



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.IV.40.020/2021/5.

A felperes:

cég1 "f.a." (cím1)

A felperes képviselője:

cég2 felszámoló (cím2)

jogi képviselő1 jogtanácsos (cím3)

Az alperes:

alperes1 (cím4)

Az alperes képviselője:

jogi képviselő2 ügyvéd (cím5)

A fellebbezést előterjesztő fél:

alperes (70. sorszám alatt)

A per tárgya:

Szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

helység1i Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

1.G.40.016/2019/69/II.

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részének 5. bekezdését kijavítja akként, hogy az "alperest kötelezi" 138.160 (százharmincnolcezer-százhatvan) forint állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére az állam javára.

Az így kijavított ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 27.500 (huszonhétézer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság külön felhívására az államnak 88.000 (nyolcvannyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az alperes - a felperessel 2016. augusztus 17. napján megkötött adásvételi szerződés alapján - tulajdonosa a cím6 szám alatti társasházi lakásnak.
- [2] A felperes tulajdonában állt a helység1, belterület helyrajzi szám1. hrsz-ú, cím6 szám alatti, teremgarázs megnevezésű ingatlan 1028/25700-ad tulajdoni illetősége, amely természetben a fenti társasház alatti teremgarázsban egy 12 m² alapterületű gépkocsi-beállóhelyet jelent.
- [3] A felperes és az alperes - aki a felperes vezető tisztségviselőjének édesanyja - között 2017. április 24. keltezéssel megállapodás jött létre, melyben rögzítették, hogy az alperes a felperes tulajdonában álló, helység2 helyrajzi szám2 hrsz-ú ingatlanon 2008. évben fatelepítést, ápolást végzett 1.700.000 forint értékben és irodai túlmunkát teljesített 2.340.000 forint értékben. A felperes az irodai túlmunka követelést elismerte, azt később vállalta megfizetni. Felek megállapodtak, hogy az alperes az 1.700.000 forint követeléséről visszavonhatatlanul lemond, a felperes ennek ellentételezéseként a cím6 szám alatti garázs ingatlan hányadot 500.000 forint érték megjelölése mellett az alperesnek ajándékozza.
- [4] Peres felek 2017. május 9. napján ingatlan ajándékozási szerződést kötöttek a helység1 helyrajzi szám1. hrsz-ú teremgarázs ingatlan 1028/25700-ad tulajdoni hányadára. A 2. pont szerint a felperes az 1/2017. (04.28.) számú határozat alapján ajándékozza a ingatlan tulajdoni hányadot az alperesnek. A 8. pont értelmében az ajándék értéke 500.000 forint.
- [5] Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a helység1, belterületi helyrajzi szám1. hrsz. alatti ingatlan 1028/25700-ad tulajdoni hányadára 2017. május 9. napján megkötött ingatlan ajándékozási szerződés elsődlegesen az 1991. évi XLIX. törvény (Csődtv.) 40. § (1) bekezdés a) pontja, másodlagosan a Csődtv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján érvénytelen. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, az alperes tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Kiemelte, hogy a felperes vezető tisztségviselője és az alperes között fennálló hozzátartozói kapcsolatra figyelemmel a Csődtv. 40. § (3) bekezdése szerint a felek rosszhiszeműségét, illetve az ingyenességet vélelmezni kell.
- [6] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte hivatkozással arra, hogy a jogügylet nem volt ingyenes, mivel az általa a felperes tulajdonát képező helység2 ingatlanon végzett fatelepítésből eredő 1.700.000 forint követeléséről az ajándékozás fejében lemondott. Utalt arra, hogy követelése magasabb volt, mint az ingatlan forgalmi értéke, ezért a szerződés nem irányult a hitelező kijátszására.
- [7] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján megállapította, hogy a helység1, belterület helyrajzi szám1. hrsz-ú, cím6 szám alatti, teremgarázs megnevezésű ingatlan 1028/25700-ad tulajdoni hányada vonatkozásában a felperes és az alperes között 2019. május 9. napján létrejött ingatlan ajándékozási szerződés érvénytelen. Megkereste a helység1 Járási Földhivatalt, hogy eredeti állapot helyreállítása címén az alperes tulajdonjogát törölje és a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza. Kötelezte az alperest a felperes javára 70.000 forint perköltség, az államnak 66.000 forint feljegyzett

illeték megfizetésére, és a rendelkező rész szerint a felperest az állam javára 138.160 forint állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére.

- [8] Megállapította, hogy a felperes az ingatlan tulajdoni hányadot ingyenesen ruházta át az alperesre, az alperes által állított 1.700.000 forint követelés nem valós. Értékelte ebben a körben, hogy az ajándékozási szerződés a követelést - ellentétben a 2017. április 24. napján kelt megállapodással - nem tartalmazza. Kiemelte, hogy a felperes családi vállalkozás, a fatelepítési munkákat 2008, 2009. évben a családtagok ingyen, szívességből végezték, és ekkor - az alperes személyes előadása, valamint a tanúk vallomása szerint - fel sem merült az, hogy ellenértéket kell fizetni. Hangsúlyozta, hogy a munkavégzés ingyenességét utólag nem változtatta meg a 2014. április 24. napján kelt megállapodás, mivel a munkát végzők közül csak egyikük vett részt a megállapodás megkötésében, és az elvégzett munka döntő többségét id. és tanúl végezték. Utalt arra, hogy bár tanúl és tanú2 a per során az általuk végzett munkák és megtermelt faanyag értékét az alperesre engedményezték, ennek a per eldöntése szempontjából nem volt jelentősége, mivel a megállapodás megkötésekor az alperes az engedményezett követeléseket saját nevében eleve nem érvényesíthette a felperessel szemben, a felszámolás elrendelésére tekintettel viszont az engedményezőknek, majd az engedményesnek hitelezői igénybejelentést kellett volna tennie. Hivatkozott arra, hogy az alperes által állított követelés a felperesi könyvelésben nem szerepel, ami alátámasztja, hogy a felek az eredetileg ingyen végzett munkából utólag próbáltak kreálni egy követelést az alperes javára.
- [9] Kifejtette, hogy az ajándékozási szerződés a hitelezők kijátszására is irányult, ugyanis amennyiben az 1.700.000 forint követelés létezett volna, az a szerződés megkötéséig elévült volna, így a felperes vagy nem létező vagy elévült követelés érvényesítését tette volna lehetővé. Kiemelte, hogy az ajándékozási szerződéssel a felek a társasházi lakástulajdonosok elővásárlási jogának gyakorlását kívánták megakadályozni, és az ingyenes átruházással csökkentették a felperes aktív, a hitelezők kielégítésére szolgáló vagyonát. Hivatkozott arra, hogy mind a felperesi ügyvezető, mind az alperes tudta, de legalábbis tudnia kellett, hogy az ingatlan ingyenes átruházásával a felperes pénzügyi helyzete nem javul, ellenkezőleg, a vagyonát elveszti, amely a többi hitelező követelésének kielégítését megghiúsítja, ezáltal a hitelezők kijátszását eredményezi. Álláspontja szerint az alperes, mint a felperes részére könyvelést végző személy, nyilvánvalóan tisztában volt a felperes pénzügyi, vagyoni helyzetével, az ingyenes vagyonátruházás következményeivel, és azzal, hogy ezáltal csökkent a hitelezők követelése kielégítésének alapja.
- [10] A pertárgy értékét a NAV Illetékosztálya által az ajándékozási illeték kiszabása során megállapított, 1.100.000 forintban határozta meg, a perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdés, 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján határozott. Az indokolás szerint a Pp. 95. § (2) bekezdése, Pp. 102. § (1) bekezdése értelmében a pereszes alperest kötelezte a feljegyzett eljárási illeték és az állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére.
- [11] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontját, a Pp. 268. § (1) bekezdését jelölte meg, hivatkozott arra, hogy a bíróság a bizonyítékokat nem kellő körültekintéssel mérlegelte, hibás jogi következtetésre jutott.
- [12] Kiemelte, hogy az elsőfokú eljárás során bizonyította, hogy a felek akarata arra irányult, hogy az elvégzett telepítés, túlmunka elszámolásra kerüljön. Hangsúlyozta, hogy az általa csatolt okiratok az ajándékozási szerződés megkötésekor léteztek, csatolásukat az akadályozta, hogy a felszámoló - jogerős ítélet által is megerősítetten - birtokháborító magatartásával megakadályozta a saját területén tárolt, felperessel kapcsolatban irattározott dokumentumokhoz való hozzáférést.

- [13] Kifejtette, hogy a felperes a beszámításkor nem hivatkozott elévülésre, ezért a beszámítás megvalósult. Utalt arra, hogy a követelés nem évült el, mivel az alperes 2008 évet követően is évente végzett gondozási munkákat a felszámolás elrendeléséig.
- [14] Kiemelte, hogy bizonyítási kötelezettségének eleget tett, a tulajdonátruházás nem ingyenesen és nem rosszhiszeműen történt. Hivatkozott arra, hogy az ajándékozási szerződés a beszámításra tekintettel színlelt és egy visszterhes szerződést leplez, így a felek jogait és kötelezettségeit a leplezett szerződés alapján kell megítélni, tehát a jogügylet érvényes. Álláspontja szerint a hitelezőket nem érte kár, mert adásvételi szerződés megkötése, elővásárlási jog gyakorlása esetén sem emelkedett volna az ár. Hangsúlyozta, hogy a felperes a szerződés következményeként hitelezői igénytől szabadult, a követelés beszámítása számára kedvező volt, mivel alperesnek magasabb összegű követelése volt, mint az ingatlan tulajdoni hányad szerződéskötéskori értéke.
- [15] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.
- [16] A fellebbezés nem megalapozott.
- [17] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás iratai alapján az alábbiakkal egészíti ki:
- [18] Az alperes és családtagjai a felperes tulajdonában álló, helység2 helyrajzi szám2 hrsz-ú ingatlanon 2008. évben ingyenesen, szívességből, ellenérték nélkül akác és egyéb fák telepítését végezték.
- [19] Az így kiegészített tényállás alapján is helyes az elsőfokú bíróság érdemi döntése, az nem sérti az alperes által megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.
- [20] A fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakra utal:
- [21] A felperes a keresetében a perbeli ajándékozási szerződés érvénytelensége megállapítását elsődlegesen a Csódtv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozva kérte. E rendelkezés szerint a szerződés érvénytelenségének megállapításához a megtámadásra jogosultnak azt a tényt kell bizonyítania, hogy a jogügylet az adós vagyont csökkentette, és azt, hogy az ügylet megkötése az adós hitelezőinek kijátszására, azaz a kielégítési alapjuk elvonására irányult. A két feltételnek, a vagyonsökkenésnek és a csalárd célzatnak - rosszhiszeműségnek - együttesen kell fennállnia, csak ebben az esetben lehet eredményes a megtámadás. A perben a felperesi ügyvezető és az alperes közötti rokoni kapcsolatra figyelemmel - a Csódtv. 40. § (3) bekezdésében szabályozott rosszhiszeműség és ingyenesség vélelmével szemben, mely ingyenesség a vagyonsökkenés tényének megállapítását önmagában megalapozza - a bizonyítás az alperes érdekében állt.
- [22] Az alperes az ingyenesség vélelmével szemben állította, hogy a szerződés valójában visszterhes volt, a tulajdonátruházás ellenértéke az általa és családtagjai által végzett telepítésből eredő követelés volt, melynek beszámításával, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. Arra hivatkozott, hogy a beszámított, a 2008. évben végzett munkából eredő követelést a felperes a 2017. április 24. napján kelt megállapodásban elismerte. Ezzel szemben a felperes arra hivatkozott, hogy nem volt tartozása az elismerés időpontjában az alperes felé.
- [23] A 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:26. §-a szerint, ha a kötelezett a tartozását elismeri, a tartozás jogcíme nem változik meg, de a tartozását elismerő kötelezettet terheli annak bizonyítása, hogy tartozása az elismerő jognyilatkozat megtételének időpontjában nem vagy alacsonyabb összegben állt fenn, bírósági eljárásban nem érvényesíthető követelésen vagy érvénytelen szerződésen alapult.
- [24] Az idézett jogszabályi rendelkezés értelmében a jelen perben a felperest terhelte annak a ténynek a bizonyítása, hogy az elismerés időpontjában nem állt fenn tartozása a alperessel

szemben. Az alperes személyes előadásában maga mondta el, hogy a telepítéskor fel sem merült, hogy az elvégzett munkáért a felperesnek ellenértéket kellene fizetnie. A perben kihallgatott tanúk - tanú2, tanú1 - egybehangzóan állították, hogy a telepítést ingyen, szívességből végezték. Az alperes személyes előadására is figyelemmel, a tanúk vallomása alapján egyértelműen megállapítható volt az a tény, hogy a felperesnek az elismerés időpontjában nem állt fenn tartozása az alperes felé, nem volt ezért a felperesnek követelése, amelynek beszámításával a tulajdonszerzése ellenérték fejében történt szerzésnek lenne minősíthető, az ingyenesség véelmét tehát az alperes nem döntötte meg. A perben az alperes ellenbizonyításának volt jelentősége, mely körben az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása [27],[28],[29] bekezdéseiben felhozott körülmények mérlegelésének nem volt jelentősége, mellőzi ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a hivatkozott bekezdéseket.

- [25] A Csődtv. 40.§ (3) bekezdése szerinti vélelem folytán a perben a rosszhiszeműség bizonyításra nem szorult, e körbe a bizonyítékok mérlegelésére sem volt szükség, mellőzi ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásának [33] és [34] bekezdését.
- [26] Az alperes állította, hogy az ügylet megkötésével sem az ő, sem az adós szándéka nem a hitelezők kijátszására irányult, hanem az elővásárlási jogra jogosultak joggyakorlásának megakadályozására, azért kötöttek ajándékozási szerződést, mert ehhez nem társult elővásárlási jog. Az elővásárlási jog kijátszására irányuló és azt eredményező magatartás azonban sérti a Ptk. alapelvi rendelkezését, a jog gyakorlásával szemben a Ptk.1:3.§ (1) bekezdése által támasztott, jóhiszeműség és tisztesség követelményét, ezért e magatartásra az alperes a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése értelmében, mint felróható magatartásra előnyök szerzése - jelen esetben a rosszhiszeműség véelmének és ezáltal a érvénytelenség megállapításának elkerülése - végett nem hivatkozhat, ezért ezt a hivatkozást a másodfokú bíróság a rosszhiszeműség véelmével szembeni ellenbizonyítás körében figyelmen kívül hagyta. Egyéb tényre vagy körülményre az alperes a rosszhiszeműség véelmével szemben nem hivatkozott, a rosszhiszeműség véelmét tehát megdönteni nem tudta.
- [27] Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része nyilvánvaló elírási hibát tartalmaz, az elsőfokú bíróság az ítélet indokolása szerint - helyesen - a pervesztes alperest kötelezte az állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére, az ítélet rendelkező részében azonban a felperest tüntette fel, ezért a másodfokú bíróság az elírást a Pp. 352. § (1) bekezdése szerint kijavította, és az így kijavított ítéletet - az indokolás fentiek szerinti módosításával és kiegészítésével - Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [28] Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 83. § (1) és (5) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban felmerült költség a terhén marad, és köteles a Pp. 83. § (1) bekezdése szerint a felperes másodfokú eljárásban felmerült, a felperes által felszámított munkadíj megfizetésére.
- [29] A feljegyzett fellebbezési eljárási illeték állam részére történő megfizetésére a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a pervesztes alperest kötelezte a másodfokú bíróság.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró, Dr.
Berki Csilla s.k. bíró