerződés alapján fizetendő 25.000.000 forint vételár feltűnően aránytalanul alacsony.

Az alperesek a Csődtv. 40. § (1) pontjára alapított érvénytelenségi keresetet lényegében arra hivatkozással vitatták, hogy a perbeli adásvételi szerződés nem eredményezte a felperes vagyonának a csökkenését, mert a tárgyát képező ingatlanok ellenértékeként az I. rendű alperes ténylegesen összesen a forgalmi értékkel lényegében megegyező összeget fizetett, részben vételár, részben a felperes II. rendű alperessel szemben fennálló átvállalt kölcsöntartozása jogcímén, amit tagl tanúvallomása, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt perbeli adásvételi szerződés, valamint a II. rendű alperes nyilatkozatai és kimutatásai bizonyítanak; a szerződés nem a hitelezők kijátszására irányult, a felek rosszhiszeműségét a felperes nem bizonyította.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított érvénytelenségi kereset megalapozatlansága körében arra hivatkoztak, a szerződésben meghatározott vételár a szerződéskötés időpontjában megegyezett az adásvétel tárgyát képező ingatlanok jelzálogjoggal terhelt forgalmi értékével, ezért a feltűnő értékaránytalanság nyilvánvalóan nem áll fenn.

A rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható – egyebekben az alperesek sem tették vitássá –, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződést azonos személy befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek kötötték egymással, amiből az következik, hogy a Csődtv. 40. § (3) bekezdése szerinti törvényi vélelem áll fenn a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenségi ok tekintetében arra nézve, hogy a szerződés ingyenes volt, és ezáltal a felperes vagyonának a csökkenését eredményezte, továbbá arra nézve, hogy a szerződő felek rosszhiszeműek voltak, azaz a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, és erről a szándékról az I. rendű alperes tudott, vagy tudnia kellett.

A törvényi vélelem folytán a rPp. 3. § (3) bekezdésében és 164. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelem vonatkozásában az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződés nem volt ingyenes, nem eredményezte a felperes vagyonának a csökkenését. Ebben a körben az I. rendű alperesnek az ellenkérelemben foglalt tényállításaira tekintettel azt kellett bizonyítania, hogy a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg akként, hogy vételár jogcímén 25.000.000 forintot, átvállalt kölcsöntartozás jogcímén 35.206.792 forintot ténylegesen megfizetett.

Az I. rendű alperesnek kellett bizonyítania továbbá azt is, hogy a felperes szándéka nem a hitelezők kijátszására irányult, ilyen szándékról nem tudott és nem is kellett tudnia. Ezzel összefüggésben – a korábban már kifejtettek szerint – nincs jelentősége annak, hogy a felperes szerződéskötés időpontja szerinti legnagyobb hitelezőjeként a II. rendű alperes hozzájárult a szerződéskötéshez, és önmagában annak sem, hogy a felperes szándéka közvetlenül a II. rendű alperessel szemben fennálló kölcsöntartozás visszafizetésére irányult, amint arra egyebekben a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlatra utalva a felperes az alapeljárásban és a megismételt eljárásban is helytállóan hivatkozott.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi ok vonatkozásában a Csődtv. 40. § (3) bekezdése alapján az ingyenességre nézve fennálló törvényi vélelemre tekintettel az I. rendű alperes azt tartozott bizonyítani, hogy az ingatlanok ellenértékét megfizette, a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értékhez viszonyítva a megfizetett ellenérték nem feltűnően aránytalanul alacsony. Az ingyenesség vélelmének a megdöntésére önmagában az nem alkalmas, hogy a szerződés szerint a tulajdonjog átruházására visszterhesen, vételár ellenében került sor, ehhez annak a bizonyítása szükséges, hogy a vételár, az ellenérték megfizetése ténylegesen megtörtént.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felek perbeli nyilatkozatai, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és tagl tanúvallomása rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti egybevetése, értékelése alapján a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenségi ok fennállta körében releváns tényként a következők voltak megállapíthatók.

A 2011. december 20-án megkötött kölcsönszerződés alapján a II. rendű alperes által a felperesnek nyújtott 50.000.000 forint kölcsön biztosítására a kölcsön összege és járulékai erejéig a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat, valamint az Ingatlan III.-t egyetemlegesen terhelte, az 50.000.000 forint kölcsön és járulékai visszafizetésének biztosítékát ezek az ingatlanok együttesen képezték, ami az iratok között fellelhető kölcsönszerződésből és tulajdoni lap másolatokból megállapítható.

A felperes 2013-tól nem tudott eleget tenni fizetési kötelezettségeinek, a II. rendű alperestől felvett kölcsönt az I. rendű alperes kezdte törleszteni, majd miután a II. rendű alperes kezdeményezte a kölcsönszerződés felmondását, a felek közötti egyeztetések azzal az eredménnyel zárultak, hogy a II. rendű alperes hozzájárult mindhárom ingatlanhoz az I. rendű alperesre történő átruházásához a felperes még fennálló kölcsöntartozása I. rendű alperes részéről történő megfizetése esetén, amint az a 25.G.42.949/2017/43. számú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített tanúvallomásából megállapítható.

A perbeli ingatlanok tehermentes forgalmi értéke a tulajdonjoguk I. rendű alperesre történő átruházására irányuló adásvételi szerződés megkötése időpontjában 60.500.000-61.000.000 forint volt, a felperes vagyonában a hitelezői követelések kielégítésének fedezetül szolgáló eszközként, „aktív vagyonelemként” az ingatlanok ekkora értéket képviseltek, ami a felek e körben tett egybehangzó, az általuk beszerzett ingatlanforgalmi értékebecsléseken alapuló nyilatkozataiból egyértelműen megállapítható.

A perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában a kölcsönszerződésből eredően a felperes II. rendű alperessel szemben még fennálló tőketartozásának összege 35.306.792 forint volt, amint azt az alapeljárásban a 17/A/3. sorszám alatt csatolt II. rendű alperesi nyilatkozat rögzítette.

Ez a tartozás utóbb nyilvánvalóan maradéktalanul kiegyenlítésre került, mivel a kölcsönszerződésből eredő követelések biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot okiratokkal bizonyítottan mindhárom ingatlan esetén törölték. Ebből a tartozásból a perbeli adásvételi szerződésből megállapíthatóan 25.000.000 forint a szerződés szerinti vételár megfizetésével került kiegyenlítésre, amit a szerződés rendelkezései egyértelműen alátámasztottak. Azt azonban, hogy a tartozás ezt meghaladó részét ki, mikor, milyen módon egyenlítette ki, a perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján ítéleti bizonyossággal nem lehetett megállapítani.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján tényként nem volt megállapítható az sem, hogy a perbeli ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok ellenértékéért az I. rendű alperes a szerződés szerint vételár jogcímén megfizetett 25.000.000 forinton felül átvállalt kölcsöntartozás jogcímén további 35.206.792 forintot is megfizetett, és így módon az ingatlanokat ténylegesen a tehermentes forgalmi értéküknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg, amely ellenérték (pénzeszköz) a felperes vagyonában „aktív vagyonelemként” az ingatlanok helyébe lépett.

Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, arra nézve, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötése időpontjában a kölcsönszerződésből eredően a II. rendű alperessel szemben még fennálló felperesi tartozás összege hogyan került kifizetésre a részére, a per során a II. rendű alperes nem tett egyértelmű, konkrét, határozott nyilatkozatot, illetve az erre vonatkozó nyilatkozatai egymásnak ellentmondanak: az alapeljárásban 21. sorszám alatt előterjesztett előkészítő iratában a II. rendű alperes előadta, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételárból részére csak az első, 16.733.714 forint összegű vételárrészlet került megfizetésre; az alapeljárásban 38. sorszám alatt benyújtott előkészítő iratában pedig azt adta elő, hogy követelése részben az adásvételi szerződés szerinti első vételár részletből, részben a felperes nála vezetett számlájának a megterhelése útján térült meg. Mindezekkel szemben az alapeljárásban az I. rendű alperes által 32/A/7. sorszám alatt csatolt II. rendű alperesi nyilatkozat azt tartalmazza, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételár 60.306.792 forint volt, amely a 25.000.000 forinton felül a 35.306.792 forint kölcsöntartozás összegét is tartalmazta és a kölcsönszerződés ennek az összegnek az I. rendű alperes részéről 2015. december 31-ig történt megfizetésével szűnt meg. Ez utóbbi nyilatkozat tartalma a perben rendelkezésre álló egyéb adatokkal, bizonyítékokkal is nyilvánvalóan ellentétes a perbeli ingatlanok szerződés szerinti vételárának az összegét illetően, hiszen az adásvételi szerződésben a vételár egyértelműen 25.000.000 forint összegben került rögzítésre, a szerződés még csak utalást sem tartalmaz arra nézve, hogy 35.306.792 forint összegű kölcsöntartozás kiegyenlítése is a fizetendő vételár részét képezné.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ezen ellentmondásos II. rendű alperesi nyilatkozatok a II. rendű alperes által csatolt kimutatásokkal együtt sem alkalmasak annak bizonyítására, hogy a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát az I. rendű alperes a szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéküknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg, a szerződés nem eredményezte a felperes vagyonának csökkenését.

Az I. rendű alperes tehát – a megismételt eljárásban a rPp. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tájékoztatása és felhívása ellenére – nem bizonyította azt, hogy a keresettel támadott szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a forgalmi értéküknek megfelelő ellenérték fejében szerezte meg. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével jutott ezzel ellentétes következtetésre, egyebekben anélkül, hogy ítélete indokolásából megállapítható lenne, milyen körülményeket, szempontokat mérlegelve alakította ki álláspontját. Ez a hiányosság ugyanakkor a bizonyítékok másodfokú eljárásban történő felülmérlegelése során orvosolható volt, így nem szolgált alapul az ítélet másodlagos fellebbezési kérelem szerinti hatályon kívül helyezésére.

Az I. rendű alperes az e körben fennálló törvényi vélelem ellenére nem bizonyította azt sem, hogy a szerződés megkötésével a felperes szándéka nem a hitelezők – a szerződéskötés időpontjában már lejárt követeléssel rendelkező, illetve utóbb a felszámolási eljárásban határidőben bejelentett követeléssel rendelkező hitelezőként nyilvántartásba vett hitelezők – kizárására irányult, és erről a szerződéskötéskor nem tudott és nem is kellett tudnia.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján megállapította, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott okból érvénytelen.

Miután a szerződés érvénytelensége az eshetőlegesen előterjesztett másodlagos kereseti kérelem szerinti érvénytelenségi okból megállapítható volt, a Fővárosi Ítéltábla a harmadlagos, a Csődtv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjára alapított érvénytelenségi kereseti kérelmet érdemben nem vizsgálta és az erre vonatkozó megállapításokat, okfejtéseket mellőzte az elsőfokú ítélet indokolásából.

Tekintettel azonban arra, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonására irányuló kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság – az érvénytelenséggel kapcsolatos eltérő jogi álláspontja miatt – érdemben nem vizsgálta, e kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú eljárás folytatása szükséges. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján – a rPp. 213. § (3) bekezdése alkalmazásával – közbenső ítélettel megváltoztatta, megállapította a keresettel támadott szerződés érvénytelenségét, és a jogkövetkezmények levonására irányuló kereseti kérelem vonatkozásában felhívta az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására és új határozat meghozatalára.

Mivel a jogkövetkezmények levonása vonatkozásában az elsőfokú eljárás folytatása szükséges, a Fővárosi Ítéltábla a rPp. 252. § (4) bekezdésének alkalmazásával csupán megállapította a felek jogi képviselői munkadíjból álló másodfokú perköltségét mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységre tekintettel.

A megelőző másodfokú eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére a rPp. 252. § (2) bekezdése alapján került sor, ezért a jelen másodfokú eljárásban az 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdése alapján a fél az illeték ismételt megfizetése alól mentesül.

Budapest, 2021. június 22.

Dr. Kurucz Zsuzsanna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.

Dr. Matosek Edina s.k.

előadó bíró

bíró