

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperes által, a ... (I.r. alperes jogi képviselőjének neve) ügyvéd által képviselt **I. r. alperes neve (I. r. alperes címe.)** I. rendű alperes és a ... Ügyvédi Iroda (**II. r. alperes képviselőjének címe**) által képviselt **II. r. alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben, a Fővárosi Törvényszék 2013. július 12. napján kelt 17.G.41.533/2008/81. számú ítélete ellen a felperes által 83. szám alatt, a II. rendű alperes által 82. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - a 2014. február 5. napján - megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja azzal, hogy az érvénytelen bérleti szerződés elszámolása alapján II. rendű alperest 18.259.500 (tizennyolcmillió-kétszázötvenkilencezer-ötszáz) forint megfizetésére marasztaló rendelkezést mellőzi;

az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség tárgyában megváltoztatja és felperest II. rendű alperes javára vonatkozó perköltség fizetésére kötelező rendelkezését mellőzi;

kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 450.000 (négy százötvenezer) forint illetékből adódó perköltséget 15 napon belül;
kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára 360.000 (három százhatvanezer) forintot, az I. rendű alperes pedig 540.000 (öt száznegyvenezer) forintot.

Kötelezi a II. rendű alperest fizessen meg 2.187.500 (kétmillió-száznyolcvanhétezer ötszáz) forint, a felperes pedig 312.500 (háromszáz tizenkettőezer-ötszáz) forint fellebbezési illetéket az állam javára.

A felek ezt meghaladóan felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az irányadó tényállás szerint a felperes Németországban bejegyzett társaság, aki

gépjárműmosó berendezéseket gyárt, forgalmaz és üzemeltet. A felperes 1992 óta üzleti kapcsolatban áll I. rendű alperessel, aki a felperes által gyártott mosóberendezéseket Magyarországon telepítette, felújította és folyamatosan karbantartotta.

Az I. rendű alperes 1992-ben bejegyzett gazdasági társaság, kisebbségi üzletrészenek tulajdonosa a felperes, többségi tulajdonosa és ügyvezetője **1. személy**, aki egyidejűleg a II. rendű alperesnek 2009 júniusáig 75%-os tulajdonosa és ügyvezetője volt.

A felperes és I. rendű alperes szindikátusi szerződést kötöttek, melynek értelmében az I. rendű alperes néhány döntéséhez (pl. ingatlanok és ingatlanokhoz fűződő jogok megszerzéséhez, az engedélyezett költségvetés kereteit túllépő beruházási szerződések, hitelszerződések megkötéséhez) a tagok együttes jóváhagyását írták elő.

Az I. rendű alperes alakulásától bérelt ingatlanban működött. Az I. rendű alperes 2003. július 30-án (2003. november 1. napjától 10 éves határozott időtartamú) bérleti szerződést kötött a II. rendű alperessel, a ... helyrajzi szám alatti lévő ingatlan tulajdonosával, aki vállalta, hogy e területen az I. rendű alperes igényeinek megfelelő, autómosó berendezések karbantartását, javítását, felújítását megfelelő színvonalon ellátó építményt létesít. A szerződés megkötésével egyidejűleg I. rendű alperes 22.200.000 forint óvadékot adott át a II. rendű alperes részére, vállalta az első évre fizetendő teljes bérleti díj egy összegben előre történő fizetését 22.200.000 forint összegben. A felek megállapodtak, hogy a bérlő legkésőbb 2005. július 30-áig birtokba lép és havi 7.012 eurónak megfelelő forint összegű bérleti díjat fizet, valamint a közüzemi díjakat. A szerződő felek a bérleti szerződés 2005. február 2-i módosításában kizárták az I. rendű alperes bérlő határozott időtartam alatti felmondási jogát, ez esetben a hátralévő időre járó bérleti díjat egy összegben kötbér címén köteles megfizetni.

Az I. rendű alperes a 806,45 m² területet 2005. február 2-án vette teljesen birtokba.

Az I. és II. rendű alperes 2003. május 15-én kölcsönszerződést kötött, melynek alapján az I. rendű alperes 2014. január 31-i lejáratú 40.000.000 forint kölcsönt nyújtott a II. rendű alperes részére, a felek választott bíróság kizárólagos illetékességét kötötték ki.

Az I. rendű alperesnek 1998-tól folyamatosan tartozása keletkezett és állt fenn a felperes felé, amely 2003-2004 években jelentősen megemelkedett. A felperes 2005-ben felszólította az I. rendű alperest a tartozás megfizetésére, majd 2006. május 12-én felszámolási eljárást kezdeményezett ellene, melynek eredményeként az I. rendű alperes 2008. július 18-i kezdő időponttal felszámolás alá került. A felperes és I. rendű alperes között 2006 júliusában az üzleti kapcsolat megszakadt.

Az alperesek 2006. április 1. napján megállapodtak a bérleti szerződés megszüntetésében. I. rendű alperes a bérleti szerződést 2006. szeptember 1. napjával felmondta és vállalta a teljes bérleti időszak végéig járó 166.500.000 forint megfizetését. A szerződő felek a 40.000.000 forint összegű kölcsönt, a 22.200.000 forint összegű óvadékot beszámították az I. rendű alperes e tartozásába, majd rögzítették, hogy 95.050.000 forint tartozás maradt fenn.

Az I. rendű alperes 2007-ben pert indított a felperessel szemben a Fővárosi

Törvényszék előtt 17.G.40.663/2007 ügyszám alatt, 478.913 euró és járulékai megfizetésére kérte kötelezni a felperest, a per tárgyalását jelen perre tekintettel felfüggesztette a bíróság. Az I. rendű alperes hivatkozott perben érvényesített követelését 2007. január 3. napján engedményezte II. rendű alperesre kamataival együtt 12.500.000 forint ellenérték fejében, melynek összegét 2007. március 20-án 80.000.000 forintra módosították. A szerződő felek az ellenérték összegébe teljes egészében beszámították a II. rendű alperes I. rendű alperessel szemben fennálló követelését, így az alperesek egymással szembeni követelései megszűntek. Az alperesek e szerződésben is választott bíróság kizárólagos illetékességét kötötték ki.

A felperes 2008. október 15-én keresetet terjesztett elő, melyben kérte megállapítani az I. és II. rendű alperesek között létrejött bérleti szerződés, a bérleti szerződést megszüntető megállapodás, a kölcsönszerződés és az engedményezési megállapodás érvénytelenségét a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Az engedményezési szerződés vonatkozásában a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára, a megszüntető megállapodás esetén a 40. § (1) bekezdés c) pontjára is hivatkozott. Másodlagosan a Ptk. 203. §-a alapján támadta a szerződéseket.

Az eredeti állapot helyreállítása körében kérte kötelezni II. rendű alperest I. rendű alperes javára összesen 222.000.000 forint és járulékai megfizetésére (a bérleti szerződésből eredően 2003. november 1-től 2006. szeptember 1-ig terjedő időszakra fizetett 35 havi bérleti díj és 22.200.000 forint összegű óvadék; a bérletet megszüntető megállapodás alapján 62.200.000 forint; a kölcsönszerződés alapján 40.000.000 forint). Az engedményezett 478.913 euró tekintetében annak megállapítását kérte, hogy az engedményezett követelés jogosultja továbbra is az I. rendű alperes.

Kifejtette, hogy valamennyi jogügylet az adós vagyonának csökkenését eredményezte. Az adós szándéka a hitelezők kijátszására irányult, mivel az I. rendű alperes vagyonának csökkenését okozta abban az időben, amikor az I. rendű alperes egyébként is likviditási problémákkal küzdött, jelentős tartozást halmozott fel a felperessel szemben. **1. személy,** az I. és II. rendű alpereseknek egyaránt tulajdonosa és ügyvezetője ezért minderről tudott; az I. és II. rendű alperes közötti tulajdonosi kapcsolódásra tekintettel a II. rendű alperes rosszhiszeműségét vélelmezni kell.

Kiemelte, hogy a bérleti szerződés megkötése gazdaságilag ésszerűtlen és szükségtelen is volt, az I. rendű alperes elhelyezése más módon is megoldható lett volna. A felperes hangsúlyozta, hogy az ésszerűtlen és eltúlzott beruházást valójában az I. rendű alperes finanszírozta. Az I. rendű alperesre rendkívül hátrányos a bérleti szerződésben kikötött tíz éves határozott időtartam; a felmondás kizárása; egyéves bérleti díj előre fizetése; egy éves bérleti díjnak megfelelő óvadék letétbe helyezése; az a tény, hogy I. rendű alperes csak több mint egy évvel az óvadék és az egy éves bérleti díj megfizetését követően vehette birtokba a bérleményt.

A bérleti szerződést megszüntető szerződés azáltal eredményezte az adós vagyonának csökkenését, hogy az I. rendű alperes úgy vállalta a hátralévő bérleti díj megfizetését, hogy a bérleményt nem is használta.

A kölcsönszerződés a likviditás csökkenését vonta maga után, hiszen I. rendű alperes többé nem rendelkezhetett ezzel a vagyontömeggel.

A felperes kifejtette, hogy az engedményezési megállapodás megkötésére már a felszámolás iránti kérelem benyújtását követően került sor. Annak ellenértékeként olyan összegeket számított be II. rendű alperes, amelyek nem illették meg.

Az I. rendű alperes 2008. december 30-án 17.G.41.894/2008 szám alatt keresetet nyújtott be a II. rendű alperessel szemben, melyben a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján támadta a 2003. július 20-án kötött bérleti szerződést, a 2006. április 1-jén kötött bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó megállapodást és 2013. május 15-i kölcsönszerződést.

Keresetét a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapította, hivatkozott a (2) és (3) bekezdésekre, melyek alapján az I. és II. rendű alperesek közötti összefonódás miatt a rosszhiszeműséget vélelmezni kell. Másodlagosan a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapította keresetét előadva, hogy a szerződések jóerkölcsbe is ütköznek. Az I. rendű alperes 149.150.000 forint (86.950.000 forint alaptalanul fizetett bérleti díj, 22.200.000 forint óvadék, 40.000.000 forint kölcsön) felszámolási vagyonba történő visszafizetésre kérte kötelezni II. rendű alperest.

A bérleménnyel kapcsolatban előadta, hogy az nyilvánvalóan eltúlzott, az I. rendű alperes nem helyezte oda székhelyét, a törökbálinti bérleményt nem jegyezték be a cégnyilvántartásba, viszont **1. személy** érdektségébe tartozó több cég is fióktelepeként bejegyeztette az ingatlant.

A Fővárosi Törvényszék az I. rendű alperes által II. rendű alperes ellen indított 17.G.41.894/2008 szám alatt folyamatban volt pert jelen eljáráshoz egyesítette.

Az I. rendű alperes az engedményezési szerződést és kiegészítésére vonatkozó megállapodást külön perben támadta meg a Fővárosi Törvényszék előtt és a 16.G.41.025/2009. szám alatt folyamatban lévő per jelen perre tekintettel felfüggesztésre került.

Az I. rendű alperes a felperesi hitelező által indított perben a keresetet elismerte, ő maga is kérte II. rendű alperes marasztalását.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes keresete elkésett, mert azt a tudomásszerzéstől számított 90 napon túl terjesztette elő. Kiemelte, hogy a felperes legkésőbb 2007 szeptemberében tudomást szerzett valamennyi jelen perben megtámadott szerződésről, azok tartalmáról, ennek ellenére a keresetét csak 2008. október 15-én, az egyéves jogvesztő határidőn túl terjesztette elő. Hivatkozott arra is, hogy a kölcsönszerződésben és az engedményezési szerződésben választott bírósági kikötésre került sor, ezért az eljáró bíróság nem jogosult a keresetet elbírálni.

Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes speciális műszaki igényeket támasztott az ingatlannal szemben, a társaság nevéhez méltó színvonalú épületben kívánta folytatni a tevékenységet. Ebben az időben az I. rendű alperes 70 munkavállalót alkalmazott, fontos volt a bérlemény elhelyezkedése, jó megközelítése, és mert országos hálózatot tartott fenn, megfelelő raktári kapacitásra is szükség volt. A

beruházás nagy részét **1. személy** tagi hitele, illetve a II. rendű alperes által felvett hitel finanszírozta. Kiemelte, hogy I. rendű alperes csak egy részét bérelte az ingatlannak, annak emeleti és tetőterét, valamint a bemutató-mosó utcát a II. rendű alperes használta.

Kifejtette, a felperes magatartása vezetett oda, hogy az I. rendű alperes fizetésektelen helyzetbe került, mert a felperes az együttműködést megszüntette, a szállításokból eredő követelését, mely folyamatosan évek óta fennállt, rulírozó hitelként működött, azonnal lejárttá tette.

A II. rendű alperes hangsúlyozta, hogy a szerződések nem eredményeztek az I. rendű felperesnél vagyoncsökkenést: a bérleti díjak jogosan megillették a II. rendű alperest, mert I. rendű alperes használta a bérleményt; az óvadék visszajár; a bérleti szerződést megszüntető szerződés csupán a bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően állapította meg, hogy a fennmaradó időszakra járó bérleti díj megfizetésére köteles az I. rendű alperes; az engedményezésre ellenérték fejében került sor, melynek teljes összegébe beszámításra került a II. rendű alperes követelése.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes és II. rendű alperes között 2003. július 30-án megkötött bérleti szerződés érvénytelen, azt 2006. szeptember 1. napjáig hatályossá nyilvánította és kötelezte II. rendű alperest, fizessen meg I. rendű alperesnek 18.259.500 forintot és ezen összegnek 2006. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát.

Megállapította, hogy az I. rendű és a II. rendű alperes között 2006. április 1. napján létrejött 2003. július 30-án megkötött bérleti szerződés megszüntetéséről szóló megállapodás érvénytelen, kötelezte II. rendű alperest, fizessen meg I. rendű alperesnek 22.200.000 forintot és ezen összeg után 2006. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot.

Megállapította, hogy az I. rendű alperes és II. rendű alperes között 2003. május 15-én megkötött és 2006. január 29-én kiegészített kölcsönszerződés érvénytelen. Kötelezte II. rendű alperest, fizessen meg I. rendű alperesnek 40.000.000 forintot és az ezen összeg után 2003. június 15-től járó késedelmi kamatot.

Megállapította, hogy az I. rendű alperes és II. rendű alperes között 2007. január 3. napján létrejött és 2007. március 20-án kiegészített engedményezési megállapodás érvénytelen. A megállapodásban megjelölt (a Fővárosi Törvényszék előtt 17.G.40.663/2007 ügyszám alatt folyamatban lévő, de jelenleg felfüggesztett polgári perben felperessel szemben érvényesített) 478.913 euró követelés és kamatai jogosultja továbbra is az I. rendű alperes.

Ezt meghaladóan a felperesi keresetet elutasította.

A perköltség viseléséről az elsőfokú bíróság oly módon rendelkezett, hogy kötelezte felperest, fizessen meg II. rendű alperesnek 1.570.400 forint perköltséget és kötelezte II. rendű alperest, fizessen meg I. rendű alperesnek 1.905.000 forint perköltséget. Kötelezte II. rendű alperest továbbá, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 540.000 forint, I. rendű alperes pedig 360.000 forint le nem rótt illetékköltséget.

Határozatát azzal indokolta, hogy a II. rendű alperes elkészettségre vonatkozó

kifogása alaptalan, mert a Cstv. 40. § alapján a megtámadási joggal kizárólag a felszámolás megindulását és közzétételét követően élhet az arra jogosult fél. Az illetékességi kifogással kapcsolatban kifejtette, hogy a csődtörvény speciális szabályai alapján indult a per és maga a Cstv. 6. § (1) bekezdése is rögzíti, hogy az adós cég felszámolását elrendelő bíróság előtt indítható meg a szerződések hivatkozott megtámadására irányuló per, ezért választott bírósági eljárásnak nincs helye.

A keresetet érdemben vizsgálva a bíróság a II. rendű alperes cégadataiból kétséget kizáróan megállapította, hogy a perbeli időszakban **1. személy** mindkét társaságban többségi tulajdonos és ügyvezető volt, ezért a Cstv. 40. § (3) bekezdésében írt törvényi vélelem fennáll, ezért a Cstv. 41. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alkalmazásában a rosszhiszeműséget és ingyenességet vélelmezni kell, ily módon a II. rendű alperest terhelte a vélelem megdöntése.

Ezen túlmenően az I. rendű alperes a hitelezők kijátszására irányuló szándékát támasztja alá, hogy a szindikátusi szerződésben foglaltak ellenére **1. személy** nem szerezte be a felperes hozzájárulását a bérleti szerződés, valamint a kölcsönszerződés megkötéséhez.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperes a vélelmet nem döntötte meg. Az I. rendű alperes - miközben az adott időszakban a felperes felé 787.515 euró összegű tartozása állt fenn - 40.000.000 forint kölcsönt, 22.200.000 forint óvadékot és ugyanilyen összegű bérleti díjat, mindösszesen 84.400.000 forintot adott át II. rendű alperesnek 2003-ban a még nem létező, jövőben beépítendő ingatlanra. Az I. rendű alperes nem a felperes felé fennálló tartozását csökkentette, hanem a II. rendű alperes beruházását finanszírozta.

Ebből az összegből I. rendű alperes számos megfelelő ingatlant bérelhetett volna. Az eljárás során kirendelt **1. szakértő** igazságügyi szakértő hangsúlyozta, hogy Budapest külső kerületeiben, az agglomerációban megszámlálhatatlan helyen nyílt volna alkalmas lehetőség a II. rendű alperes által megjelölt paraméterekkel bíró ingatlan bérletére. A szakértő megállapította, hogy a perbeli bérlemény nem, csupán a telek alakja és annak elhelyezkedése a speciális, jelenleg is autószerelő műhely céljára hasznosítják. Hivatkozott pl. arra, hogy a mosó berendezésekkel kapcsolatos ingatlanok átlagos belmagassága 6-6,5 méter, viszont a perbeli ingatlan pinceszintjének belmagassága csak 4,74 méter.

A bérleti és kölcsönszerződés megkötésekor az alperesek az I. rendű alperes gazdasági teljesítőképességét, érdekét nem vették figyelembe. A bérleti szerződésben rögzített feltételek, különösen az előre fizetendő költségek, a nagy összegű kölcsön nyújtása alapján a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, azaz az ügylet az I. rendű alperes vagyonának kimentését célozta. Jelentős részben az I. rendű alperes finanszírozta a beruházást. A bérleti és a kölcsönszerződés egyaránt az I. rendű alperes adós vagyonát csökkentette, különösen a bérleti szerződésben meghatározott szokásosnak nem tekinthető feltételek. A kölcsönszerződés tíz éves futamideje az I. rendű alperes likviditási helyzetét nehezítette.

Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján mind a bérleti, mind a kölcsönszerződés érvénytelenségét megállapította.

Mivel az eredeti állapot - annak tartós jogviszonyára tekintettel - nem állítható helyre, a bérleti szerződést hatályossá nyilvánította.

A feleknek ebben az esetben el kell számolni, és az adott bérleményre irányadó - a szakértő által meghatározott - piaci bérleti díjakat vette figyelembe a bíróság. A bérleti díj összegszerűsége tekintetében az I. rendű alperes által megjelölt összeget fogadta el a bíróság. A szakértő 2004. évben a reális bérleti díjat az üzemi területek után 4 euró/m²/hó, irodaterületek után 10 euró/m²/hó összegben véleményezte, ami 5.536 euró/hó, a bérleti szerződés szerinti díj 7.012 euró/hó összegével szemben. A bíróság arányosította a teljes időszakra járó bérleti díjat és a reális bérleti díjra figyelemmel 18.259.500 forint visszafizetésére kötelezte II. rendű alperest az I. rendű alperes javára.

Az óvadék összegének visszafizetésére is kötelezte a bíróság a II. rendű alperest.

A bérleti szerződést megszüntető megállapodás érvénytelenségét is megállapította a bíróság, mert érvénytelen szerződés alapján nem állhat fenn bérleti díj tartozás. Így az I. rendű alperesnek az érvénytelen bérleti szerződés alapján 166.500.000 forint összegű hátralékos bérleti díjtartozása nem keletkezett, és a II. rendű alperes az őt terhelő fizetési kötelezettségeit nem számíthatta be ezen összegbe.

A bíróság emellett a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján is megállapíthatónak találta a bérletet megszüntető szerződés érvénytelenségét, mivel az I. rendű alperes ebben az időben 2006. április 1-jén nyilvánvalóan fizetéseképtelenséghez közeli helyzetben volt, a felperesnek már jelentős összegű követelése állt fenn I. rendű alperessel szemben és maga a bérleti szerződést megszüntető megállapodás is utal a likviditási nehézségeire. Az adott szerződés tehát egy hitelező, a bérbeadó II. rendű alperes előnyben részesítését eredményezte.

Az ítélet ellen a felperes és a II. rendű alperes élt fellebbezéssel.

A II. rendű alperes kérte az első fokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályokat sértett, a bizonyítási teherre nem megfelelően oktatta ki, nemleges tény bizonyítására hívta fel a II. rendű alperest.

Az első fokú eljárás során előadottakat ismételve előadta, hogy nem a hitelezők kijátszására irányult **1. személy** szándéka. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a szindikátusi szerződést, a perbeni befektetéshez nem kellett a felperes hozzájárulása. Állította, hogy a felperes tudomással bírt a beruházásról, és a felperesnél bekövetkezett szervezeti átalakulásokig, vezetőcseréig a korábbi vezetők teljes mértékben támogatták.

Megalapozatlannak tartotta az ítélet azon megállapítását, hogy az óvadék és a bérleti díj nagy részben finanszírozta az adott beruházást. Hangsúlyozta, hogy a teljes beruházás összköltsége 233.000.000 forint volt, míg a teljesen elkészült ingatlan értéke 730.000.000 forint. A beruházást II. rendű alperes nagyrészt tagi hitelből, 40.000.000 forint kölcsön összegből, és 143.000.000 forint összegű banki hitelből finanszírozta. A banki hitelek fedezete **1. személy** családi ingatlanvagyonára volt.

Sérelmezte, hogy a szakértő az ingatlan speciális jellegét nem értékelte, azt egyszerű más bérleményekhez hasonlította. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj, az óvadék összege, a tízéves futamidő általánosan elfogadott gyakorlat volt.

Kiemelte, hogy a szerződések nem eredményezték I. rendű alperes vagyonának csökkenését. A kölcsönszerződés nem csökkentette az alperes vagyonát, hiszen a kölcsön visszafizetésre került. Életszerűtlennek tartotta, hogy az a kölcsönnyújtást követő öt évvel később elrendelt felszámolás hitelezőinek kijátszására irányult volna. Kiemelte, hogy az engedményezés ellenérték fejében történt.

Az elkésztettség, illetékességi kifogását fenntartotta.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú határozat helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezésében az első fokú ítéletben megállapított perköltség mértékének megváltoztatását kérte, és kérte kötelezni II. rendű alperest 4.869.965 forint perköltség megfizetésére.

Hangsúlyozta, hogy a pernyertesség-pervesztesség aránya és a perköltség mértéke nem megfelelően lett megállapítva, illetve azt nem megfelelően indokolta az elsőfokú bíróság. Hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla PK.1/2004. számú ajánlására, mely szerint a részleges pernyertesség esetén az ügyvédi munkadíjat a tisztán pernyertes rész alapulvételével kell megállapítani. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság döntését e vonatkozásban nem indokolta.

Előadta, hogy a perköltség megállapításánál az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az engedményezési szerződés 127.000.000 forintos értékét, amely vonatkozásában a felperes pernyertes lett.

A felperes álláspontja szerint minderre tekintettel a pernyertesség-pervesztesség helyes aránya 65,67-34,33% a felperes javára és a részére járó ügyvédi munkadíj 4.278.935 forint. Az első fokú eljárási illetékből 591.030 forint jár a felperes részére ezért összesen 4.869.965 forint megfizetésére kérte kötelezni a II. rendű alperest perköltség jogcímén.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú határozat helybenhagyását kérte.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú határozat helybenhagyását kérte.

Mindkét fellebbezés csak kisebb részben alapos. Az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogkövetkeztetés is nagyrészt helytálló.

I.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság indokaival maradéktalanul egyetért abban a kérdésben, hogy a kereset nem késett el, és jelen perben a választott bírósági kikötés nem vehető figyelembe. A csődeljárásról és felszámolási eljárásról kiadott többször módosított, a felszámolási kérelem benyújtásának időpontjában (2006. május 12.) hatályos 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. §-ában hivatkozott, szerződés megtámadására vonatkozó rendelkezések kizárólag a felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezetekre alkalmazható rendelkezések. Ezért az ott megjelölt

törvényi tényállás a felszámolás kezdő időpontjáig nem valósulhat meg. Ilyen formán az adott esetben a kereset benyújtásának szubjektív és objektív határideje a felszámolás kezdő időpontjával esik egybe, innentől kell számítani, ezért a 90 napos határidő elmulasztására sem került sor. Az eljáró bíróság hatáskörét és illetékességét a Cstv. 40. § (1) bekezdése határozza meg, függetlenül a szerződési kikötéstől.

Az ítéltábla teljes mértékben osztja az elsőfokú bíróság szerződések érvénytelensége körében kifejtett álláspontját is. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint „a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 180 napon belül a hitelező, avagy az adós nevében a felszámoló a bíróság [6. § (1) bekezdés] előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző öt éven belül és azt követően megkötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett.”

A csalárd jogügyletek esetén a megtámadás egyik feltétele a vagyonszökkenés, a másik feltétele a rosszhiszeműség, melynek tekintetében törvényi vélelem áll fenn az azonos személy befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közötti szerződéskötése esetén. A Cstv. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint: „ha az adós a vele összefonódásban (Ptk. 685/B. §) levő 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. Ugyancsak vélelmezni kell a rosszhiszeműséget és az ingyenességet az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közötti szerződéskötése esetén.”

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy e törvényi vélelem megdönthető és a II. rendű alperes terhelte a vélelem megdöntése.

A II. rendű alperes tévesen állította, hogy az elsőfokú bíróság rosszul alapította a bizonyítási terhet. Ugyanis a törvényi vélelem olyan jogtechnikai eszköz, melynél a jogalkotó szándéka, hogy az a fél, aki a jogszabályra hivatkozik, ezt a tényt ne legyen kénytelen bizonyítani. Ilyen kivételes esetekben a vélelem megdöntése során a negatívum a bizonyítandó.

Az elsőfokú bíróság helyesen ítélte meg, hogy a II. rendű alperes a rosszhiszeműség vélelmét nem döntötte meg. A II. rendű alperes nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű alperes szándéka nem a felperes hitelező kijátszására irányult.

2003-ban az I. rendű alperes által bérelt ingatlanból ki kellett költöznie a társaságnak.

A II. rendű alperes ingatlant vásárolt és irodát, műhelyt épített 233.000.000 forint összköltséggel. A beruházás költségeihez az I. rendű alperes összesen 84.200.000 forinttal járult hozzá 2003. esztendőben. A II. rendű alperes előadása szerint

143.000.000 forint banki hitelt vett fel, a hiányzó összeget **1. személy** tagi hitele fedezte. Ily módon az I. rendű alperes a beruházás megkezdéséhez annak teljes összege megközelítőleg 36%-ával járult hozzá, úgy hogy az óvadék és bérleti díj előleg 2003-tól 2005 februárjáig ellentételezés nélkül volt, hiszen az ingatlan épülőben lévén, azt még nem használhatta.

Az I. rendű alperes az ingatlant 2005. februárban vette birtokba és 2006 szeptemberéig használta. De már 2006. április 1. napján abban állapodtak meg az alperesek, hogy 166.500.000 forintot egy összegben megfizet az I. rendű alperes a II. rendű alperesnek 2013 novemberéig járó bérleti díj helyett járó kötbér címén. A felek ebbe a kötbérbe beszámították a visszafizetendő kölcsönt, óvadékot és engedményezési vételárat, ezáltal a tartozásokat megszüntették. Így az I. rendű alperes az általa ténylegesen átadott 62.200.000 forintot - 40.000.000 forint kölcsönt és 22.200.000 forint óvadékot - nem kapta vissza.

Ezáltal az I. rendű alperes vagyona 62.200.000 forinttal ténylegesen csökkent. A II. rendű alperes vagyona viszont mindeközben jóval nagyobb arányban gyarapodott, mert az általa csatolt szakvélemény szerint - a 233.000.000 forint összköltségű beruházás eredményeként létrejött - ingatlan értéke 730.000.000 forint.

Ugyanebben az időszakban az I. rendű alperes jelentősen eladósodott a felperes felé, 600.000-700.000 euró összegű folyamatos tartozása állt fenn.

A fenti tényekkel szemben a II. rendű alperes védekezése súlytalan.

Az alperesek olyan tartalmú szerződéseket kötöttek, melyek a „szerződés szerű teljesítés esetén” az I. rendű alperes vagyonát ténylegesen csökkentették, az időközben felszámolás alá került I. rendű alperes hitelezőinek kielégítési alapját elvonták, miközben II. rendű alperesnél a vagyongyarapodás egyértelműen kimutatható.

Az ítéltábla álláspontja szerint a megtámadott szerződések külön-külön és együttesen értékelve is kétséget kizáróan az I. rendű alperes vagyonának kimentését célozták, a hitelezők kijátszására irányultak.

Az elsőfokú bíróság helyesen döntött abban is, hogy a bérleti szerződést annak tartós jogviszonyára tekintettel a Ptk. 237. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásával annak tényleges fennállásáig hatályossá nyilvánította, azonban az elszámolás tekintetében az ítéltábla nem osztja az elsőfokú bíróság álláspontját. A szakértő által megjelölt piaci bérleti díj csupán 21% eltérést mutat, és ilyen mértékű eltérés nem teszi szükségessé, nem indokolja a *hatályossá nyilvánított szerződésben* megállapított bérleti díj mértékének megváltoztatását.

Erre figyelemmel az ítéltábla az első fokú ítéletet e vonatkozásban megváltoztatta, és a bérleti szerződés elszámolása alapján a II. rendű alperes bérleti díj visszafizetésére irányuló marasztalását mellőzte.

Miután a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában, illetve c) pontjában meghatározott feltételek fennállását az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, a további jogcímek fennállásának perdöntő jelentősége nem volt.

II.

A Fővárosi Ítéltábla az első fokú perköltséget az ítéltábla által részben megváltoztatott ítélet alapján - a felperes fellebbezésére is tekintettel - az alábbiak

szerint állapította meg.

A felperes és II. rendű alperes pernyertességének aránya megközelítően fele-fele, figyelembe véve azt is, hogy az engedményezési szerződéssel kapcsolatos kereset tekintetében is pernyertes lett a felperes.

A felperes az első fokú eljárás illetékeként 900.000 forintot lerótt, melynek fele a felperest, másik fele a II. rendű alperest terheli. 382.550 forint szakértői díj merült fel az első fokú eljárás során, melyet a II. rendű alperes előlegezett. A szakértői díj megközelítően fele a II. rendű alperest terheli 192.550 forint összegben, 1/4-e 95.000 forint összegben a felperest, 1/4-e összegben az I. rendű alperest terheli.

Az ítélet tábla a felperes javára, II. rendű alperes részéről járó 450.000 illetékköltségbe beszámította a 95.000 forint II. rendű alperes javára fizetendő megelőlegezett szakértői díjat, így módon kötelezte a II. rendű alperest felperes javára 355.000 forint perköltség megfizetésére. Az első fokú eljárás ügyvédi munkadíját a felperes és II. rendű alperes pernyertességükre tekintettel maguk viselik.

Az I. rendű alperes által benyújtott kereset feljegyzett illetéke 900.000 forint, a megváltoztatott első fokú ítéletre tekintettel a pernyertesség-pervesztesség megváltozott arányában kötelezte az ítélet tábla a 900.000 forint 40%-a megfizetésére II. rendű alperest is, 60% megfizetésére I. rendű alperest.

Az ítélet tábla az I. rendű alperes részéről II. rendű alperes javára fizetendő ügyvédi munkadíj mértékét 95.000 forintban állapította meg, melybe beszámította az I. rendű alperes által II. rendű alperes javára fizetendő szakértői díjat, így módon az I. rendű alperesnek és II. rendű alperesnek egymással szemben perköltség fizetési kötelezettsége nem áll fenn.

Minderre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét - azt a fellebbezés keretei között elbírálva - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A Fővárosi Ítélet tábla a másodfokú eljárásban felmerült perköltséget a Pp. 77. §, 78. § alapján az alábbiak szerint állapította meg.

A felperes fellebbezésén 2.500.000 forint fellebbezési illetéket - illetékbélyegben - lerótt, a II. rendű alperes fellebbezésére figyelemmel - illetékfeljegyzési joga folytán - 2.500.000 forint fellebbezési illeték feljegyzésre került.

A felperes fellebbezése részben eredményre vezetett, mert az ítélet tábla mentesítette a felperest 1.570.400 forint II. rendű alperes javára történő perköltség megfizetése alól, azonban az általa kért 4.869.965 forint helyett csupán 500.000 forint megfizetésére kötelezte II. rendű alperest. A felperes a perköltségre irányuló fellebbezése folytán a másodfokú eljárásban 1/4-ed részben pernyertes lett, 3/4-ed részben pereszt.

A II. rendű alperes fellebbezése részben eredményre vezetett, az ítélet tábla 18.259.500 forint megfizetése alól mentesítette, 1/8-ad részben pernyertes lett így módon, 2.187.500 forint le nem rótt fellebbezési illetéket a II. rendű alperes köteles megfizetni az államnak, míg 312.500 forint állam javára való megfizetésére a felperes köteles.

A fellebbezések alapján kialakult pernyertesség és peresztesség arányára, valamint azok összegszerűségére is figyelemmel, az ítélet tábla úgy döntött, hogy a

felek az állam javára fizetendő fellebbezési illetéken túlmenően valamennyi felmerült költségeiket maguk viselik.

Budapest, 2014. február 5.

Botka Lászlóné dr. s. k.
a tanács elnöke

. Csányi Terézia Katalin s. k.
előadó bíró

. Volein Anna s. k.
bíró