

A Pécsi Ítéltábla a Deák és Várnai Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - dr. Mechler Márk László ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, és a **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, amelybe a felperes pernyertessége érdekében az I-XXXI. rendű beavatkozó beavatkozott, aTörvényszék 2014. február hó 12. napján kelt, számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 55. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, mellőzi a 2012. február hó 28. napján kelt, a d. belterület hrsz.-ú, és a D.....belterülethrsz.-ú ingatlanok adásvételére megkötött szerződés érvényessé nyilvánítását, és az I. rendű alperes 69.300.000,- (hatvankilencmillió-háromszázezer) forint és járulékai összeg megfizetésre kötelezését, és megállapítja, hogy a 2012. február hó 28. napján kelt, a D. és hrsz.-ú ingatlanokra megkötött adásvételi szerződés érvénytelen.

Elrendeli a d.-i belterület és d.-i belterület hrsz.-ú ingatlanokat érintően az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését. Felhívja a .. Járási Földhivatalt, hogy a D., D. hrsz.-ú ingatlanokról az I. rendű alperes tulajdonjogát törölje, egyidejűleg a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza.

Felek viselik a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 1.250.000,- (egymillió-kettőszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes egyszemélyes tulajdonosa az I. rendű alperes.

A felperes és I. rendű alperes 2012. február hó 28. napján térítésmentes átruházásról kötött szerződést, melyben a felperes a tulajdonát képező D.....

.....éshrsz.-ú ingatlanokat térítésmentesen az I. rendű alperes tulajdonába adta (I. számú szerződés).

Felperes a 2012. február hó 28. napján kötött adásvételi szerződéssel a tulajdonát képező D..... belterület hrsz.-ú és hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát nettó 1.500.000,- forint és nettó 2.000.000,- forint (bruttó 1.905.000,- és 2.540.000,- forint) vételár ellenében az I. rendű alperesre átruházta (II. számú szerződés).

Felperes felszámolásának kezdő időpontja 2012. július hó 3. napja.

Felperes módosított keresetében a I. számú szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja, a II. számú szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján megtámadta. Kérte, hogy a bíróság ahrsz.-ú ingatlanok tekintetében rendelje el az eredeti állapot helyreállítását, míg ahrsz.-ú - I. rendű alperes törzsvagyonaként forgalomképtelen - ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperest az ingatlan átruházáskori forgalmi értékének megfizetésére kérte kötelezni.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletének fellebbezett részében az I. és II. szerződés érvénytelenségét megállapította, az I. szerződés esetén elrendelte az eredeti állapot helyreállítását, és a D.,, hrsz.-ú ingatlanokat érintően az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését, és egyidejűleg a felperes tulajdonjogának bejegyzését, a II. jogügyletet, azaz a d-i hrsz.-ú és hrsz.-ú ingatlanok adásvételére megkötött szerződést - a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal - érvényessé nyilvánította, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 69.300.000,- forintot.

Megállapította, hogy a I. számú szerződés ingyenes volt, az ingyenességet az I. rendű alperes maga sem vitatta, illetve azt a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján vélelmezni kell. Kifejtette, hogy az adós ingyenes jogügylete esetén a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja objektív megtámadási okot biztosít, vagyonsökkenést, a hitelezők kielégítésének megghiúsítását nem kell bizonyítani, és nincs jelentősége a felek jó vagy rosszhiszeműségének, szerződési szándékának, megfontolásának sem. Megállapította, hogy az ingyenesség folytán a I. számú szerződés érvénytelen, melynek jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett. Utalt arra, hogy az eredeti állapot helyreállítását az, hogy ahrsz.-ú ingatlan időközben az I. rendű alperes törzsvagyona lett, nem zárja ki, mivel az érvénytelenség azt eredményezi, hogy az I. rendű alperes tulajdonába nem kerülhettek az ingatlanok.

A II. számú szerződés tekintetében megállapította, hogy azés hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésekor nettó 34.800.000,- forint és 38.000.000,- forint volt, ezért a feltűnő értékkülönbözlet fennáll. Kifejtette, hogy feltűnő aránytalan értékkülönbözettel megkötött visszerhes szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdése b) pontja alapján objektív okból támadható meg, nincs jelentősége a felek jó vagy rosszhiszeműségének, illetve az általuk elérni kívánt célnak. Az érvénytelenség jogkövetkezménye tekintetében mérlegelte

egyrésről, hogy az I. rendű alperes saját vagyona terhére a tulajdonszerzést követően a vételárat meghaladó részben tehermentesítette az ingatlanokat, másrészt azt, hogy azhrsz.-ú ingatlanban az I. rendű alperest kötelező feladatellátási körébe tartozó szociális gondozói tevékenység folyik, ezért - mivel az ingatlan felperesi tulajdonba adása az I. rendű alperesre méltánytalan hátránnyal járna - mellőzte az eredeti állapot helyreállítását, és az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződést érvényessé nyilvánította. Megjegyezte, hogy az I. rendű alperes a tehermentesítéshez szükséges teljesítést az adós felszámolási eljárásában hitelezői igényként érvényesítheti.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a dunaföldvári ... és hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az eredeti állapot helyreállítását kérte. Az elsőfokú eljárás során előadottakkal egyezően a I. számú szerződés tekintetében arra hivatkozott, hogy a hrsz.-ú ingatlanokat a felperes jogelődje 1998. évben ingyenesen szerezte meg az I. rendű alperestől, illetve arra, hogy a szerződést követően a felperes 2.500.000,- forint összegű - előszerződés alapján átvett - tartozását átvállalta és kiegyenlítette. A II. számú szerződés tekintetében hangsúlyozta, hogy a vételárat a felek között 1999. április hó 18. napján megkötött adásvételi szerződésben kikötött vételárra, és arra figyelemmel határozták meg, hogy a demens részleget a továbbiakban az I. rendű alperes működteti. Kiemelte, hogy a demens részleg 2014. január hó 1. napjától nem az hrsz.-ú ingatlanban működik, az hrsz.-ú ingatlan pedig már a 2011/2012. tanévtől üres, ezért az eredeti állapot helyreállítható. Utalt arra, hogy a feltűnő értékaránytalanág kiküszöbölése mellett a szerződés érvényessé nyilvánítása az I. rendű alperesre nézve súlyosan méltánytalan figyelemmel arra is, hogy a perbeli ingatlanokat nem használja.

A felperes és a felperesi beavatkozók fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés részben megalapozott.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a dunaföldvári ..., .., éshrsz.-ú ingatlanok tekintetében a felek között ingyenes szerződés jött létre, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által e körben kifejtett indokokkal teljes mértékben egyetért.

A fellebbezésben foglaltakkal összefüggésben kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján önmagában a jogügylet ingyenessége megalapozza a szerződés megtámadását, ezért nincs jelentősége annak, hogy a felperes az ingatlant az alperestől 1988. évben ingyenesen szerezte meg, és annak sem, hogy az I. rendű alperes 2.500.000,- forint összegű, előszerződés alapján a felperest terhelő tartozást átvállalt. R.L. tanú vallomása szerint a szerződés megkötését követően, utólag állapodtak meg a felek a tartozásátvállalásról,

semmilyen perbeli adat nem merült azonban fel arra - és az alperes sem állította -, hogy a tartozásátvállalás alkalmával a felek az ingyenes vagyonátruházási szerződés módosításával az átvállalt tartozást vételárnak tekintették volna, a tartozásátvállalás ténye nem tette ezért e szerződést visszterhessé.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a d.-i, hrsz.-ú ingatlanokra 2012. február hó 28. napján kötött szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján érvénytelen, az e körben kifejtett jogi indokokkal is maradéktalanul egyetért a másodfokú bíróság. Nem ért azonban egyet a másodfokú bíróság a szerződés érvényessé nyilvánításával, mivel az I. rendű alperes fellebbezésében foglaltakra is figyelemmel az eredeti állapot helyreállításának sem jogi, sem célszerűségi akadálya nincs.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 5. pontja értelmében ugyan a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával, és ha mindkettő alkalmazható lenne, akkor a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza. Az indokolás szerint annak eldöntésénél, hogy a bíróság melyik jogkövetkezményt alkalmazza, jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, a teljesítést követően mi lett a szolgáltatásuk sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében, és jelentősége van nem utolsó sorban a felek perbeli nyilatkozatainak.

Felperes keresetében az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte, bár 18. sorszám alatt módosított keresetében a,,hrsz.-ú ingatlan tekintetében kérte az érvénytelenségi ok kiküszöbölését, az szám alatt módosított keresetében - ahrsz.-ú forgalomképtelen ingatlan kivételével - azonban ismételten az eredeti állapot helyreállítását kérte. A felperesi beavatkozók kérelme szintén az eredeti állapot helyreállítására irányult, a 25. sorszám alatti előkészítő iratban kifejtették, hogy nincs lehetőség a perben az eredeti állapot helyreállítása helyett az ingatlanok egy részének a felszámolási vagyonból való elvonására. Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során az érvénytelenség jogkövetkezménye tekintetében álláspontját nem fejtette ki, az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest nyilatkozattételre nem is hívta fel, holott a vételár és a forgalmi érték közötti jelentős eltérés indokoltta tette volna annak tisztázását, hogy az I. rendű alperes kívánja-e a szerződés fenntartását 69.300.000,- forint értékkülönbözet megfizetése mellett is, és hogy ennek megfizetésére képes-e.

A perbeli esetben a felek - felperes és a beavatkozók elsőfokú eljárásban, az alperes másodfokú eljárásban tett - nyilatkozatira, az idézett Pk. állásfoglalásban rögzített elvekre, valamint arra a tényre, hogy az eredeti állapot helyreállításának sem jogi, sem célszerűségi akadálya nincs, a másodfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását tartotta indokoltnak, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp. 253. § (2) bekezdése

alapján részben megváltoztatta, mellőzte a szerződés érvényessé nyilvánítását, és az I. rendű alperes 69.300.000,- forint és járulékai megfizetésre kötelezését, megállapította a szerződés érvénytelenségét, a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról.

Az eredeti állapot helyreállítása körében az egyidejű teljesítést - az I. rendű alperes vételár visszakövetelési igényének perbeli érvényesítését - a Cstv. 38. § (3) bekezdése kizárja. Az I. rendű alperesnek arra van lehetősége, hogy követelését az esedékességet - a perbeli ítélet jogerőre emelkedését - követő 40 napon belül a Cstv. 37. § (2) bekezdése szerint a felszámolóknak hitelezői igényként bejelentse.

Felperes a I. és II. számú szerződések érvénytelensége folytán az elsőfokú bíróság ítéletében megállapítottak szerint az elsőfokú eljárásban 74 % mértékben pernyertes, az eltérő jogkövetkezmény alkalmazása az elsőfokú pernyertességet nem érinti, ezért az elsőfokú perköltség viselésére a felek az elsőfokú bíróság ítélete szerint kötelesek.

Az I. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az ... éshrsz.-ú ingatlanok tekintetében az eredeti állapot helyreállítását kérte. A fellebbezés csak részben - a másodlagos fellebbezési kérelem tekintetében - volt alapos, a felperes és I. rendű alperes pervesztességének, pernyertességének aránya a fellebbezési eljárásban azonos mértékű, azért a Pp.81. § (1) bekezdés 2. fordulata alapján a felek viselik a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket.

A pervesztesség szerinti arányban kötelezte a másodfokú bíróság a felperest az I. rendű alperes illetékmentessége folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illeték 50 %-ának megfizetésére a Pp. 81. §, és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján.

P é c s, 2014. június 11.

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