



Fővárosi Ítéltábla

15.Gf.40.255/2025/6-II.

**Felperes:** felperes. (cím2.)

**Felperes képviselője:** dr. Csaba Árpád ügyvéd (cím1)

**Alperes:** alperes (cím4.)

**Alperes képviselője:** Gammer-Nagy Ügyvédi Iroda (cím3.; ügyintéző: dr. Gammer-Nagy Hajnalka ügyvéd)

**A per tárgya:** szerződés érvénytelenségének megállapítása

**Elsőfokú bíróság:** Fővárosi Törvényszék

**Fellebbezéssel támadott határozat száma:** 18.G.42.113/2023/47–I. számú ítélet

**Fellebbezéssel támadott határozat kelte:** 2025. június 26. napja

**Fellebbezést benyújtó fél:** felperes

## Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 130.000 (Százharmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak 320.000 (Háromszázhuszezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket oly módon, hogy azt az állami adó- és vámhatóság által közzétett illetékbevételi számla javára az esedékesség napjáig befizeti.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 47-I. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította; kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napig fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal eljárási illetékbevételi számlájára 360.000 forint eljárási illetéket. Kötelezte továbbá, hogy 15 napon belül fizessen az alperesnek 381.000 forint perköltséget.

[2] Az ítélet indokolásában a következő tényállást rögzítette:

[3] A 2010. március 26. napján bejegyzett felperesi társaságot a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.cégjegyzékszám1 cégjegyzékszámon tartja nyilván.

[4] A felperes törvényes képviselője és tagja 2012. január 31. napjától 2020. május 19. napjáig alperes édesapja volt.

[5] 2020. április 14. napján a felperes képviseletében alperes édesapja mint eladó és az alperes mint vevő ingatlan-adásvételi szerződést kötöttek az eladó kizárólagos tulajdonát képező, helyrajzi szám1. helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 751 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a helyrajzi szám1. helyrajzi szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonjogának átruházására. A felek az ingatlan vételárát, kölcsönösen kialakított 4.000.000 forintban határozták meg, amelyből a vevő előlegként, foglaló jogcímén 1.500.000 forintot a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett az eladó részére, aki az összeg átvételét a szerződés aláírásával elismerte. A vevő kötelezte magát, hogy a fennmaradó 2.500.000 forintot a szerződés aláírásától számított 30 napon belül banki átutalás útján fizeti meg az eladónak.

[6] Az alperes a későbbiekben az ingatlant 1/2-1/2-ed arányban értékesítette a perben nem álló vevő1 és vevő2 vevő részére. Az új tulajdonosok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 2021. április 14-i hatállyal történt meg. A Fővárosi Törvényszék a 2023. március 3. napján benyújtott kérelem alapján a 27. Fpk.3170/2023. számú felszámolási eljárásban elrendelte a felperes felszámolását, 2023. május 2-ai kezdő időponttal.

[7] A felperes 2023. szeptember 12. napján nyújtotta be keresetét, melyet a kereseti kérelmei sorrendjének megváltoztatása után úgy tartott fenn, hogy elsődlegesen 10.000.000

forint teljes vételár megfizetésére kérte az alperes kötelezését, míg másodlagosan azt kérte, hogy a bíróság a felperes, valamint az alperes között 2020. április 14. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződést az érdeksérelem kiküszöbölésével nyilvánítsa érvényessé, és kötelezze az alperest 6.000.000 forint vételár-különbözet és ennek 2020. május 15. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére, továbbá marasztalja a perköltségben.

[8] Az elsődleges kereseti kérelme jogalapjaként a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés b) pontjára, illetve a (3) bekezdésében rögzített vélelemre hivatkozott, mivel az alperes és a felperes korábbi ügyvezetője, illetve tagja között rokon kapcsolat áll fenn, továbbá az alperes nem bizonyította, hogy a vételárat a felperes részére megfizette. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés önmagában nem elegendő az ingyenesség vélelmének megdöntésére, az csak a nyilatkozat megtételét igazolja, a vételár megfizetését nem. Ezt az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása sem támasztaná alá, mivel önmagában annak, hogy a szerződéskötéskor a vételárrészlet rendelkezésre állt-e, nincs jelentősége, abból ugyanis nem következik, hogy az összeg a felperes vagyonába be is került. Hivatkozott arra, hogy a felperesi bankszámlára 1.500.000 forint vagy egyéb összegű befizetés nem történt, így ez az összeg a felperesi társaság vagyonába nem került be. A felperesi ügyvezető a vételárat pár napon belül felvette a felperes bankszámlájáról, ezért a vételár nem maradt a felperesi vagyon része.

[9] Másodlagos keresetét a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára, (1a) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk). 6:108. §-ára, 6:110. § (1) bekezdés a) pontjára, (2) bekezdésére és 6:48. § (1) bekezdésére alapította.

[10] Állította, hogy a támadott jogügylet időpontjában a perbeli ingatlan forgalmi értéke 10.000.000 forint volt. A felperes a 2017. november 6. napján kelt adásvételi szerződéssel ezen a vételáron szerezte meg az ingatlant, így a perbeli szerződésben kikötött vételár az ingatlan valós forgalmi értékének legjobb esetben is csupán 40%-a volt. A felperes 2022. június 30-i hatállyal kényszertörlesztés alatt állt, ellene felszámolási eljárást kezdeményeztek, melynek kezdő időpontja 2023. május 2. napja volt. A felperesi társaság ügyvezetője a felszámolóval a kapcsolatot nem vette fel, a Cstv. 31. §-ában foglalt kötelezettségeit nem teljesítette, iratot nem adott át. Az alperes a perbeli ingatlant később értékesítette a perben nem álló vevő1 és vevő2 vevők részére, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés 2021. április 14-i hatállyal történt meg.

[11] Álláspontja szerint a felperest ért érdeksérelem a támadott adásvételi szerződésben meghatározott vételár és a valós forgalmi érték közötti értékkülönbözet megfizetésével küszöbölhető ki.

[12] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy a felperesi gazdasági társaság az alperes édesapja, alperes édesapja kizárólagos tulajdonában állt és egyszemélyes ügyvezetése mellett működött. Az ingatlant az adós társaság telephely létesítése céljából, 2017. november 6. napján vásárolta meg. A több teherautó megvásárlásával kívánt tevékenységbővítés nem

történt meg, ezért az adós az ingatlant értékesítette. A társaság ügyvezetője az ingatlanra értékbecslést készíttetett, amely szerint az ingatlan értéke 4.055.000 forint volt, tehát az adásvételi szerződésben a vételárat az ingatlan valós piaci értékén határozták meg. Hivatkozott arra, hogy a vételárat a vevő részben készpénzben, részben átutalással fizette meg az eladónak, az adásvétel tehát nem volt ingyenes. Vitatta, hogy az ingatlan 10.000.000 forint értékű lett volna.

[13] Kiemelte, hogy a továbbértékesítés 6.500.000 forint vételáron történt, ami szintén valós áron való értékesítésre utal. Hivatkozott a PK. 267 állásfoglalásra, valamint a 870/2003. számú gazdasági elvi határozatra.

[14] Hangsúlyozta, hogy 2020. március 11. napján a Kormány a Covid-19 járvány miatt veszélyhelyzetet hirdetett, ami az élet minden területén bizonytalanságot hozott. Az értékesítés ebben az időszakban történt, melynek idején a társaságnak semmilyen tartozása nem állt fenn. Az ügyvezetőváltáskor alperes édesapja minden anyagot átadott a következő ügyvezető részére.

[15] Az elsőfokú bíróság a keresetett megalapozatlannak találta.

[16] A döntése jogi indokolása keretében a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának, (1a) bekezdésének és (3) bekezdésének felhívását követően mindenekelőtt leszögezte, hogy a felperes a keresetét határidőn belül terjesztette elő. Kiemelte: a felperes a felszámolási eljárás kezdő időpontját, 2023. május 2. napját követő egy éves határidőn belül, 2023. szeptember 12. napján nyújtotta be – majd 2024. február 20. napján változtatta meg – keresetét, amelyben a peres felek között a felszámolási kérelem benyújtásának időpontját, 2023. március 3. napját megelőző három éven belül, 2020. április 14. napján létrejött ingatlan-adásvételi szerződést támadta meg.

[17] Aláhúzta: az alperes a felperes korábbi tagjának és vezető tisztségviselőjének hozzátartozója, így a Cstv. 40. § (3) bekezdésében írottakra figyelemmel, a rosszhiszeműség és az ingyenesség vélelmével szemben őt terhelte annak a bizonyítása, hogy az ügylet visszerhes volt és vagyoncsökkenés sem történt.

[18] Ismertette, hogy az alperes személyes nyilatkozatában előadta: az édesapjától meg kívánták venni a gazdasági társaságot, amelyben benne volt a telek. Ezen építkezni szeretett volna, ezért annak értékét felmérték. Ennek alapján azt 4.000.000 forint vételárért vásárolta meg akként, hogy 1.500.000 forintot készpénzben, az ügyvéd előtt adott át az eladónak, míg 2.500.000 forintot átutalással fizetett meg.

[19] Az alperes csatolta a felperes által 2020. április 14. napján, az alperes mint vevő részére kiállított számlaszám2 sorszámú számlát, amelynek tárgya az helyrajzi szám1. helyrajzi számú telek vételár előlegének, 1.500.000 forintnak készpénzben való megfizetése, a teljesítés időpontja 2020. április 14. napja volt.

[20] Csatolta továbbá a felperes által az alperesnek mint vevőnek 2020. április 14. napján kiállított számlát, melynek tárgya az helyrajzi szám1. helyrajzi számú telek fennmaradó vételára, 2.500.000 forint, a teljesítési határideje 2020. április 17. napja, a teljesítés módja átutalás volt. Az alperes csatolta még az iratokhoz az bank1 2024. február 26. napján kiállított igazolását arról, hogy az alperes 2020. április 14. napján azonnali átutalással megfizetett 2.500.000 forintot a felperesnek, a közlemény szerint a perbeli telek vételáraként.

[21] alperes édesapja tanú, a felperes korábbi törvényes képviselője és az alperes édesapja tanúvallomásában előadta, hogy az ingatlant korábban 10.000.000 forintért vásárolta meg a társaság, amelyen telephelyet kívánt létrehozni a vállalkozás bővítése céljából. A tervek megváltoztak, ezért a telket értékcsökkenéssel értékesítette, mivel az a helységi közelében volt, légvonalban 500 méterre az akkumulátorgyártól, ami az ott lévő telkek értékét csökkentette. A társaságot egy vállalkozónak kívánta értékesíteni, aki azonban a telket nem vásárolta meg, ezért azt az értékebecslést követően eladta. A vételár megfizetése 1.500.000 forint erejéig készpénzben, 2.500.000 forint erejéig átutalással történt.

[22] ügyvéd1, az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúvallomásában előadta, hogy az eladót régóta ismerte, az ügyvezető régi ügyfele volt. A felperesi cég egy jól működő kft. volt, az ügyvezető azonban közlekedési balesetben súlyos sérülést szenvedett, ezért már ekkor felmerült, hogy a cég befejezi tevékenységét. Mindkét szerződő fél megjelent az irodájában, ahol megkötötték a szerződést. A vételárat 4.000.000 forintban állapították meg, amiből a vevő 1.500.000 forintot előlegként, foglaló címén fizetett meg. Az összeg átadás-átvétele előtte történt. A vevő a fennmaradó 2.500.000 forint megfizetését 30 napon belül vállalta. A tanú kijelentette, ha a pénz átadása nem előtte történt volna meg, akkor azt nem írja bele a szerződésbe. Az átadott készpénzt nem számolta meg, de mindig megvárja, amíg az ügyfél ezt megteszi. Ez esetben is látta, hogy az eladó az aláírással egyidejűleg megszámlolta az összeget.

[23] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az ingyenesség nem állt fenn. Az alperes az adásvételi szerződés becsatolásával és ügyvéd1 tanúvallomásával bizonyította, hogy az alperes mint vevő a szerződéskötéskor 1.500.000 forintot, majd az bank1. 2024. február 26. napján kiállított igazolása és alperes édesapja tanúvallomása szerint a fennmaradó 2.500.000 forintot átutalással megfizette az eladónak, így a tulajdonátruházás visszterhesen történt. A bank igazolása alátámasztotta, hogy a vevő a vételár fennmaradó részét a felperes számlájára utalta át, ez az összeg az adós vagyonába bekerült, ami az ingyenesség vélelmét önmagában megdönti.

[24] A törvényszék a rosszhiszeműség körében vizsgálta, hogy az adós vagyonában történt-e vagyoncsökkenés.

[25] Ezért a perbeli ingatlan 2020. április 14. napján fennálló valós forgalmi értékének meghatározása céljából igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást rendelt el. A szakvélemény rögzítette, hogy az ingatlan jelzett napon fennálló, kerekített piaci értéke

összehasonlító adatokon alapuló módszerrel 3.900.000 forint volt, ezért a felek adásvételi szerződésében megjelölt forgalmi érték reálisnak tekinthető.

[26] A törvényszék a szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződésben az ingatlan piaci értékével azonos összegű vételárat kötöttek ki, amely a felpereshez igazolt módon befolyt, így vagyonsökkenés nem történt. A törvényszék megjegyezte, a szakértő megállapítására figyelemmel a felperest pernyertesség esetében sem illetné meg a keresetben megjelölt 10.000.000 forint vételár, mivel az ingatlan piaci értéke ezt az összeget nem érte el.

[27] A törvényszék a fenti indokok alapján a felperes elsődleges keresetét elutasította.

[28] A felperes másodlagos keresete tekintetében kifejtette: a szerződő felek az ingatlan piaci értékével azonos összegben határozták meg a vételárat, ezért feltűnően aránytalan értékkülönbözöt nem áll fenn. Érdeksérelem hiányában pedig annak kiküszöbölésének sincs helye.

[29] Ezért az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos keresetét is elutasította.

[30] Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes fellebbezéssel támadta, annak megváltoztatását és az alperes 4.000.000 forint vételár és ennek 2020. május 15. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatának, valamint megbízási szerződésen alapuló, 1.000.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjából álló első- és másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

[31] Az ítéltáblától a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 369. § (3) bekezdés a)-e) pontjaiban foglalt szabályok alapján anyagi jogi felülbírálatot kért.

[32] Nyomatékosan aláhúzta, hogy a fellebbezésében az igénye leszállítása mellett, kizárólag az elsődlegesen elbírálni kért kereseti kérelme tekintetében támadja az elsőfokú határozatot, a másodlagosan elbírálni kért kereseti követelése tárgyában az elsőfokú bíróság ítéletével szemben fellebbezést nem terjeszt elő.

[33] Fellebbezésének indokolásában előadta, hogy a releváns tényállási elemeket az elsőfokú bíróság nagyobb részben helyesen állapította meg, azonban a részben hiányos tényállásra is visszavezethetően, azokat helytelenül, a kialakult bírói gyakorlattal ellentétesen értelmezte.

[34] Kifejtette: elsődleges kereseti kérelmében kérte megállapítani az ügylet ingyenességét a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára, illetve a (3) bekezdésében rögzített vélelemre utalva, mivel az alperes a felperes ügyletkötéskori ügyvezetőjének fia.

[35] Aláhúzta: a konzekvens bírói gyakorlat szerint az alperes a jelen perben felhozott bizonyítékok mellett sikeresen nem dönthette meg az ingyenesség vélelmét.

[36] A bírói gyakorlatot illetően a Kúria BH2025. 113. számú és BH2015. 127. számú, a Szegedi Ítéltábla Pf.20.031/2022/9. számú, a Fővárosi Ítéltábla ügyszám számú, a Fővárosi Törvényszék G.41.638/2021/37. számú döntésére hivatkozott.

[37] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság vizsgálta ugyan, hogy az adós vagyonában történt-e értékcsökkenés, azonban ezzel összefüggésben konklúziót nem állapított meg.

[38] A felperes nélkülözhetetlennek tartotta a tényállásból, hogy az alperes az 1.500.000 forint vételárrész átadását igazolni nem tudta, arra a tanúbizonyítása alkalmatlan volt.

[39] Ugyancsak fontos tényállási elemnek tartotta, hogy a felperes mint gazdálkodó szervezet a bevételeiről bizonylat kiállítására volt köteles, ez készpénzben történő fizetés esetén hangsúlyozottan szükséges. Ehhez képest az alperes az 1.500.000 forint összegű vételárrész megfizetéséről készpénzes számlával, de legalább bevételi pénztárbizonylattal nem rendelkezett.

[40] A tényállásból annak rögzítését is hiányolta, hogy a vételár fennmaradó részének megfizetése nem egyértelműen igazolt, hiszen az utalás közleményt nem tartalmazott, így az bármilyen egyéb jogviszonyból eredhetett.

[41] Fontosnak tartotta továbbá, hogy ezen utalás összegét a felperes volt vezetője – aki egyben az alperes édesapja – a bankszámláról napokon belül készpénzben felvette, s azzal ismeretlen módon, de bizonyosan nem a felperes javára rendelkezett.

[42] Kiemelte: az alperes által hivatkozott pénzügyi teljesítések körülményeinek pontos rögzítése a felperes végső, elsődlegesen elbírálni kért kereseti követelése szempontjából, a Cstv. 40. § (3) bekezdésében foglalt vélelem miatt nélkülözhetetlen.

[43] ügyvéd1 tanú vallomásával kapcsolatban kiemelte: a perben releváns tények igazolására nyilatkozni nem tudott, az átadott készpénzt elmondása szerint nem számolta meg. Emellett az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása annak igazolására egyébként is alkalmatlan, hogy az előtte átadott összeg a felperes vagyonába került.

[44] A felperes elvi élel hangsúlyozta, hogy a teljes bizonyító erőjű magánokirat csak a nyilatkozat megtételét igazolja, az abban szereplő tények valódiságát, így a vételár megfizetését már nem.

[45] Kiemelte, hogy a felperes volt vezetője a tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy „a vételár bekerült a házipénztárba, majd a bankszámlára”, ez azonban a tényekkel ellentétes,

mivel az eljáró felszámoló által beszerzett bankkivonatok szerint az összeget nem fizették be a társaság bankszámlájára.

[46] A bankszámlaforgalomból ugyanakkor az is megállapítható, hogy a később megfizetett 2.500.000 forintos vételárrészből a volt felperesi vezető tisztségviselő 3 nappal később 2.000.000 forintot a jogcím megjelölése nélkül felvett, azonban a felvett pénzzel nem számolt el. Ténykérdés, hogy az összeg felhasználása ismeretlen, az elfogult hozzátartozó tanú vallomása e körben súlytalan. A vételár nem maradt tehát a felperesi vagyon része.

[47] Kifejtette továbbá: amikor a szerződés érvénytelenségét megalapozó tényállási elemek megítéléséhez nem csak a szerződés, hanem több egymást követő magatartás vizsgálata szükséges, úgy ezek láncolata egységes folyamatként értékelendő, amint ezt a Kúria is hangsúlyozta a BH2015. 127. számon közzétett eseti döntésben.

[48] Az ingyenesség vélelmének megdöntésére nem tartotta alkalmasnak csupán annak bizonyítását, hogy a vételár megfizetése megtörtént, hanem álláspontja szerint azt is igazolni kell, hogy az a felperes vagyonába bekerült. A készpénzfelvételnek racionális magyarázata, gazdasági szükségszerűsége nem volt, egyetlen célja a felperesi társaság kiürítése lehetett, az összeget a felperes gazdálkodása körében nem használták fel. E körben utalt a Fővárosi Ítéltábla ügyszám számú határozatára.

[49] Előadta: a felperes volt vezetője a felszámolónak nem adta át a felperes iratait, így önmagában a vételárról kiállított számla és a vételár egy részének banki átutalással történő megfizetése nem lehet elegendő bizonyíték a vélelem megdöntésére. Ehhez a gazdasági esemény összes bizonylata adatainak a pénzmozgással egyidejűleg meg kellene jelennie a számviteli törvény rendelkezéseinek megfelelően a felperes könyvviteli nyilvántartásaiban. A nyilvántartások, pénztárjelentések átadásának hiányában nem áll rendelkezésre olyan dokumentum, amely alátámasztaná a bizonylati fegyelem betartását és azt, hogy a vételár ténylegesen bekerült volna a felperes vagyonába.

[50] Végezetül leszögezte: a támadott jogügyletben kikötött 4.000.000 forint vételár megfizetése még részben sincs igazolva.

[51] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes kötelezését kérte a megbízási szerződésen alapuló, 130.000 forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

[52] Véleménye szerint az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg és abból helyes jogi következtetéseket levonva hozta meg döntését.

[53] A fellebbezés tartalmát illetően a Pp. 7. § (1) bekezdés 12. pontjára és 373. § (1) bekezdésére utalással kifejtette, hogy meg nem engedett keresetleszállítást foglal magában, melyet el kell utasítani. Álláspontja szerint a felperesnek keresetváltoztatásra az elsőfokú

eljárás során lett volna lehetősége, a szakértői vélemény kézhezvételétől számított megfelelő határidőn belül.

[54] Egyetértett azzal, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az ingyenesség nem állt fenn.

[55] Kitért arra, hogy a szolgáltatás értékének meghatározásánál elsősorban a szerződéskori forgalmi értéknek van jelentősége. A feltűnő értékaránytalanság megállapításánál pedig az eset összes körülményét gondosan mérlegelni szükséges, így a szerződés egészét, a forgalmi (érték-) viszonyokat, a kereslet és kínálat alakulását.

[56] Az elsőfokú bíróság által a perbeli ingatlan 2020 áprilisi adásvételekor fennálló valós forgalmi értékének meghatározására kirendelt ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő véleménye szerint értékaránytalanság nem volt megállapítható és vagyonsökkenés sem történt.

[57] Aláhúzta: az alperes az adásvételi szerződés becsatolásával és ügyvéd1 tanúvallomásával bizonyította, hogy az alperes mint vevő a szerződéskötéskor 1.500.000 forintot megfizetett, majd a fennmaradó 2.500.000 forint vételárat átutalta az eladónak, így a tulajdonátruházás visszterhesen történt.

[58] A bank igazolása alátámasztotta, hogy a vevő a felperes számlájára utalt, ez az összeg az adós vagyónába bekerült, ami az ingyenesség vélelmét önmagában megdönti.

[59] A törvényszék helyesen indokolta azt is, hogy a szakértő megállapítására figyelemmel a felperest pernyertesség esetében sem illethetné meg a keresetben megjelölt 10.000.000 forint vételár, mivel az ingatlan piaci értéke ezt az összeget nem érte el.

[60] A felperes a per másodfokú tárgyalásán a fellebbezésében előadottakon lényegesen annyiban változtatott, hogy elismerte, az 1.500.000 forint első vételárrésről történt számlakiállítás, azt azonban fenntartotta, hogy arról bevételi pénztárbizonylat nem született.

[61] A fellebbezés alaptalan.

[62] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és fellebbezési ellenkérelem korlátai között, azaz kizárólag a felperes elsődleges kereseti kérelme tárgyában hozott döntés és annak is csak a fellebbezéssel érintett része tekintetében bírálta felül.

[63] Az elsőfokú bíróság a tényállást a másodfokú felülbírálattal érintett körben helyesen állapította meg és a felperes elsődleges kereseti kérelme tárgyában abból helytálló jogi következtetésre jutott. Az ítéltábla a döntése felülbírált részének indokaival is egyetért, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

[64] Az ítéltábla mindenekelőtt rámutat: nem volt akadálya annak, hogy a felperes a fellebbezésében az adott módon megváltoztassa (leszállítsa) a keresetét.

[65] A Pp. 221. § (1) bekezdése kifejezetten úgy rendelkezik, hogy a fél az ellenfél hozzájárulása és e törvényben meghatározott feltételek nélkül írásban vagy a tárgyaláson szóban bármikor leszállíthatja az önállóan elbíráható kereseti követelése összegét.

[66] Eszerint az önállóan elbíráható kereseti követelés összege a másodfokú eljárás során is leszállítható.

[67] Ugyanakkor a Pp. 371. § (1) bekezdés a) pontjában írtak alapján a félnek lehetősége van arra, hogy az ítéletnek csak bizonyos részét támadja fellebbezéssel, így a kérdéshez ezen eljárási jog felől közelítve is kimondható: a felperesnek módjában állt, hogy az ítéletnek csak az elsődleges kereseti kérelmét érintő és ezen belül is, annak csupán 4.000.000 forint vételár tekintetében elutasító rendelkezése ellen éljen fellebbezéssel.

[68] Az ítéltábla ezért a felperes keresetváltoztatását nem utasította el.

[69] Az ügy érdemét tekintve: a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezésével érintett részét azért támadta, mert nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az alperes kellően bizonyította az eljárásbeli ingatlan vételárának megfizetését és ezzel sikeresen megdöntötte az ingyenesség vélelmét.

[70] Az adott ügyben alkalmazandó Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja úgy rendelkezik:

[71] A felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a hitelező vagy – az adós nevében a felszámoló – a bíróság [6. § (1) bekezdés] előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló három éven belül és azt követően megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszterhes jogügylet.

[72] A (3) bekezdés szerint, ha az adós a többségi befolyása alatt álló gazdálkodó szervezettel, továbbá, ha a gazdálkodó szervezet a tagjával vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt szerződést, az (1) bekezdés a) és b) pontjainak alkalmazásában a rosszhiszeműséget, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kell.

[73] A felperes a fellebbezésében külön-külön tért ki a két vételárrészlet megfizetésének kérdésére.

[74] Az 1.500.000 forint első vételárrész – egyben foglaló – készpénzben való kifizetésének igazolására az alperes által becsatolt okiratokat elégtelennek, a lefolytatott tanúbizonyítást alkalmatlannak tartotta.

[75] Az okiratokat illetően a véleményét azzal indokolta, hogy a szerződésben rögzített, az a kitétel, hogy az eladó átvette az ott írt összeget a vevőtől, önmagában még nem bizonyítja kétséget kizáróan a fizetést. A felperes bankszámlájára pedig nem történt meg 1.500.000 forint vagy más összeg befizetése. A megnyugtató bizonyításhoz – a másodfokú tárgyaláson tett, módosított nyilatkozata szerint – még legalább bevételi bizonylatot hiányolt.

[76] A tanúbizonyítást egyrészt azért látta alkalmatlannak, mert az okiratszerkesztő ügyvéd nem számolta meg a pénzt, másrészt azért, mert a vallomása nem igazolja, hogy az átadott pénz be is került a felperes vagyonába.

[77] A második vételárrész megfizetését azon az alapon vonta kétségbe, hogy egyrészt a vonatkozó átutalás nem tartalmazott közleményt, így bármilyen más jogviszony is az alapjául szolgálhatott, másrészt azt is felhozta, hogy a felperes akkori képviselője néhány napon belül kivette az átutalt összeget a bankból és nem a felperes javára fordította.

[78] A felperes fenti hivatkozásaival szemben az elsőfokú eljárásban felmerült bizonyítékokból az ítéltábla a következőket emeli ki:

[79] Az 1.500.000 forintos első vételárrészről – amint ezt a másodfokú eljárásban már a felperes sem vitatta – készpénzfizetési számla is készült, ami az adásvételi szerződésben foglaltak, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása mellett szintén a szerződés visszterhességére mutat.

[80] A készpénzben átadott 1.500.000 forint első vételárrészről készült készpénzfizetési számla összegének átvételéről kifejezetten „bevételi pénztárbizonylat” vagy „nyugta” megnevezésű okirat valóban nem áll rendelkezésre. A perbeli adásvételi szerződés 3. pontja azonban rögzíti, hogy az eladó a szerződés aláírásakor vételárelőlegként megfizetett 1.500.000 forint átvételét foglaló jogcímén, a szerződés aláírásával elismeri. Ez a kitétel a benne említett pénzösszegnek az eladó részéről, készpénzben megtörtént átvételét igazoló írásos nyugtának (elismervénynek) felel meg, ekként egy írásbeli bevételi bizonylat követelményeit kielégíti, annak lényeges formai és tartalmi kellékeivel rendelkezik.

[81] Az alperes az adásvételi szerződésen kívül az 1.500.000 forint első vételárrész készpénzben történt átadásának alátámasztására az adásvételi szerződést készítő és annak

megkötésénél eljáró ügyvéd személyében tanúbizonyítást is felajánlott, amit az elsőfokú bíróság lefolytatott.

[82] A tanúvallomás készpénzáadás bizonyítására is szabadon felhasználható és a többi bizonyítékkal, valamint a per összes körülményével együtt, a bíróság által meggyőződése szerint mérlegelhető bizonyítási eszköz [Pp. 263. § (1) bekezdés, Pp. 279. § (1) bekezdés].

[83] A perben tanúként kihallgatott okiratszerkesztő ügyvéd a pénzáadásról a közvetlen tudomásszerzése alapján számolt be. Ennek során pedig nem csupán azt mondta el, hogy a pénz átadása a jelenlétében történt, annak szemtanúja volt, hanem azt is, hogy látta: az eladó a pénzt megszámlolta. Hozzátette: ezért fogalmazta meg a szerződés 3. pontját az adott formában (vagyis úgy, hogy „a vevő vételárelőlegként 1.500.000 forintot a szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg az eladó részére foglaló jogcímén, aki annak átvételét a szerződés aláírásával is elismeri.”) A tanú azt is kihangsúlyozta, hogy különben azt írta volna a szerződésbe: az előleg megfizetése már korábban megtörtént [ügyszám1 számú jegyzőkönyv 3. oldal].

[84] Az ítéltábla mindezekre tekintettel nem látott okot arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a lefolytatott tanúbizonyítás eredményeként levont okszerű következtetéseit és a támadott adásvételi szerződés visszaterhességéről kialakult meggyőződését felülmérlegelje.

[85] A második vételárrészlet átutalásáról az alperes banki igazolást csatolt.

[86] E banki igazolás tartalmának tükrében a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az átutalás közlemény nélküli volt, mivel a banki igazolás szerint az átutalás közleményében – ahogyan ezt egyébként az elsőfokú bíróság is rögzítette az ítélete indokolásában – megjegyzésként szerepelt, hogy a perbeli helyrajzi számú telek vételára, valamint a második vételárrészről kibocsátott felperesi számla száma is.

[87] Az a körülmény pedig, hogy a felperes akkori képviselője az átutalást követően, hasonló nagyságrendű összeget, akár rövid időn belül kivett a bankból, önmagában – további, ellenkező irányba mutató, konkrét tények felmerülése nélkül – még nem rontja le a banki igazolás által alátámasztott tényt, mely szerint az alperes mint vevő, a felperes mint eladó részére megfizette a második vételárrészt és ezzel teljes egészében kiegyenlítette a perbeli ingatlan vételárát.

[88] A felperes által hivatkozott eseti döntések részben eltérő tényállás mellett születtek, így nem állíthatók párhuzamba a jelen ügygel, illetve nem kötötték a bíróságot. A Fővárosi Ítéltábla ügyszám.. számú ítéletéhez kapcsolódó esetben pedig a bíróság a keresetnek a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján adott helyt, a másodfokú határozat által kifejezetten nem érintve a tényállásnak a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjához kapcsolódó részeit.

[89] Az ítéltábla végezetül aláhúzza, hogy a felperesi társaság nyilvánosan elérhető cégmáslatának adatai szerint a felperes perbeli adásvételnél eljáró ügyvezetője – amint ezt az elsőfokú bíróság ítélete is rögzíti – 2020. május 19. napjáig volt a társaság bejegyzett képviselője, míg az adós 2023. május 2-ai kezdő időponttal került felszámolás alá, ami azt is jelenti: a felszámolás megindulásakor az adós irataival (nyilvántartásaival, bizonylataival) nem kellett rendelkeznie.

[90] A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, helyes indokait a Pp. 386. § (4) bekezdése szerint nem ismételve meg.

[91] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 83. § (5) bekezdése értelmében a felperes maga viseli, egyúttal a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja alapján – az ítéltábla előtti jogi képviselettel felmerült – a csatolt ügyvédi megbízási szerződés szerint felszámított 130.000 forint ügyvédi munkadíjat.

[92] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (2) bekezdés i) pontján alapuló tárgyi illetékfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett másodfokú eljárási illetéket a felperes a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet módosításáról szóló 26/2022. (XII. 6.) IM rendelet és a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni az ítélet rendelkező részében foglaltak szerint, amiről az ítéltábla a Pp. 101. § (1) bekezdése alapján hivatalból rendelkezett [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés, az Itv. 78. § (4) bekezdés].

[93] Az ítéltábla tájékoztatja a felperest, hogy a fizetendő illeték az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé; az állami adó- és vámhatóság illetékbevételei számlájának száma: 10032000-01070044-09060018. Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adószámát közleményként fel kell tüntetni.

Budapest, 2025. november 26.

Dr. Rápolti Barbara s. k.

a tanács elnöke

Dr. Pesti Zsuzsanna s. k.

előadó bíró

Dr. Blázsi Melinda Edit

bíró

aláírásában akadályoztatott helyett

dr. Rápolti Barbara s. k. tanácselnök