

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.377/2014/3. szám

A Szegedi Ítéltábla a **felszámoló neve** (felszámoló székhelye, **felszámolóbiztos neve**) felszámoló, mint törvényes képviselő által adott meghatalmazás alapján eljáró Havas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Havas Péter Miklós ügyvéd) által képviselt **felperes neve „f. a.”** felperes címeszám alatti székhelyű felperesnek – a Czuppon és Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czuppon Katalin ügyvéd) által képviselt **alperes neve, alperes székhelye** alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb követelés iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2014. május 14. napján kelt, 10.G.21.682/2013/70. sorszámu ítélete ellen az alperes által 71. sorszámon előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbeezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Kötelezi alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 300.000,- (Háromszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 1.383.300,-(Egymillió-háromszáznyolcvanháromezer-háromszáz) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A fémmegmunkálási főtevékenységet végző felperesi társaságot 1997-ben alapította 3 millió forint törzstőkével **személy 1. neve** és **személy 2. neve**, majd 2004. december 1. napjától jelentős befolyást szerzett a társaságban **személy 3. neve**, aki e naptól fiával, **személy 1. neve-vel** közösen látták el az ügyvezetői feladatokat, önálló képviseleti joggal. A társaság székhelye **felperes székhelye.**, jegyzett tőkéje 2008. július 11. napjától: 153 millió forint.

Az alperesi egyszemélyes kft. ugyancsak fémmegmunkálási főtevékenység végzésére jött létre 2011. július 1. napján, 500.000,- Ft törzstőkével, alapító tagja **személy 4. neve**, ügyvezetője **személy 1. neve**, aki nem tag. Az alperesi társaság telephelye megegyezik a felperesi társaság székhelyével.

A felperes, mint bérbeadó 2011.október 1. napján kötött bérleti szerződést alperesi bérlővel 5 éves határozott időtartamra, a szerződés mellékletében szereplő 7 darab gépi eszköz, 1 darab konvejoros pályás kemence, valamint 1 darab megmunkáló központ (szerszámokkal) bérbeadása tárgyában. A szerződés 3. pontja szerint az alperesi bérlő a bérlet időtartamára negyedévente – a negyedévet követő hónap 15. napjáig megküldött számla ellenében, a számla átvételét követő 8 napon belül – bruttó 150.000,- Ft bérleti díjat fizet. Felperes részéről **személy 3. neve** ügyvezető, míg alperes nevében fia, **személy 1. neve** ügyvezetőként látta el cégszerű aláírással a szerződést. Utóbbi személy ekkor még a felperesi gazdasági társaságnak is ügyvezetője volt. A bérleti szerződésben szereplő eszközöket a felperesi gazdasági társaság 2008. évben vásárolta, beszerzési értékük 50

millió forint volt. A bérlő bérleti díjat nem fizetett a bérbeadónak.

A felperes 2011. október 14. napja óta felszámolás alatt áll.

A felszámoló 2012. július 8-án kelt levelében kezdeményezte az alperesnél a bérleti szerződés módosítását akként, hogy a felek a bérleti díj összegét havi 700.000,- Ft + áfa összegre emeljék fel, ettől azonban az alperes elzárkózott.

A felperes ezt követően indított pert, melyben a felszámoló, mint törvényes képviselő által előterjesztett keresettel az 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjára, valamint a Cstv. 40. § (3) bekezdésére hivatkozással annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződés érvénytelen. Kérte az eredeti állapot helyreállítása körében kötelezni az alperest az eszközök birtokba adására, azok összértékét 43.308.707,- Ft-ban határozta meg. Kérte továbbá a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg, egészen a kiadásig terjedően, havi 340.000,- Ft + áfa eszközhasználati díj megfizetésére is kötelezni alperest. Ezzel kapcsolatban előadta, álláspontja szerint a piaci bérleti díjhoz képest jóval alacsonyabb összegben határozták meg szerződő felek a bérleti díjat, az feltűnően aránytalanul alacsony összegű, így a piaci viszonyokhoz igazodó bérleti díj és a szerződésben rögzített bérleti díj közötti különbséget megfizetésére is köteles az alperes.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az alperes vitatta, hogy a bérleti szerződésben részt vevő felek szándéka a hitelezők kijátszására irányult volna, az visszerhes szerződés volt, melyben a bérleti díj nem negyedévente, hanem valójában havi 150.000,- Ft összegben került megállapításra. Ez volt a felek tényleges szerződési szándéka, csak a díjmeghatározás pontatlanul került a szerződési okiratba. Álláspontja szerint nem feltűnően aránytalan az ellenérték a szolgáltatott dolgok használati értékéhez képest, mert ezzel vált megoldottá a berendezések őrzése, folyamatos üzemeltetése, karbantartása és állagmegóvása. Fontos volt, hogy a folyamatos megrendeléseket továbbra is teljesíteni tudják. A dolgozókat az alperesi cég átvette és továbbfoglalkoztatta. Előadta, hogy beszámítással már 3.935.630,- Ft erejéig a bérleti díj tartozást rendezte, mivel a felperestől korábban átvett alapanyag készlet ellenértékét felperes engedményesei felé a fenti összegben teljesítette. Nem vitatta, hogy ezzel kapcsolatban részéről hitelezői igénybejelentés felperesi felszámoló felé nem történt.

Az elsőfokú eljárás során a bíróság igazságügyi szakértői bizonyítást folytatott le, az ennek eredményeként beszerzett gépészeti szakvélemény szerint az eszközök szerződésben meghatározott bérleti díja nem felel meg a szerződéskötéskori reális piaci értékviszonyoknak, és nem igazodik az eszközök műszaki-használati értékéhez sem. A szakértő álláspontja szerint a bérbeadás időpontjára vetítve havi nettó 300.000-340.000,- Ft között állapítható meg a reális bérleti, illetve használati díj. A perbeli ingóságok forgalmi értékét is tételesen meghatározta a szakértő.

A peradatok alapján az elsőfokú bíróság ítéletével 12.804.800,- Ft és törvényes kamatai megfizetésére kötelezte alperest, továbbá 15 napos határidő alatt a perbeli ingóságok tételes felsorolása és értékmegjelölése mellett, azok felperes részére történő birtokba adását is elrendelte. Mindezeket meghaladóan felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában a Cstv. rendelkezéseit alkalmazva megállapította, a perbeli ingóságok bérbeadása azért okozta az utóbb felszámolás alá került cég vagyonsökkenését, mert a szerződésben kikötött bérleti díj, valamint a piaci viszonyokhoz igazodó magasabb díj közötti különbséget feltűnően aránytalan, a bérleti díj fizetése pedig teljes egészében elmaradt. A bíróság a szerződést kötő felek tulajdonosi körének, illetve a vezető tisztségviselők személyének azonossága miatti összefonódást is megállapította, és ez alapján a Cstv. 40. § (3) bekezdése értelmében az ügyletkötő felek rosszhiszeműségét vélelmezendőnek találta. A felperesnek vagyonsökkenést okozó bérleti szerződés megkötése a hitelezők kijátszására irányult, erről az alperes is nyilvánvalóan tudomással bírt, figyelemmel a felperesi ügyvezetővel való közeli rokoni kapcsolatra. A bíróság az alperes által elfogadott havi 150.000,- Ft bérleti díjat feltűnően aránytalannak találta a reális piaci viszonyokhoz igazodó középátlagos 320.000,- Ft havi használati díjhoz képest, az aránytalanság kiküszöbölése érdekében

ezért a különbözet, valamint a ki nem fizetett szerződés szerinti bérleti díjak megfizetésére kötelezte alperest. Az alperes beszámítási kifogását a Cstv. 36. § (1) bekezdése alapján figyelmen kívül hagyta, mivel alperes a beszámítás alapjául szolgáló ellenkövetelést hitelezői igényként nem jelentette be a felszámolás során. A bíróság elszámolása szerint 32 hónapra havi nettó 320.000,- Ft bérleti díjtartozása áll fenn alperesnek, ez áfa-val növelten 13.004.800,- Ft-ot tesz ki, melyből levonta az alperes által 2014. május 14. napján – a per során – teljesített 200.000,- Ft-ot. Ez eredményezte az ítélettel alperes terhére meghatározott 12.804.800,- Ft marasztalási tőkeösszeget, melynek esedékességét 2012. szeptember 7. napjától, a fizetési felszólítást tartalmazó keresetlevél alperes részére történő kézbesítésének időpontjától állapította meg, utalva arra, hogy a számlázás elmaradása a korábbi időszakra még valóban jogosulti késedelmet okozott, azonban az írásbeli fizetési felszólítás közlése – jelen esetben a keresetlevél kézbesítése – már megszakította a jogosulti késedelmet, és a követelést esedékessé tette.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak részbeni megváltoztatását akként, hogy a bíróság havi 150.000,- Ft/hó nettó összegben állapítsa meg az elmaradt időszakra vonatkozóan a fizetendő bérleti díjat, és eszerint szállítsa le az alperest terhelő marasztalást. A késedelmi kamatfizetést csak 2013. július 11. napjától kezdődően rendelje el. Kérte továbbá mellőzni az eszközök birtokba adására kötelező rendelkezéseket, utalva arra, hogy a felszámolás alá került cég valamennyi ingó és ingatlan vagyontárgya dokumentálható módon a felperes képviselőjét ellátó felszámoló részére már átadásra került. Fellebbezésének indokolásában vitatta, hogy a perbeli szerződés az adós vagyonának csökkenését eredményezte volna. Kiemelte, hogy a gépek folyamatos üzemeltetése a bérbeadással vált biztosítottá, ez egyúttal a gépek karbantartását, megőrzését is szolgálta és lehetővé tette a dolgozók továbbfoglalkoztatását. Megjegyezte, a termelő tevékenység fenntartásával jelentős mértékben csökkent a felszámolás alá került felperes hitelezők felé fennálló tartozása. Utalt arra is, hogy a felszámoló kísérletet sem tett a bérleti szerződés felmondására, illetve a gépek egyéb módon történő hasznosítására vagy értékesítésére. Sérelmezte, hogy a szakértő a 3 évvel korábbi szerződésben rögzített bérleti díjakat az akkori gazdasági környezetből kiragadva vizsgálta. A bérbeadó a saját vállalkozása helyzetének ismeretében szabadon dönthetett, ennek megfelelően a bérleti díj mértékét is szabadon állapították meg a felek, az adott piaci környezethez igazodva, ezért a havi 150.000,- Ft összegű bérleti díj reális. A késedelmi kamat kezdő időpontját illetően a számlakibocsátási kötelezettséget hangsúlyozta, amelynek elmaradása álláspontja szerint folyamatos jogosulti késedelmet idézett elő, így a késedelmi kamat kezdő időpontja csak az az időpont lehet, amikor a felszámoló a bérleti díj számlákat végül 2013. július 11-én kiállította.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

A felperes által támadott bérleti szerződésben az alperes elismerésének megfelelően a felek szerződési akarata – az írásba foglalt kikötéstől eltérően – havi bruttó 150.000,- Ft összegű bérleti díj fizetésére irányult, ami nettó 120.000,- Ft havi bérleti díjnak felel meg.

Az elsőfokú bíróság helyesen folytatott le szakértői bizonyítást, és szerzett be szakvéleményt a bérlet tárgyát képező dologösszesség szerződéskötéskori reális használati ellenértékének megállapítására. A felperes keresete ugyanis azon alapult, hogy a szerződésben kikötött bérleti díj feltűnően aránytalanul alacsony a bérelt dolgok valós piaci használati ellenértékéhez képest. Az igazságügyi szakértő helyszíni szemle megtartása nyomán kiegészített, pontosított szakértői véleményében nettó 300–340 ezer Ft közötti havidíjban állapította meg a reális használati ellenértéket. Utalt arra, hogy számítása az eszközök műszaki értékén alapuló kalkuláció, amelyhez bizonyos mértékű nyereséget ugyancsak értékelni kellett. A bérbeadás folytán a gépek,

berendezések működtetése családi vállalkozás keretén belül maradt, továbbá a végezhető fémmegmunkálási tevékenységgel speciális termékek állíthatók elő (pl. tűzcsapok), melyeknek zárt, szűkebb körű felvevőpiaca van. Mindezek alapján a kiegészítéssel pontosított szakértői véleményt, mely az irányadó szempontokat differenciáltan vette figyelembe, aggálytalannak lehet tekinteni, az az ítélezés alapjául szolgáló adatokat tartalmazza. Az elsőfokú bíróság tehát helyesen alapította döntését arra, hogy a dologösszesség reális bérleti díja havi nettó 320.000,- Ft.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában szabályozott érvénytelenségi okot a gazdálkodó szervezet vagyonának vagy annak egy részének a felszámolás alá kerülés előtti bérbeadása még nem feltétlenül valósítja meg, nem szükségképp csökkenti a cég vagyonát. Ha a tulajdonos cég maga már nem képes, vagy nem kívánja hasznosítani a vagyontárgyait a társasági vagyon összértékének megtartása, esetleges növelése érdekében, ésszerűen köthet érvényes bérleti szerződést. A vagyontárgyak használatának ellenértékéért kapott reális bérleti díj ugyanis kompenzálhatja a használatot, illetve a bérbeadott eszközök amortizációjával járó vagyonsökkenést. A perbeli esetben a szakértői vélemény arra is rávilágított, hogy a bérbe adott eszközök speciális gyártási tevékenységre alkalmasak, azok nyereségesen csak a jelenlegi telephelyükön együtt tartva üzemeltethetők, figyelembe kell venni továbbá azt is, hogy a bérleti szerződésnek köszönhetően az adós céget nem terhelték tovább a gépek tárolásával, működőképességük fenntartásával kapcsolatos költségek. A perbeli esetben tehát nem állapítható meg azon konjunktív törvényi feltétel, hogy önmagában a bérleti szerződés megkötése vagyonsökkenést jelentett, és azt sem, hogy kifejezetten a hitelezők kijátszására irányult volna, így a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjából adódó érvénytelenségi okot nem találta az ítéletábra alkalmazhatónak a perbeli tényállásra vonatkozóan.

A felszámoló a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással is állította a bérleti szerződés érvénytelenségét. Ennek megfelelően vizsgálni kellett azt, hogy feltűnő aránytalan, alacsony bérleti díjkikötés történt-e a jogügylet létrehozásakor. Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában helyesen utalt a kialakult bírói gyakorlatra a feltűnő aránytalanság számítása során, de téves számadatokat használt, mivel a szerződésben kikötött havi bruttó 150.000,- Ft bérleti díjat arányosította a szakértő által meghatározott, középértéken figyelembe vett nettó 320.000,- Ft-hoz. Helyesen a nettó 120.000,- Ft-os bérleti díjat kellett a nettó 320.000,- Ft reális használati ellenértékhez viszonyítani. Ezek értékkülönbözete 200.000,- Ft, az értékkülönbözetnek a reális értékhez képest az aránya:

$200.000,- \text{ Ft} : 320.000,- \text{ Ft} = 62,5\%$ -os eltérés áll fenn. Ilyen mértékű aránytalanság meghaladja a bírói gyakorlat által feltűnő értékaránytalan minősített mértéket (a felén túli sérelmet is, laesio enormis), így a perbeli visszterhes jogügylet feltűnő aránytalan értékkülönbözettel megkötöttnek minősül. A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi ok fennállt az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg.

A szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeire a Ptk. 237. § (1), illetve (2) bekezdései tartalmaznak rendelkezéseket. Az irányadó jogszabályi rendelkezés alkalmazására tartalmaz útmutatást a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) 1/2010. (VI.28.) PK vélemény, melynek 5. pontja kitér arra, ha a szerződés érvényessé nyilvánítása, illetve azzal egyenrangú lehetőségként az eredeti állapot helyreállításának lehetősége egyaránt fennáll, akkor a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza. A perbeli esetben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között a feltűnő aránytalanság – az érvénytelenség oka – ugyan kiküszöbölhető, a szerződés érvényessé nyilvánítása mégsem célszerű, mert a felszámoló a Cstv.47.§ (1) bekezdése alapján az érvényes bérleti szerződést felmondhatja, jognyilatkozatai a szerződés felszámolására irányuló szándékát tükrözik. Ezért az ítéletábra a bérleti szerződés érvényessé nyilvánítása helyett a szerződéses jogviszony felszámolását alkalmazta. A bérleti

szerződés esetén a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet azonban nem lehet természetben visszaállítani, mert a bérelt dolgok használatának ténye irreverzibilis szolgáltatás. Az 1/2010.(VI. 28.) PK vélemény 6. pontja szerint ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása a szolgáltatás irreverzibilis jellege folytán nem lehetséges, a bíróság a szerződés a Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján határozathozatalig hatályossá nyilvánítja – a szerződést ex nunc hatállyal számolja fel –, és a visszaadási kötelezettség alá nem vonható, ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítéséről rendelkezik. A bérelt ingóságok visszaadási kötelezettsége természetben lehetséges, reverzibilis, bérleti díjat pedig a bérlő egyáltalán nem fizetett. Az ingóságok kiadási kötelezettsége körében a (csonka) eredeti állapot elrendelhető volt, de a megtörtént és ellenérték fizetési kötelezettség nélkül maradt használati szolgáltatás irreverzibilis. Ennek megfelelően a perbeli esetben a használati szolgáltatás ellenértékének megtérítésével kellett a bíróságnak gondoskodnia a szolgáltatások értékegyensúlyának fenntartásáról. Ezzel volt megakadályozható, hogy bármelyik fél jogalap nélkül gazdagodjék (PK vélemény 8. pont). A használati szolgáltatás ellenértékének megtérítése során – a hatályossá nyilvánítás ellenére – nem lehet a szerződésben kikötött bérleti díjból kiindulni éppen annak feltűnő aránytalansága miatt – ebben állt az érvénytelenség oka –, így helyesen a nettó 320.000,- Ft 32 hónapra számított ÁFA-val növelt értékét kell használati ellenértékként alperesnek megtérítenie. Az erre kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezés a kifejtett jogi indokok alapján tehát helytálló.

Az alperesi fellebbezés sérelmezte a késedelmi kamat fizetési kötelezettség kezdő időpontjának megállapítását is, állította, hogy kizárólag a szabályszerű bérleti díj számlák megküldése nyomán vált esedékkessé a fizetési kötelezettsége. E körben az elsőfokú bíróság az irányadó bírói gyakorlatra helyesen hivatkozott. A keresetlevél benyújtása a követelést a Ptk. 298. § b) pontja alapján lejárttá tette, alperesnek az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen megállapított időponttól kezdődően beállt a fizetési késedelme, mely maga után vonja a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatfizetési kötelezettséget (BDT 2010/2262. számon közzétett eseti döntés). Megjegyzendő, hogy az alperes érvénytelen szerződés alapján, jogalap nélkül birtokolta és használta a gépeket, késedelmi kamatfizetési kötelezettsége ezért sem a bérleti díj számláktól függ. Kamatfizetési kötelezettsége a PK vélemény 9. pontjában kifejtettek szerint jogszerűen felszámítható olyan járulékos igény, amely a dologösszesség adott időtartamon keresztül történő jogalap nélküli birtoklásán és használatán alapult.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbezett rendelkezéseket a kifejtett – részben eltérő – indokolásbeli kiegészítésekkel a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró és fellebbezési ellenkérelmet előterjesztő felperes másodfokú eljárási költségeinek megtérítésére. A felperes oldalán felmerült ügyvédi munkadíj összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pont, valamint (5) és (6) bekezdései alapján állapította meg.

A perben érvényesült tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket ugyancsak alperes köteles az állam részére külön felhívás alapján megfizetni (Pp. 78. § (1) bekezdés, 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) és (3) bekezdés).

S z e g e d , 2015. év március hó 19. napján.

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

. Dobler László sk.
előadó bíró

. Válik Edina sk.
bíró