

A Fővárosi Ítéltábla a **dr. Sinka Zoltán ügyvéd (felperesi képviselő címe)** által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek, az ADVOCO Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (**felszámoló címe**) felszámoló által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen, adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2012. június 7. napján kelt, 22.P.24.396/2010/24. számú ítélete ellen, a felperes fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban 2013. február 22-én 10.00 órakor megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő között 2009. július 15. napján adásvételi szerződés jött létre a felperes tulajdonát képező, ... belterületi ... hrsz. alatt felvett, 1480 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra, melynek vételárát 1.000.000 forint összegben határozták meg. A perbeli ingatlant az alperes tovább értékesítette **Sz.A.** részére, akinek tulajdonjogát 2009. szeptember 14-i nappal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes a 2010. május 26-án kelt levelében tájékoztatta az alperest arról, hogy a közöttük létrejött ingatlan-adásvételi szerződést megtámadja, mivel álláspontja szerint az ingatlan szerződésben meghatározott vételára - annak 10.000.000 forint összegű piaci értékéhez képest - feltűnően aránytalanul alacsony. A felperes a megtámadás során az érvénytelenség kiküszöböléseként 7.000.000 forint kifizetésére tartott igényt.

A felperes a 2010. június 22-én előterjesztett keresetében azt kérte a bíróságtól, hogy a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontjára figyelemmel, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága okán állapítsa meg az érintett szerződés érvénytelenségét, és - tekintettel arra, hogy az ingatlan továbbértékesítése miatt az eredeti állapot nem állítható helyre - kérte, hogy a bíróság az érvénytelenség okát a Ptk. 237. § (2) bekezdése alkalmazásával, a feltűnő aránytalanság kiküszöbölésével szüntesse meg, kötelezve az alperest 7.000.000 forint, valamint ennek 2009. július 15. napjától

a kifizetésig járó, a Ptk. 301. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamata megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, a szerződési szolgáltatások aránytalanságát és a szerződés érvénytelenségét vitatta.

Az alperesi gazdálkodó szervezet 2010. november 9-i kezdő időponttal felszámolás hatálya alá került, felszámolója az adós képviselőjében további érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság a 24. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította, és a felperest az elsőfokú eljárási illetékből adódó költségek viselésére kötelezte.

A határozat indokolásában úgy értékelte, hogy a felperes a szerződés megtámadását egy éven belül írásban közölte a másik féllel, majd igényét haladéktalanul érvényesítette a bírósághoz benyújtott keresettel, ezáltal eleget tett a Ptk. 236. § (1) bekezdésében előírtaknak. Az elsőfokú eljárásban lefolytatott szakértői bizonyítás eredménye szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésekor 11.265.000 forint volt, ebből következően a szerződés érvénytelenségi oka a perben igazolást nyert. Tekintettel arra, hogy a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a Ptk. 237. § (1) és (2) bekezdése alapján helye lehetett volna az aránytalan előnynek megfelelő összeg megfizetésére kötelezésnek. Rámutatott azonban arra, hogy a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló, 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 38. § (2) bekezdése alapján a felszámolás kezdő időpontját követően az alperes, mint adós elleni pénzkövetelés érvényesítésére csak a felszámolási nemperes eljárásban kerülhet sor. A Cstv. 28. § (2) bekezdés f) pontja úgy rendelkezik, hogy a hitelezők a követeléseiket a felszámolást elrendelő végzés közzétételétől számított 40 napon belül kötelesek bejelenteni a felszámolónak. A felszámolás kezdő időpontja előtt indított eljárás a hitelezőt nem mentesíti az igénye bejelentésére vonatkozó kötelezettsége alól. Ha a hitelező a kötelezettel szembeni felszámolási eljárásban a felszámolás közzétételétől számított egy éven belül nem jelenti be az igényét, e mulasztása a kötelezettel szemben jogvesztéssel (a követelés megszűnésével) jár, ez pedig a kereset elutasítását vonja maga után.

Az elsőfokú bíróság a felperes tárgyaláson előadott nyilatkozata alapján megállapította, hogy a felperes nem tett eleget a Cstv. 38. § (2) bekezdésében előírt hitelezői igény bejelentési kötelezettségének, azaz az alperes ellen folyamatban levő felszámolási eljárásban a követelését hitelezői igényként nem jelentette be a felszámolónak. E mulasztás alapján azt a következtetést vonta le, hogy a felperesnek az alperessel, mint felszámolás alá került adóssal szembeni pénzkövetelése 2011. november 9-én megszűnt, ezért a keresetet elutasította. A peres felperest kötelezte a peres eljárás 420.000 forint összegben meghatározott illetéke megfizetésére azzal, hogy az eljárás során felmerült szakértői díjból eredő költség megfizetése alól a felperes a szakértői díjra kiterjedő részleges költségmentessége okán mentesült.

Az első fokú ítélet ellen a felperes fellebbezett.

Jogorvoslati kérelmének tartalma szerint elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a keresetének megfelelő döntés meghozatalát kérte. Érvelése szerint a felperes csupán a keresetének helyt adó bírósági ítélet jogerőre emelkedését követően

kerülhetett volna abba a helyzetbe, hogy az alperessel, mint felszámolás alá került adóssal szemben a hitelezői igényét bejelentse. A nyilvántartásbavételi kérelem elmaradásának oka tehát az volt, hogy a jogalapot igazoló bírósági ítélet hiányában a hitelezői igényt nem tudta a felszámolási eljárásban előterjeszteni. Megítélése szerint az elsőfokú bíróságnak lehetősége lett volna arra, hogy marasztaló döntést hozzon, ebben az esetben csak az ítélet végrehajtása ütközhetett volna jogi akadályba.

Másodlagosan kérte az első fokú ítélet részbeni megváltoztatását és az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását. A felperes álláspontja szerint a perindításkor „keresethalmazatot” terjesztett elő, amikor egyrészt kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását, másrészt kérte az alperes pénzfizetésre kötelezését a szerződési szolgáltatások értékeinek feltűnően nagy aránytalansága kiküszöbölése okán. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelmének megfelelően nem állapította meg a megtámadott adásvételi szerződés érvénytelenségét, holott az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként igazolást nyert, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár az ingatlan piaci értékéhez képest feltűnően alacsony összegben lett meghatározva.

Érvelése szerint az elsőfokú eljárásban elkészült szakértői vélemény kézbesítéséig az alperessel szemben határozott vagyoni követelése nem volt, ezért addig a felszámolási vagyont terhelő, pénzben kifejezett hitelezői igény nyilvántartásba vételét sem kérhette a felszámolótól.

A felperes a fellebbezésében kérte a perköltség viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezés megváltoztatását is, mert álláspontja szerint, ha a marasztalási keresetének teljesítése jogszabályi akadályba is ütközne, a megállapításra irányuló kereseti kérelmének megalapozott volta miatt pernyertesnek kellett volna minősíteni, melyből az következik, hogy az eljárási illeték megfizetésére sem kötelezhető. Másodlagosan „méltányossági alapon” kérte az illetékfizetési kötelezettségének mérséklését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és érdemben helytálló az abból levont jogi következtetése is, a határozat indokolását azonban a Fővárosi Ítéltábla az alábbiak szerint módosítja.

A felszámolási eljárás lefolytatása iránti kérelem benyújtásakor (2010. július 27-én) hatályos Cstv. 37. § (1)-(3) bekezdéseiben meghatározott jogvesztő határidő a korábbi egy évről 180 napra módosult. A perbeli jogvitában érvényesített követelés vonatkozásában tehát a felperesnek, mint hitelezőnek a Cstv. 37. § (1) bekezdése alapján a felszámolás közzétételétől (2010. november 9-től) számított 180 napig volt lehetősége bejelentenie a hitelezői igényét a felszámolónak jogvesztés nélkül.

A fellebbezésben írtakkal összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

A felperes nem keresethalmazatot, hanem egy határozott, marasztalásra irányuló keresetet terjesztett elő, amikor az alperest 7.000.000 forint és annak 2009. július 15-től járó, a Ptk. 301.§-ában meghatározott mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. A pénzfizetésre vonatkozó keresete jogalapjaként hivatkozott arra, hogy a felek között létrejött szerződés szolgáltatásainak értéke között feltűnően nagy aránytalanság áll fenn, emiatt az érvénytelen. Kereseti kérelme azonban az érvénytelenségi ok kiküszöbölésére, nevezetesen arra irányult, hogy a bíróság az alperest olyan összeg megfizetésére kötelezze, amellyel a szolgáltatások közötti aránytalanság feltűnő mértéke megszüntethető.

A keresetlevél előterjesztésekor a marasztalási igény érvényesítésének nem volt akadálya, mivel akkor még az alperes nem állt felszámolás hatálya alatt. A kereset bíróság előtti érvényesítését az alperes elleni felszámolási eljárás megindítása nem akadályozta, hiszen a bíróságnak a Cstv. 38. § (2) bekezdése alapján a felszámolás kezdő időpontja előtt indult peres eljárást folytatnia kellett. Ez a szabály azonban nem mentesítette felperest az alól a kötelezettsége alól, hogy a hitelezői igényét a felszámolási nemperes eljárásban is bejelentse a felszámolás közzétételétől számított 180 napon belül.

A felperes jogorvoslati érvelése, mely szerint a perindító beadványát több, egy megállapítási és egy marasztalási kereset együttes előterjesztésének kellett volna tekinteni, azért sem helytálló, mert 2010. június 22-én, a per megindításakor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint nem lehetett keresethalmazatot előterjeszteni arra vonatkozóan, hogy a bíróság a megtámadott szerződés érvénytelenségét is állapítsa meg és az érvénytelenség jogkövetkezményeként marasztaló döntést is hozzon, amennyiben a marasztalásnak nem volt eljárásjogi akadálya. A szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó önálló kereset előterjesztésére ugyanis csak a Pp. 123.§-ában előírt törvényi előírások fennállása esetén, nevezetesen akkor lett volna jogi lehetőség, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. Jelen ügyben azonban az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásának a perindítás időpontjában nem volt akadálya.

A Polgári Törvénykönyvről szóló, 1959. évi IV. törvény (Ptk.) módosításáról rendelkező 2012. évi LI. törvény 3. § (2) bekezdése 2012. május 26-án léptette hatályba a Ptk. 239/A. § (1) bekezdésének szabályát, mely lehetőséget biztosít a magánjogi kötelmek részvevőinek arra, hogy a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását kérjék a bíróságtól anélkül, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérnék. Tekintettel arra, hogy a fenti törvényi rendelkezést a folyamatban levő ügyekben is megfelelően alkalmazni kell, a Fővárosi Ítéltábla a felperes másodlagos fellebbezési kérelmét az e törvényhely alapján előterjesztett, érvénytelenség megállapítására irányuló kérelemnek tekintette. A Pp. 123. §-ának rendelkezései azonban ez esetben sem hagyhatóak figyelmen kívül, s e szakasz értelmében a megállapításra irányuló kérelemnek

minősülő módosított kereset csak akkor lehet megalapozott, ha a megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben történő megóvása végett szükséges. Figyelemmel azonban arra, hogy a hitelezői igény bejelentésének elmulasztása miatt jogvesztés következett be, a szerződés érvénytelenségének megállapítását az alperesi adós felszámolásának közzétételétől számított 180 nap elteltét követően (2011. május 8. napja óta) jogvédelmi érdek nem indokolja. A hitelezői követelések bejelentésére nyitva álló - a Cstv. 37. § (1) és (3) bekezdéseiben meghatározott - határidők ugyanis olyan határidők, amelyek során a hitelező alanyi (anyagi) jogát érvényesítheti, tehát anyagi jogi határidőknek minősülnek. A jogvesztő (jogmegszüntető) határidő elmulasztása az alanyi jog megszűntetését vonja maga után. A Cstv. 37. § (3) bekezdésében rögzített 180 napos (korábban egy éves) jogvesztő határidő tehát azt eredményezi, hogy a jogosult elveszti az adóssal szemben az igényérvényesítési jogát, azaz az alanyi joga megszűnik. Mindezek alapján a felszámolás alá kerülő kötelezettel szembeni igény eredményes érvényesítésének elengedhetetlen feltétele - a már folyamatban lévő peres eljárás esetén is - a jogosult igényének 180 napon belüli érvényesítése a felszámolási eljárásban. Tekintettel azonban arra, hogy jelen per felperese az alanyi jogának érvényesítésére megszabott 180 napos jogvesztő, anyagi jogi határidőt elmulasztotta, amikor hitelezői igénybejelentést nem tett, jogvédelmi érdek fennállására nem hivatkozhat már, hiszen az alperessel szemben ez az alanyi joga megszűnt.

Téves a felperesnek az a jogi érvelése is, hogy az igénye csak a peresített követelésének jogerős eldöntését követően lett volna bejelenthető a felszámolónak, mivel addig annak nem volt jogalapja, illetőleg a jogalapja nem volt bizonyított. A perbeli jogvita alapját képező szerződés a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján minősült megtámadhatónak, mely rendelkezés kimondja, hogy ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja. A felperes követelése a szerződés megtámadásának közlésével keletkezett a Ptk. 235. § (1) bekezdése alapján, mely szerint a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal válik érvénytelenné. Sikeres megtámadás esetén a bíróság a szerződést nem konstitutív hatállyal, hanem deklaratív módon minősíti érvénytelennek, azaz a szerződés nem a bírósági ítélet következtében, hanem az érvénytelenségi ok miatt válik érvénytelenné. Tekintettel arra, hogy a felperes a szerződést 2010. május 19-én kelt írásbeli nyilatkozatával megtámadta, követelése az alperes felszámolásának kezdő időpontjában (2010. november 9.) már fennállt, ezért nem volt jogi akadálya annak, hogy a követelését, mint hitelezői igényt a csődtörvény szabályai szerint bejelentse a felszámolónak, aki azt vagy elismert, vagy vitatott hitelezői igényként vehette volna nyilvántartásba.

A Fővárosi Ítéltábla jogszabályi felhatalmazás hiányában a peres felperes perköltségét nem mérsékelheti, a felet visszamenőleges hatállyal költségkedvezményben nem részesítheti. Tekintettel arra, hogy az eljárást

megindító fél az elsőfokú eljárás során csupán a szakértői díjból eredő költségre vonatkozóan részesült részleges költségmentességben, a Pp. 78. § (1) bekezdése, a Pp. 84. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) és (7) bekezdései alapján a költségjegyzékre feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket a felperes köteles megfizetni.

A fenti jogi indokokra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes a másodfokú eljárásban személyes költségmentességben részesült, ebből következően a költségjegyzékre feljegyzett 560.000 forint fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése szerint az állam viseli. Az alperesnek a másodfokú eljárásban megtérítést igénylő, igazolt költsége nem merült fel.

Budapest, 2013. február 22.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Volein Anna s.k.. Vuleta Csaba s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
(Szénási Rita)