

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.198/2017/3. szám

A Szegedi Ítéltábla a **felszámolószervezet 1. neve, felszámolószervezet székhelye** felszámolóbiztos: **felszámolóbiztos neve**) részéről adott meghatalmazás alapján eljáró Ügyvédi iroda (ügyintéző: Dr. Megay Györgyi ügyvéd) által képviselt **felperes neve Kft. „f.a.” felperes székhelye** szám alatti székhelyű **felperesnek – a felszámolószervezet 2. neve. (felszámolóbiztos: felszámolóbiztos neve, felszámoló székhelye.)** felszámoló részéről adott meghatalmazás alapján eljáró Dr. Agócs Henrietta ügyvéd által képviselt **alperes neve „f.a.”** alperes címeszám alatti székhelyű **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb követelés iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2015. szeptember 25. napján kelt 10.G.21.611/2014/53. számú ítélete ellen a felperes által 57. sorszámmal előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott – a Kúria Gfv.VII.30.574/2016/3. számú végzése folytán megismételt – másodfokú eljárásban meghozta a következően

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési, valamint 3.500.000,- (Hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati feljegyzett eljárási illetéket.

Az ítélet fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A felperesi Kft. 2010. december 22. napján megkötött kölcsönszerződéssel 50.000.000,- forint vállalkozói kölcsönt vett fel 12 hónap futamidőre, az alperesi pénzintézettől, a mindenkor hatályos jegybanki alapkamat + 8% ügyleti, továbbá késedelmes visszafizetés esetén ezen felül + 6% késedelmi kamatfizetés kikötése mellett. A szerződésben a kölcsön céljaként a felek rögzítették, hogy az a **társasház címe** szám alatti (**társasház helyrajzi száma** hrsz-ú) ingatlanon felépítendő társasház befejező építési költségeinek finanszírozására szolgál. A kölcsön biztosítékként a **társasház helyrajzi száma** hrsz-ú ingatlanra az alperes jelzálogjoga 70.000.000,- forint keretösszeg erejéig az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került.

A kölcsönszerződés futamidejének lejáratára ellenére a felperes nem tett eleget kölcsön-visszafizetési kötelezettségének, ezért az alperes 2015. március 5. napján kelt írásbeli fizetési felszólítást intézett hozzá. Ebben a tartozás fennálló összegét 57.026.840,- forintban határozta meg, melynek visszafizetési határideje 2015. december 31. napján lejárt. Az egyenes adós felperes, valamint a készfizetőkezességet vállaló két ügyvezető a felszólításnak nem tettek eleget, **felperesi ügyvezető neve** felperes ügyvezetője azonban az alperes képviselőjével egyeztető tárgyalásokat folytatott 2013. év elején. Ennek eredményeként született megállapodás szerint a felperesi társaság 2013. április 17. napján két írásbeli adásvételi szerződést kötött a **társasház címe** szám alatti, - ekkorra már felépített társasház -, több - helyrajzi számok szerint telekkönyvileg elkülönített - ingatlanrészére vonatkozóan.

Mindkét szerződés 1. pontja előzményként rögzítette, hogy a felperesi eladónak kölcsöntartozása áll fenn a hitelezővel szemben. Ezen ügyletből származó hitelezői kockázatvállalás mérséklése és fenntartása érdekében kötik az adásvételi szerződést. A kockázatvállalás azzal mérséklődik, hogy az

adásvételi szerződéssel megvásárolt ingatlanokra a vevő a vételt követően pénzügyi lízinget biztosít a felperesi eladónak.

Az egyik szerződés 4 ingatlan (két üzlet, és két lakás) adásvételét tartalmazta az alábbiak szerint:

A fszt. 1. számú **társasház helyrajzi száma/A/1.** hrsz-on nyilvántartott 32,9 nm-es lakás nettó eladási árát 5.300.000,- forint (br. 6.731.000,- forintban), a III. emelet 11. számú **társasház helyrajzi száma/A/11.** hrsz-on nyilvántartott 154,6 nm-es helyiségcsoport (használatbavételi engedéllyel nem rendelkező tetőlakás) nettó eladási árát 24.800.000,- forintban (br. 31.496.000,- forint), a fszt. 1. szám alatti **társasház helyrajzi száma/A/12.** hrsz-ú 41,13 nm alapterületű üzlethelyiség nettó eladási árát 6.600.000,- forintban (br. 8.382.000,- forint), továbbá a fszt. 2. szám alatti **társasház helyrajzi száma/A/13.** hrsz-ú 58,75 nm alapterületű másik üzlet nettó eladási árát 9.400.000,- forintban (br. 11.938.000,- forint) határozták meg a felek. A négy ingatlan együttes nettó ára 46.100.000,- (br. 58.547.000,-) forint, melyből 12.447.000,- forint az áfa.

Az ugyanezen a napon megkötött másik adásvételi szerződés tárgya a **társasház címe** szám alatti társasház pince szintjén kialakított teremgarázs 7/16-od tulajdoni hányada volt (természetben a garázsban kialakított 7 db gépkocsibeálló), melynek együttes eladási árát nettó 7.000.000,- forintban (br. 8.890.000,- forint) állapították meg a felek. Mindkét írásban létrejött adásvételi szerződés egyezően rögzíti a vételár megfizetésének módját. Eszerint a jelzálogjoggal biztosított hitelezői követelésbe történő beszámítással jogosult az alperes a vételár fizetési kötelezettségét teljesíteni. Ekként a felek a vételár megfizetését a korábban megkötött kölcsönszerződés alapján fennállt alperesi követelés beszámításával rendezték. A szerződések 8. pontja értelmében a felperes az ingatlanok birtokában maradt, azokat továbbra is használhatta, hasznosíthatta. Felek 2013. szeptember 2. napján az adásvételi szerződéseket azzal a kikötéssel módosították, hogy azok alapján megvásárolt ingatlanokra alperes pénzügyi visszlízing lehetőségét biztosította a felperesnek.

A két adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjoga a felperes javára az ingatlannyilvántartásban bejegyzésre került.

Az adásvételi szerződések megkötését követően a felek 2013. október 2. napján az ingatlanokra pénzügyi lízingszerződést kötöttek, mellyel az alperes lehetőséget biztosított felperesnek az ingatlanok tulajdonjogának visszaszerzésére. Az ingatlanok, mint lízingtárgyak együttes értékét az adásvételi szerződésekben rögzített vételárakkal egyezően nettó 53.100.000,- forintban (br. 67.437.000,- forint) határozták meg. A szerződés 8. pontja szerint a lízingbevevő (felperes) a szerződés hatályba lépésével egyidejűleg 14.337.000,- forint lízing tőketörlesztést fizet, mely megfelel az áfa összegének. A fennmaradó 53.100.000,- forint (mely a nettó összvetelárnak megfelelő összeg) megfizetésére 20 éves futamidő alatt vállalt kötelezettséget, havi 431.100,- forint lízingdíj törlesztéssel.

A Kecskeméti Törvényszék Fpk.0313-000344. számú határozatával 2014. január 29-i kezdő időponttól a NAV kezdeményezésére elrendelte a felperes felszámolását. Az alperes 2014. július 25-i kezdő időponttól áll felszámolás alatt.

A felperes ellen folyó felszámolási eljárásban az alperes 2014. február 25. napján az 50.000.000,- forintra megkötött vállalkozói kölcsönszerződésből - álláspontja szerint még fennálló - 9.432.431,- forint tőkekövetelésre vonatkozóan jelentett be hitelezői igényt, melyet a felszámoló 2014. május 14. napján nyilvántartásba vett, utóbb azonban már vitatott hitelezői igényként kezelte ennek elbírálása a felszámoló bíróságnál jelenleg még folyamatban van. Az alperes tájékoztatta egyúttal felperesi felszámolót, hogy 2013. október 2. napján megkötött pénzügyi lízingszerződés alapján a felszámolás közzétételéig 52.378.593,- forint meg nem fizetett lízingdíjtartozást is nyilvántart, melyre vonatkozóan beszámítás miatt lízingdíj követelést nem jelent be.

A felperesi felszámoló 2014. augusztus 11. napján írásban alperesi felszámolóhoz intézett nyilatkozatával az adásvételi szerződéseket megtámadta.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását a Cstv. 40. § (1) bekezdés b.) pontja alapján kérte, míg másodlagosan a Cstv. 40. § (2) bekezdésére is hivatkozott. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte az eredeti állapot helyreállítását: az alperes tulajdonjogának ingatlannyilvántartásból való törlése mellett a felperesi tulajdonjog visszajegyzésének elrendelését, a 70.000.000,- forint erejéig korábban bejegyzett keretbiztosítási jelzálogjog visszajegyzésével együtt. Kérte mindezek tűrésére kötelezni az alperest. Állítása szerint a garázsbeállók 26%-kal, míg a lakásingatlanok 33%-kal alacsonyabb áron kerültek alperes részére értékesítésre a társasházban realizált egyéb ingatlanértékesítések során meghatározott négyzetméter egységárhoz képest. Állította, hogy a perbeli ingatlanok piaci áron történő értékesítése esetén 30.000.000,- forintos nagyságrenddel nagyobb bevételhez jutott volna felperes, mint a szerződésekben meghatározott 67.000.000,- forint vételár. A felperesi kft. hátrányára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel került megkötésre a visszerthes jogügylet, mely alátámasztja annak érvénytelenségét. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a szerződéskötések időpontjában már mindkét fél tudta, hogy a felperes hamarosan felszámolás alá kerülhet, fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben van. A szerződések alapján így jelentős értékű ingatlanvagyon elvonására került sor felperestől, ezek értékét az alperes ténylegesen nem fizette meg. A felperes ezzel a hitelezők kielégítési alapjául szolgáló vagyont vont ki a felszámolási eljárásból, a szerződés a hitelezők kijátszására irányult.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta az adásvételi szerződésben kikötött ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságát, egyúttal hivatkozott arra is, hogy a felperessel szembeni követelése eredetileg privilegizált, zálogjoggal biztosított volt, így a felperessel szembeni felszámolási eljárás során a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerinti hitelezői igénybejelentést érvényesíthette volna a kölcsönszerződésből eredő követelése miatt. Ehhez képest a felek az adásvételi szerződések megkötésével és a visszlízing biztosításával éppen a felszámolási eljárást akarták elkerülni egy más jogi konstrukciót választottak a követelés kiegyenlítésére. Ez nem a hitelezők kijátszását, vagy az alperes illetéktelen előnyben részesítését célozta. Alperes vitatta azt is, hogy az ingatlanok piaci értékéhez képest feltűnően alacsonyan került volna sor az ellenérték meghatározására. Kérte figyelembe venni, hogy nem beköltözhető forgalmi értékek alapján, áfa nélküli vételár meghatározások történtek a lakásingatlanok esetében, az értékesítés pedig egy csomagban történt, nem ingatlanonkénti elkülönítéssel.

Az elsőfokú bíróság a per során igazságügyi szakértői bizonyítást folytatott le. Ennek eredményeként a tényállásban rögzítette, hogy az ingatlanok közül a két teremgarázs beálló együttes, nettó piaci forgalmi értéke 8.960.000,- forint, a **társasház helyrajzi száma/A/1.** hrsz-ú lakásingatlan - műszaki állapotával kapcsolatos problémák miatt - valós piaci értéke nettó 2.870.000,- forint, a használatbavételi engedély és lift nélküli tetőlakás (**társasház helyrajzi száma/A/11.** hrsz.) reális piaci értéke nettó 30.240.000,- forint, a **társasház helyrajzi száma/A/12.** számú üzlethelyiség reális piaci értéke 6.621.930,- forint, a **társasház helyrajzi száma/A/13.** hrsz-ú másik üzlethelyiség reális forgalmi értéke 9.458.750,- forint. Ez mindösszesen nettó 58.150.680,- forint a 2013. április 17-i eladási időpontban.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, egyúttal rendelkezett a perbeli ingatlanokra vonatkozóan perindításkor elrendelt perfeljegyzés törlése iránt is.

A bíróság ítélete indokolásában ismertette a felperesi kereset jogalapjaként felhozott Cstv. 40. § (1) bekezdés b.) pont, valamint (2) bekezdés rendelkezéseit, hangsúlyozva, hogy ezek alkalmazásának előfeltétele a fedezetelvonás tényleges bekövetkezése. Az elsődleges kereseti kérelem elbírálása során a módosításokkal kiegészített igazságügyi szakértői véleményt vette ítélezése alapjául, és figyelembe vette, hogy a lakásingatlanok műszaki állapota, hiányosságai, illetve a tetőlakás

használatbavételi engedélyének hiánya jelentősen befolyásolta a piaci érték meghatározást. Elfogadhatónak találta a szakértő által beszerzett összehasonlító adatokat különösen a perbeli épületben realizált egyéb ingatlanértékesítésekre vonatkozóakat. A bíróság álláspontja szerint nem a feltűnő értékkülönbözethez kapcsolódóan lehet figyelembe venni azt, hogy a felek az illeték, illetve az áfa viseléssel kapcsolatban hogyan állapodtak meg, megjegyezve, hogy a szakértő egyébként is nettó árakat adott meg és ezekkel végezte el számításait. Kitért továbbá arra is, hogy a szakértő által reális piaci értéként összességében meghatározott 58.150.680,- forint ellenérték a felperes által hivatkozott értéknövelő adatok elfogadása esetén legfeljebb 66.000.000,- forintra emelkedne, mely nem elegendő a bírói gyakorlat által megkövetelt 30%-ot meghaladó értékkülönbség megállapításához. A feltűnő értékaránytalanúság hiányát nyomatékosítja az is, hogy a kedvezőtlen piaci viszonyok mellett a perbeli ingatlanok értékesítését nehezítették azok műszaki hiányosságai, a bennük időközben bekövetkezett károsodások, illetve jogi helyzetük esetenkénti tisztázatlansága. A perbeli szerződéskötés körülményeit, annak tartalmát az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat is egybevetve a bíróság nem találta megállapíthatónak a feltűnő értékaránytalanúságot az adásvételi szerződésekben kikötött vételárak és az ingatlanok valós piaci értéke között.

A másodlagos keresetet illetően kiemelte, hogy a perbeli adásvételi szerződések megkötésének elmaradása esetén az alperes, mint jelzálogjogosult hitelező jelenthetett volna be privilegizált hitelezői igényt a felperesi felszámolás során. Ezzel - megelőzve a többi hitelezőt –, ilyen módon hozzájutott volna a követeléséhez a felszámolási vagyontól is. Erre tekintettel nem szolgálta a hitelezők kijátszását a perbeli adásvételi szerződés és a lízingszerződés megkötése.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és kereseti kérelmének a Cstv. 40. § (1) bekezdés b.) pontja alapján helyt adást. A fellebbezését kizárólag az adásvételi szerződésekben rögzített vételárak, és az ingatlanok valós piaci értéke közti feltűnő értékkülönbözethozat miatti érvénytelenségre alapítva kérte az eredeti állapot helyreállításának elrendelését, további jogkövetkezményként a felperes tulajdonjogának visszajegyzését az ingatlannyilvántartásba. Felperes fenntartotta, hogy a feltűnő értékaránytalanúság körében kizárólag az ingatlanok piaci értékét kell figyelembe venni, ezek pedig jelentősen meghaladják a szerződésben kikötött vételárakat. Vitatta a szakértői vélemény megalapozottságát, azt aggályosnak minősítette. A lakások vonatkozásában a nettó 254.000,- forint/m² forgalmi értékből kell kiindulni, ehhez képest nem elfogadható, hogy a szakértő a kisebb, 33 m²-es lakás esetében jelentős, 55%-os értékcsökkentést tartott indokoltnak, és annak egységárát mindössze 86.970,- forint/m² összegre csökkentette. Hiányolta, hogy ennek műszaki szakértői ellenőrzése nem történt meg, a tapasztalt műszaki hiányosságok, rendellenességek szakszerű kivizsgálására nem került sor. A tetőlakás esetében hangsúlyozta, hogy a lift hiánya és annak pótlási költsége nem terhelheti a lakást, a lift beszerelési költsége ennek a lakásnak a közvetlen értékcsökkenését nem eredményezheti. Megjegyezte, hogy ez a lakás a lépcsőházból megközelíthető, így használati akadályoztatása nem áll fenn.

Az üzlethelyiségek vonatkozásában sérelmezte, hogy a szakértő csupán 161.000,- forint/m² egységárból indult ki. Az összehasonlító adatok teljes körű figyelembe vétele esetén legalább 232.875,- forint/m² egységár meghatározása indokolt, amely már megfelel a bírói gyakorlat által elvárt, legalább 30%-os értékkülönbségnek. Ugyanez vonatkozik a garázsokra is, ahol a felszámoló időközbeni értékesítéseit is figyelembe véve legalább 1.575.000,- forintos darabonként árat kell reális piaci árnak tekinteni. Általában kifogásolta, hogy az alperes saját ügyletéből származó hitelezői kockázatának mérséklése érdekében önhatalmulag határozta meg az ingatlanok ellenértékét, tudván, hogy a felperes felszámolása rövidesen megkezdődik. Az alperes miután megvásárolta a szerződésben általa meghatározott áron az ingatlanokat, megfizettette a felperessel a vagyonszerzési illetéket és az áfát is visszaigényelte, majd ezek után kötötték meg az újabb visszalízingszerződést, melyet a felperesi felszámolás elrendelése miatt az alperes utóbb felmondott. A lakások

tulajdonjogát ezért nem adta vissza. Mindezek következtében a felperes felszámolási vagyónából értékkivonás történt. A felperesi felszámoló észlelve az alperes eljárását, a korábban visszaigazolt hitelezői igényt ezért vitatottá tette, ennek elbírálása a felszámolási eljárást elrendelő törvényszéknél folyamatban van.

A Szegedi Ítéltábla ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú ítélet jogi indokolásában az ítéltábla a döntő jelentőségűnek találta, hogy a visszlízings szerződéssel visszakerülő ingatlanok műszaki állapotát, használatát, következőképpen valós értékét a felperesnek szükségszerűen ismernie kellett, tekintettel arra is, hogy az ingatlan felépítményét maga a felperes hozta létre. Ebből következően már a szerződéskötéskor a felperesnek tudnia kellett a kikötött vételár esetleges aránytalan alacsony mértékéről. Ennek ismeretében kötött szerződés esetén ilyen okból a szerződés érvénytelenségére utóbb a szerződést kötő fél nem hivatkozhat, nem támadhatja meg a szerződést az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette vagy annak kockázatát felvállalta. Másrészt maga a visszlízings konstrukció jellemzői miatt sem találta az értékaránytalanságot vizsgálhatónak az ítéltábla. Ha ugyanis a vételár a tényleges érték alatt kerül megállapításra, a lízingsdíj is ehhez igazodóan alacsonyabb, utóbbi pedig a lízingsbevevő számára előnyös, hiszen így a tulajdon visszaszerzéséért is kisebb összeget kell fizetnie. Ilyen esetben a felperesi oldalon érdeksérelem akkor sem áll fenn, ha a vételár nem éri el a forgalmi értéket, így a szerződés megtámadásának jogalapja ez okból is hiányzik.

A jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, egyúttal a másodfokú bíróságot új eljárásra, és új határozat hozatalára utasította. A Kúria végzése jogi indokolásában az Alaptörvény 28. cikkével ellentétben állónak minősítette és a perbeli jogvita esetére nem találta alkalmazhatónak azt a jogértelmezést, mely a felszámolás megindulása előtti vagyonskimintésre irányuló szerződések megtámadását arra hivatkozva nem találja lehetségesnek, hogy az adós tudatában volt az értékaránytalanságnak, annak kockázatát vállalta. A Kúria az ítéltábla álláspontjával ellentétben úgy ítélte, hogy a keresettel érintett visszlízings-szerződés célja nem a felperes refinanszírozása volt megfelelő alperesi biztosítékok kikötése mellett. Az adós felperes elleni felszámolási kérelmet a támadott adásvételi szerződésmódosítások megkötésének időpontjában ugyanis már benyújtották. Az alperes valójában nem vállalt refinanszírozást, nem is kötött ki biztosítékokot, hiszen az ingatlanokon korábban már tulajdont szerzett. Az alperes a perrel érintett ingatlanok megvásárlásával nem bocsátott új pénzeszközt a felperesi adós rendelkezésére, sőt vagyontárgyak megszerzésének érdekében fizetendő adó- és illetékköltség is a felperest terhelte. A Kúria hiányolta, hogy a másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt nem vizsgálta a fellebbezés azon hivatkozásait, melyek azt sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a feltűnő értékaránytalanság a jelen szerződéssel kapcsolatban nem állapítható meg. A Kúria jogi álláspontja szerint azonban nem volt jogi akadálya annak, hogy a felszámoló a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján az adós által megkötött, perrel érintett szerződéseket feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással megtámadja, ezért a fellebbezés e tárgyú érdemi vizsgálata érdekében a Pp. 275. § (4) bekezdésre történt hivatkozással hatályon kívül helyezte a másodfokú bíróság ítéletét és ugyanazt bíróságot utasította új eljárásra, új határozat hozatalára. A megismételt eljárásban az ítéltáblának, mint másodfokú bíróságnak érdemben kellett vizsgálnia, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok és a szerződéskötés körülményei alapján a perben támadott szerződésekben kikötött szolgáltatások és ellenértékek között fennáll-e feltűnően nagy értékaránytalanság.

A fellebbezésben írtak érdemi vizsgálatának eredményeként az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy a fellebbezés **nem alapos**.

A felperes keresetében a felek között 2013. április 17. napján létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással és kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Az elsőfokú bíróság által rögzített tényállás szerint a felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő között 2013. április 17. napján adásvételi szerződések jöttek létre, melyben a felek rögzítették, hogy a megvásárolt ingatlanokra a vevő a vételt követően pénzügyi lízinget biztosít az eladónak (szerződés 1. pont). Rögzítették a felek azt is, hogy a szerződés megkötésére azért került sor, mert a vevő, mint hitelező és az eladó, mint adós, és egyúttal jelzálog-kötelezett között létrejött kölcsönszerződés és jelzálogszerződés alapján az eladónak, mint zálogjogi kötelezettnek kölcsöntartozása áll fenn a hitelezővel szemben. A felek megállapodtak, hogy az eladó hozzájárulása alapján a vevő a vételárakból a vétel tárgyát képező ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított hitelezői követelésbe történő beszámítással jogosult teljesíteni, illetőleg jogosult a visszerthes illeték elszámolására is és a vételárból fennmaradó áfatartalmat az adásvétellel érintett ingatlanokra kötött pénzügyi lízingszerződés alapján esedékes tőketörlesztésre jogosult elszámolni. Ezt követően a felek visszlízing szerződést kötöttek.

Perbeli jogvitát a fellebbezés tükrében, annak keretei közt vizsgálva az ítéletábrának – a Kúria végzésében előírtak szerint – a perbeli ingatlan adásvételi szerződések tekintetében a rendelkezésre álló peradatokat, bizonyítékokat érdemben kellett mérlegelni abból a szempontból, hogy megalapozott-e a felperes Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti szerződés megtámadása. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő aránytalanságra hivatkozás e speciális jogintézmény alapján figyelemmel kell lenni arra is, hogy a perbeli adásvételi ügyletek a hitelezők érdekeit sérti-e, történt-e felszámolói vagyonsökkenés ezáltal. A feltűnő aránytalanság fennálltának vizsgálata során azonban a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának utolsó fordulatára alapított megtámadási kereset elbírálása során alapvetően a Ptk. 201. §-hoz kapcsolódó bírói gyakorlat az irányadó, melyet elsősorban a Legfelsőbb Bíróság, Kúria Pk. 267. számú állásfoglalása rögzíti. Az értékkülönbsétek aránytalanságát nézve tehát a Ptk. 201. § szerinti elbírálási szempontokat kell a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontján alapuló megtámadás esetén is figyelembe venni (Juhász László: A magyar fizetésképtelenségi jog kézikönyve, II. kötet, 572. oldal, Novotni Alapítvány Kiadó, 2014.).

A Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint, ha a szolgáltatás és 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 szerződés, mint jogi jelenség az értelmét adó gazdasági tartalom, az árucseré tulajdonságait szükségképpen magán hordozza. Az áruviszony az árutulajdonosok között az egyenértéken alapuló kölcsönös vagyoni szolgáltatások kicserélését jelenti. Az áruk (szolgáltatások) értékegybeesése ugyanakkor a legritkább esetben valósul meg, a csereviszonyokban az érték inkább központi viszonyítási szerepet tölt be, melyhez képest egyedi esetekben a szóródás felfelé és lefelé történik. Az értékegyenlőségtől való kisebb eltérések az áruviszonyok természetes velejárói, amelyek jogi beavatkozást nem igénylenek. Az értékviszonyok jogvédelme csak szélsőséges esetben akkor szükséges, ha az eltérés miatt az egyenértékűség különösen durva sérelmet szenvedne. A Ptk. a sérelmet szenvedett részére a szerződés megtámadásának jogát arra az esetre biztosítja, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között az aránytalanság feltűnően nagy, a kisebb értékeltolódások a szerződés érvényessége szempontjából irrelevánsak. A bírói gyakorlat a PK 267. számú állásfoglalásban részletesen kifejtett irányadó szempontok alapján kidolgozta a feltűnő aránytalanság mérlegelése körébe vonható körülményeket, a piaczgazdasághoz igazodóan szigorította a feltételeit. A szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi értékviszonyokra, a

kereset és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltségére a szerződés létrejöttében. Továbbá figyelembe kell venni a szolgáltatás minőségét, korszerűségét, újszerűségét, divatosságát, az értékesítési feltételeket. Jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározás módjának is. Az aránytalanság számítása körében kiindulópont a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti különbség, amely érték különbséget a szolgáltatás valóságos forgalmi értékéhez kell viszonyítani. Az így párba állított értékek %-os formában kifejezett aránya kiszámítható, azt azonban, hogy a számított %-os aránytalanság feltűnően nagy-nak minősül vagy sem, a Ptk. jogszabályi határértékhez – így a felén túli sérelem törvényi kritériumához sem – nem köti. A %-os formában kifejezett aránytalanságról a konkrét ügyben eljáró bíróság az ügylet körülményeit mérlegelve állapíthatja meg, hogy feltűnően nagy vagy sem. A bírói gyakorlat abból indul ki, hogy a szerződési szabadság alapelvéből adódóan a felek szerződés tartalmát szabadon állapítják meg, így szabadon alakíthatják ki a szolgáltatás ellenértékét is, és egyező akarattal eltérhetnek a szolgáltatás közgazdasági értékének megfelelő ellenszolgáltatástól. A szerződéses kapcsolatban az egyenértékűség követelménye a szerződés valamennyi sajátossága által indokolt, nem csupán a közgazdasági érték alapján meghatározott ellenszolgáltatás nyújtásának kötelezettségét jelenti. A forgalom biztonsága, a megtett szerződési nyilatkozat komolysága, a szerződésekbe vetett bizalom fontossága szempontjából alapvető elvárás, hogy a szerződő felek döntéseiket a szükségesnek tartott, kellően gondos előkészítés, a releváns piaci viszonyok vizsgálata, az ügylet összehatásainak mérlegelése után hozzák meg. Az ellenszolgáltatás így optimális esetben a szolgáltatás tárgyának és az egész ügylet jellemzőinek ismeretében objektív és szubjektív szempontok komplex értékelése alapján alakul ki.

A bírói gyakorlat által kialakított, fent ismertetett mérlegelési szempontok tükrében a perbeli adásvételi ügyleteket vizsgálva helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor igazságügyi szakértői bizonyítást folytatott le perbeli lakásingatlanok, üzlethelyiségek és teremgarázsok, ügyleti időpontra nézve reális forgalmi értékének megállapítása érdekében, mely a feltűnő érték aránytalanságra alapított megtámadás elsődleges szempontja. szakértőre teljes körű kompetenciával rendelkező építészmérnök, építőipari ingatlan- és vagyoneértékelő igazságügyi szakértő 33. sorszám alatt írásban terjesztette elő igen részletes elemzéseket tartalmazó szakvéleményét, melyhez a helyszíni szemlén készített fényképfelvételeket is mellékelte. A felperes felvetéseire a szakértő ezt követően két ízben szakvélemény kiegészítéseket is csatolt (42. sorszám, valamint 48. sorszám). A bíróság felperesi indítványra a Pp. 183. § (2) bekezdése szerint helyesen eljárva a szakértő szóbeli meghallgatását is foganatosította (41. sorszám alatti jegyzőkönyv), majd pedig a felperesi magánszakértői vélemény (41/F/2. sorszám) csatolása nyomán az igazságügyi és a magánszakértő együttes tárgyalási meghallgatása során a szakvélemények ütköztetésére is sor került (52. sorszám alatti jegyzőkönyv). A magánszakértői véleménnyel kapcsolatban az ítélet tábla szükségesnek tartja megjegyezni, hogy a 41/F/2. sorszám alatti szakértői vélemény, mindössze 3 oldalas. A magánszakértő általánosságban hivatkozik az értékelemzéshez szükséges több évtizedes tevékenység során gyűjtött összehasonlító adatbázisra, konkrét összehasonlító adatot azonban nem ismertet. A források beszerzési időpontjaként 2015. évet jelöli meg, majd pedig a 3. oldalon általánosságban az építőipari vállalkozásoktól kapott adatokra hivatkozva jelöli meg a bruttó négyzetméterárakat a lakások, üzletek, illetve a teremgarázsok esetében. A szakértő tanúkénti meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy az ingatlanokat nem látta, az ügyet nem ismeri. Nyilatkozatában kitér a felperesi magánszakértő arra is, hogy ő valamennyi esetben használatba vételi engedéllyel rendelkező ingatlanokat vett összehasonlító adatként alapul. Megjegyezte végül, hogy az ingatlanok megtekintése hiányában „lényegében nincs is válasza” arra, hogy a perbeli ingatlanok piaci értéke milyen összegű volt 2013-ban (52. sorszám alatti jegyzőkönyv, 2. oldal utolsó előtti bekezdés). Mindezekből következően a magánszakértői vélemény ítélezés alapjául nem szolgálhat, az legfeljebb a felperes nyilatkozatát erősíteni kívánó, általános szakértői állásfoglalásnak tekinthető.

Az igazságügyi szakértő ezzel szemben helyszíni szemlén, helyszíni felméréseken alapuló igen részletes, konkrét szakvéleményt adott, melyet több szempontból utóbb még ki is egészített (a NAV-tól utólag összehasonlító adatokat szerzett be). Az igazságügyi szakvélemény mindezek alapján helyesen világított rá a lakásingatlanok forgalmi értékét csökkentő műszaki és jogi hiányosságokra.

A **társasház helyrajzi száma/A/1. hrsz-ú 33 nm-es lakásingatlan** esetében a kifogástalan műszaki állapot esetére megadott szakértői négyzetméter egységár (253.814,- forint/nm) jelentős mértékű csökkentése mindenképpen indokolt, tekintettel arra, hogy a lakásban nem vitatottan jelentős mértékű beázások voltak tapasztalhatók már a perbeli ügyletkötés időszakában. A fényképfelvételek azt is bemutatják, hogy a lakás lényegében lakhatásra alkalmatlan állapotú, tekintve, hogy a szaniter felszereltsége csak részleges, a fürdőszoba és a konyha szerelvényezése hiányos. Helyes megállapítása a szakértőnek, hogy ez lényegében szerkezetkész állapotnak felel meg. Megjegyezte a szakértő emellett, hogy a lakhatásra még alkalmatlan ingatlan gyakorlatilag forgalomképtelen jelenlegi állapotában. Ehhez képest az 55%-os értékcsökkenést helytállóan kell az értékmeghatározás során figyelembe venni.

A legfelső szinten található **társasház helyrajzi száma/A/11. hrsz-ú, ún. penthouse lakás** esetében lényeges, hogy nincs használatba vételi engedélye a lifttel való megközelítés kiépítettségének hiánya miatt. Lakásként ezért annak értéke valóban nem számítható, a szakértői értékcsökkentés jogi okból is indokolt. Nem elsősorban a lift pótlásának költségeit kell értékcsökkentő tényezőként itt figyelembe venni, hanem a megközelítési nehézség miatt szükséges az értékcsökkentés, emellett az ingatlan lakhatási célú használatát meggátló használatba vételi engedély hiányának figyelembe vétele sem mellőzhető. A szakértő helyes szakmai mérlegeléssel a helyszínen felmért állapotú ingatlan nettó értékét 30.240.000,- forintban találta megállapíthatónak.

Az üzlethelyiségek esetében a szakértő külön kiegészítette szakvéleményét, a NAV-tól újabb összehasonlító adatokat szerzett be. Ez alapján a bíróság elfogadhatónak találta a 161.000,- forint/nm nettó alapárat, melyeket a nagyobbik üzlethelyiségre vetítve 6.621.600,- forint, míg a kisebbik esetében 9.458.000,- forint piaci ár vehető alapul. Megjegyzendő az üzlethelyiségekkel kapcsolatban, hogy a szakértők egyezően nyilatkoztak, **város neve** a perbeli időszakra **város neve** jellemző üzlethelyiség túlkínálatról, mely lenyomta a piaci árakat.

A teremgarázsok esetében a perbeli időszakhoz képest évekkel későbbi, 2.000.000,- forintos darabonkénti eladások összehasonlító adatként nem vehetők figyelembe. A magánszakvélemény a helyszín ismerete hiányában ezek esetében sem lehet mérvadó. A helyszínen fényképfelvételeket készítő igazságügyi szakértő értékbecslése ezzel szemben azért fogadható el, mert a fotókon érzékelhető, hogy az épület környezete gazos, rendezetlen, a teremgarázs belülről takarításra szorul, megközelítése egy félkész, burkolatlan udvari lépcsőn keresztül lehetséges (31. sorszám alatti igazságügyi szakértői vélemény 1-. számú fotók). A teremgarázsok esetében is mindezekre tekintettel az igazságügyi szakértői értékmeghatározás fogadható el irányadónak, ez: 1.280.000,- forint/parkolóhely.

A perbeli esetben lényeges szerződéskötési körülmény, hogy a felperes az alperesnél meglévő jelentős, 60.000.000,- forintos nagyságrendű egy összegben lejárttá vált kölcsönének kiváltását szerette volna megoldani, ezért az ingatlanok két szerződési csomagban, lényegében egy időben kerültek értékesítésre, ennek megfelelően összesített értéküket kell az arányok meghatározásánál figyelembe venni. Ez a szerződésekben összesen nettó 53.100.000,- forint, míg az irányadó igazságügyi szakértői értékbecslés szerint az ingatlanok együttes piaci ára nettó 58.150.000,- forint nagyságrendben határozható meg. Ezek arányeltérése mindössze 10%, nem éri el a bírói gyakorlat által megkövetelt legalább 30%-os eltérést.

A feltűnő aránytalanság megállapításának egyéb szempontjait is lényegesnek tekinti a bírói gyakorlat. E körben elsősorban a felperes fokozott érdekelttségét kell figyelembe venni, mely a hitelkiváltás megvalósításához fűződött. Ezt a szerződések 1. pontja konkrétan rögzíti is, a felek nyilatkozata szerint jelentős, egy összegben lejárt tartozásától kívánt ezzel a felperes szabadulni. A felek egyúttal a visszlízing konstrukciót is kikötötték, ezzel a részletekben történő visszavásárlás lehetőségét felperes számára egyfajta kedvezményként fenntartották. További lényeges körülmény, és a feltűnő értékaránytalanság megállapításával szemben álló tényállási elem, hogy a felperes az ingatlanok birtokában maradhatott, azokat továbbra is hasznosíthatta, használhatta, a szerződésben erre az alperes lehetőséget biztosított. A tulajdon visszaszerzését lehetővé tevő visszlízing konstrukció jellemzői miatt sem állhat fenn olyan feltűnő értékaránytalanság, amelyet a felperes állít, és ami a szerződést megtámadó kereseti kérelem jogalapját képezi. Ha ugyanis a vételár a tényleges érték alatt kerül megállapításra, így ehhez igazodóan a lízingdíj is alacsonyabban kerül meghatározásra. Ez a lízingbevevő számára előnyös, így kisebb összeget kell visszafizetni a tulajdonjog visszaszerzéséhez. Ilyen esetben tehát a felperesi oldalon érdeksérelem akkor sincs, ha a vételár nem éri el a tényleges forgalmi értéket. A szerződés megtámadásának jogalapja ezen okból ugyancsak hiányzik (Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.251/2012/4. számú eseti döntésben kifejtett indokokhoz hasonlóan).

Sérrelmezte a felperes azt is, hogy az ingatlanok adásvétele kapcsán vagyonszerzési illetékviselés is ráhárult, ugyanakkor az alperes még áfa visszaigényléshez is jutott. Ezzel kapcsolatban hangsúlyozza az ítéltábla, hogy az adásvételi szerződéshez kapcsolódó vagyonszerzési illeték nem a vételár része, hogy azt ki viseli, nem érintheti a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságát, ennek vizsgálatán kívül eső költségviselésről van szó. A vételárhoz kapcsolódó áfa a bírói gyakorlat szerint ezzel szemben a vételár (ellenszolgáltatás) részét képezi, ennek elszámolására a felek érvényesen kiköthették azt, hogy a visszlízing-szerződés első díjában számolják el a korábbi vételár áfa tartalmát. Ennek teljesítése megtörtént, utóbb a visszlízing-szerződés felmondással történő megszűnése nyomán felek között ez egy elszámolási kérdés, mely ugyancsak nem érinti az adásvételi szerződések érvényességét. A felmondott visszlízing-szerződés nyomán még nyitva maradt elszámolási tételek nem képezik jelen per tárgyát, a mindkét peres féllel szemben folyó felszámolási eljárásokban a felszámolóknak van módja a jelen perbeli ingatlanokkal kapcsolatos kölcsönös elszámolás véglegesítésére.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során figyelemmel volt arra, hogy a felperesi hitelezők érdekét is vizsgálni kell a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pont szerinti szerződés megtámadás esetén. Ennek megfelelően felhívta a felperest olyan kimutatás csatolására, amelyből kitűnhet, hogy történt-e hitelezői érdeksérelem, milyen mértékben jutottak volna hozzá követelésükhöz a perbeli szerződések megkötése elmaradása esetén a felperesi hitelezők, illetve, hogy az alperes a perbeli szerződések megkötésével milyen mértékű vagyont vont el a rangsorban őt követő további hitelezőktől. A felperes ezen felhívásnak a jogkövetkezményekre történt figyelmeztetés ellenére nem tett eleget, így az elsőfokú bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdés alkalmazásával helyesen értékelte ezt a mulasztást is a felperes terhére (elsőfokú ítélet 9. oldal, 4-5. bekezdés).

Nem hagyható figyelmen kívül továbbá az a tény sem, hogy az alperes a felperesnek nyújtott hitel biztosítékeként eredetileg kikötött jelzálogjoggal rendelkező hitelező volt, akinek követelése – az értékesítés hiányában – a Cstv. 49/D. § szerinti besorolás folytán a további hitelezőket egyébként is megelőzte volna.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján, a lefolytatott bizonyítási eljárás útján beszerzett peradatok helyes mérlegelésére való tekintettel a Pp. 253. § (2) bekezdésre történt hivatkozással helybenhagyta.

A felperes felszámolás alatt áll, a felszámolója által indított perben tárgyi illetékfeljegyzési jog érvényesült, ezért nem került lerovásra 2.500.000,- forint fellebbezési, valamint 3.500.000,- forint felülvizsgálati eljárási illeték. E költségek viselésére utólag a peresztes felperes köteles (Pp. 78. § (1) bekezdés, 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) és (3) bekezdés).

Az alperes a másodfokú eljárásban pernyertes lett, de írásban fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, jogi képviselője a másodfokú tárgyalásokon nem jelent meg, felszámítható költsége nem merült fel, ezért az ítéltábla mellőzte a másodfokú eljárási költségtérítés megállapítását.

Szeged, 2017. szeptember 14.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.	Dobler László s.k.	Béri András s.k.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

A kiadmány hitelül: