

A Pécsi Ítéltábla a dr. Sebők Imre Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. J. Nagy Viktória Ügyvédi Iroda által képviselt **I. rendű alperes neve** (címe) I. rendű, és a dr. Halmos Ügyvédi Iroda által képviselt **II. rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen - bérleti szerződés és vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a....Törvényszék 2017. szeptember 27. napján kelt, .../44. számú ítélete ellen a felperes részéről 45.,47.,48. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - részben - megváltoztatja, és kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 1.300.000.-(egymillió-háromszázezer) forintot.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 63.500.-(hatvanháromezer-ötszáz), a II. rendű alperesnek 342.900.-(háromszáznegyvenkettőezer-kilencszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes mint bérbeadó és a II. rendű alperes mint bérlő között 2014. május 1-jén bérleti szerződés jött létre, mellyel az I. rendű alperes a kizárólagos tulajdonában álló, ... helyrajzi számú, ... szám alatti autószalon és szerviz megjelölésű helyiségeket 50.000 forint + áfa összegű bérleti díjért a II. rendű alperesnek bérbe adta. A szerződés 12. pontjában a II. rendű alperes javára vételi jogot alapítottak az ingatlanon 20.000.000 forint vételár kikötése mellett azzal, hogy a vételi jog a szerződéskötés napjától 2016. december 31. napjáig áll fenn. Kikötötték a felek, hogy a vételár megfizetése legkésőbb a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételétől számított 180 napon belül esedékes, amennyiben e határidő alatt a vételárat a bérlő nem fizeti meg, a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat hatályát veszti. A vételi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került.

A felperes mint hitelező kérelmére a Törvényszék az I. rendű alperes fizetéseképtelenségét megállapította, és felszámolását 2015. július 21-i kezdő időponttal elrendelte. A felszámolási eljárás során a felszámoló a perbeli ingatlant 48.900.000 becsértéken értékesítésre meghirdette. A közzétételt követően, 2016. február 26-án II. rendű alperes bejelentette, hogy a vételi jogával élni kíván. A felszámoló a vételi jog gyakorlását nem fogadta el hivatkozva arra, hogy az a Cstv. 40.§-ának rendelkezésébe ütközik. Az alperesek 2016. augusztus 2-án kelt teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzítették, hogy a II. rendű alperes a vételárat határidőre nem fizette meg, és

tudomásul veszi, hogy a vételi joga megszűnt.

A felszámoló 2016. április 6-án a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, majd 2016. május 23-án a II. rendű alperessel új bérleti szerződést kötött 200.000 forint + ÁFÁ összegű bérleti díj meghatározásával azzal, hogy a szerződés 2016. április 12. napjától hatályos. A szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy 2015. július 21. napja és a szerződés hatályba lépésének napja közötti időszak vonatkozásában a piaci bérleti díj és a már megfizetett bérleti díj közötti különbözetet a bérleti díj mértékének megállapításakor figyelembe vették.

A felperes a kereseti kérelmében kérte a felmondott bérleti szerződés 12. pontjába foglalt vételi jog kikötés érvénytelenségének megállapítását elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára, másodlagosan a b) pontjára, harmadlagosan - jó erkölcsbe ütközés okán - a Ptk. 6:96.-§-ra alapítottnan, negyedlegesen arra hivatkozott, hogy a szerződés - képviseleti jog hiánya miatt - nem jött létre. Kérte, hogy a bíróság tiltsa el a II. rendű alperest a vételi jog gyakorlásától, és az I. rendű alperest kötelezze, hogy az értékesítés során a vételi jogot hagyja figyelmen kívül. Kérte a II. rendű alperes által 2016. február 23-án megtett vételi nyilatkozat érvénytelensége megállapítását is elsődlegesen a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontja, másodlagosan a b) pontja, harmadlagosan a jóerkölcsbe ütközés okán, illetve kérte a relatív hatálytalanság megállapítását. Kérte továbbá a megtett vételi nyilatkozat alapján létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítását is elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, másodlagosan a b) pontja, harmadlagosan a Ptk. 6:96.§-a alapján. Kérte továbbá a felmondott bérleti szerződés érvénytelensége megállapítását feltűnő értékaránytalanság okán, elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja, másodlagosan a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdése alapján feltűnő értékaránytalanság miatt, harmadlagosan - jóerkölcsbe ütközés okán- a Ptk. 6:96. § alapján. Jogkövetkezményként kérte a II. rendű alperest a bérleti díj - 180.000 forint/hó - és a szerződésben kikötött, megfizetett bérleti díj különbözetének megfizetésére kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a vételi jog gyakorlását nem fogadta el, szerződés a felek közt nem jött létre, a bérleti szerződés megszűnt, így okafogyottá váltak a felperesi keresetek.

A II. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte elsődlegesen arra hivatkozva, hogy a kereset elkésett. Érdemben azzal védekezett, hogy a felszámoló a bérleti szerződést felmondta, így az, annak minden jogintézményével együtt megszűnt. A bérleti díj összege tekintetében arra hivatkozott, hogy az új szerződésben kikötött magasabb összegű bérleti díj a korábbi, alacsonyabb összegű bérleti díjat kompenzálta.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes keresetét elutasította, és felperest perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy a felperes keresete határidőben érkezett, mert a felperes a szerződés tartalmáról csak 2016. február 29-én értesült. Rögzítette, hogy a perbeli bérleti szerződés megkötésének időpontjára tekintettel a 2013. évi V. törvény (Ptk.) az irányadó. Megállapította, hogy a bérleti szerződés megszűnt a peres eljárás alatt, az ingatlan az I. rendű alperes felszámolási vagyonának része, vagyoncsökkenést a támadott szerződés és a vételi nyilatkozat nem okozott. Érdemben vizsgálta a szerződés és a II. rendű alperesi nyilatkozat Ptk.-ra alapított érvénytelenségét, de nem találta jóerkölcsbe ütközőnek. A lehívó nyilatkozat hatálytalanságát sem találta megállapíthatónak, e körben kifejtette, hogy az nem vonta el a felperes mint hitelező kielégítési alapját, mert a II. rendű alperes visszavonta. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos keresetet azért találta alaptalannak, mert azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés nem jött létre, a II. rendű alperes a nyilatkozatát visszavonta, és a vételárat sem fizette

meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára, a bérleti díj feltűnő értékaránytalanságára alapított keresete tekintetében megállapította, hogy szerződésben kikötött 50.000.- Ft havi összegű bérleti díj a piacon alkalmazott díjhoz képeset feltűnően értékaránytalan volt, azonban az újólág kötött bérleti szerződésben a felek ezt kompenzálták, ezzel a kivont adósi vagyon visszakerült a felszámolási vagyonba, a kereset e jogcímen ezért alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a keresetei teljesítését fenntartva az elsőfokú eljárásban előadott érveit. A bérleti díj tekintetében fenntartotta a szakértő kirendelésére tett indítványát hivatkozva arra, hogy a piaci bérleti díj megállapítása szakkérdés.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, közölte, hogy a felszámoló időközben az ingatlant értékesítette, és a nyertes pályázóval 2017. november 15-én adásvételi szerződést kötött.

A II. rendű alperes ellenkérelmében szintén az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte utalva arra, hogy az ingatlan a felszámolási vagyon része, abból soha nem került ki, így nem alkalmazható rá a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja. A b) pont tekintetében kiemelte, hogy ingyenes elidegenítés az adós vagyonából nem történt és kötelezettségvállalás sem, az adásvételi szerződés nem jött létre, a II. rendű alperes a lehívó nyilatkozatot visszavonta, a bérleti díj tekintetében pedig utalt az új bérleti szerződés rendelkezéseire.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a felek egyező előadása, és az I. rendű alperes felperes által kétségbe nem volt előadása alapján kiegészíti az alábbiakkal:

Az I. rendű alperes felszámolási eljárásában abelterület ... helyrajzi szám alatti ... alatti, autószalon és szervíz megjelölésű ingatlant 2017. november 15-én kelt adásvételi szerződéssel a felszámoló értékesítette.

A perbeli bérlemény reális piaci bérleti díja a megszűnt bérleti szerződéssel érintett időszakban 150.000.- forint volt.

Az így kiegészített tényállásra is tekintettel egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a bérleti szerződés 12.pontjában kikötött vételi jog, a II. rendű alperesi vételi nyilatkozat, és a felperesi állítás szerint létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségével összefüggésben. E keresetek elbírálásánál egyik jelentős tény az, hogy az alperesek által megkötött, támadott szerződés megszűnt, így az alapján a II. rendű alperes jogot nem érvényesíthet, vételi jogával nem élhet, mert vételi joga a szerződés megszűnésével egyidejűleg megszűnt. Másik jelentős tény az, hogy a II. rendű alperes által megtett vételi nyilatkozat hatálytalanná vált a vételár megfizetése hiányában, mely tény a felek írásban is rögzítették. E tényekből pedig egyenesen következik az, hogy sem a vételi jog kikötése, sem a vételi nyilatkozat nem okozott az adós vagyonában csökkenést, és nem is okozhat a jövőben sem, ahogy nem eredményezett ingyenes elidegenítést, vagy kötelezettségvállalást, nem eredményezte feltűnően aránytalan ügylet - adásvételi szerződés - létrejöttét sem, és ennek jövőbeli lehetősége sem áll fenn. Nem valósultak meg tehát a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjának törvényi tényállási elemei, a Cstv. 40.§-ára

alapított keresetet ezért el kellett utasítani.

A II. rendű alperes által megtett vételi nyilatkozat hatálytalanná vált, annak semmiféle jogkövetkezménye nincs, és nem is volt, így ez fel sem vetheti a Cstv. 40.§-a felperes által megjelölt rendelkezésinek alkalmazását.

Helyesen utasította el az elsőfokú bíróság a felperes Ptk.-ra alapított érvénytelenségi kereseteit is mind a vételi jog alapítás, mind a megtett vételi nyilatkozat tekintetében, az ítélet jogi indokolását azonban e körben a másodfokú bíróság mellőzi, mert a felperes Ptk.-ra alapított érvénytelenségi keresetei jogi érdek hiányában érdemben nem vizsgálhatók. A Ptk. 6:88.§ (3) bekezdése értelmében a szerződés semmisségére az hivatkozhat, és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik vagy akit erre törvény feljogosít. A jogi érdek fennállta akkor állapítható meg, ha az ügyben hozott döntés a kezdeményező fél számára jogokat vagy kötelezettségeket keletkeztet, vagy annak eredményeként valamely kötelezettség alól szabadul, illetve jogvédelmet nyerhet. A bírói gyakorlat jogi érdek fennálltát akkor állapítja meg, ha az eljárás eredménye, az érdemi határozat a fél jogviszonyaira közvetlenül kihat (2011.2337 számú gazdasági elvi határozat). A jogi érdeknek a per során végig fenn kell állnia. A felperes a megszűnt szerződéssel és a hatálytalanná vált vételi nyilatkozattal összefüggésben védendő jogi érdeket nem igazolt, a megállapítási kereset alapján hozott döntés nem eredményez számára jogvédelmet, nem keletkeztet jogot, és a döntés eredményeként kötelezettség alól sem mentesül, keresetét ezért a jogi érdek hiánya miatt kellett elutasítani.

A Ptk. 6:120. §-ára alapított, a vételi nyilatkozat hatálytalanságának megállapítása iránti keresetet is helyesen utasította el az elsőfokú bíróság, a hatálytalan nyilatkozatnak fedezetelvonó hatása, eredménye nincs, nem volt, és nem lehet a jövőben sem.

Az alperesek közt adásvételi szerződés nem jött létre, ezt az alperesek okiratban is rögzítették, és a per során is egyezően adták elő, de a felek nyilatkozatától függetlenül, a szerződés rendelkezése alapján megállapítható volt az a tény, hogy vételi nyilatkozat hatálytalan volt, nem eredményezte szerződés létrejöttét, nem létező szerződést pedig sem a Cstv. 40.§-a, sem a Ptk. alapján nem lehet sem érvénytelenségi, sem hatálytalansági keresettel támadni, az erre irányuló keresetet ezért kellett elutasítani.

Alappal támadta azonban a felperes a bérleti szerződést a bérbeadó szolgáltatása szolgáltatás és a bérleti díj mint ellenszolgáltatás közt fennálló feltűnő értékaránytalanság miatt a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozva. A Cstv. 40. § (1) bekezdése b) pontja szerint a tudomásszerzéstől számított 90 napon belül, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított egy éves jogvesztő határidőn belül a hitelező - vagy az adós nevében a felszámoló - a bíróság előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző két éven belül és azt követően kötött szerződését vagy más nyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítést, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalást vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszterhes jogügylet.

Az alperesek az új bérleti szerződésben maguk is elismerték, hogy a megszűnt szerződésben kikötött 50.000 forintos havi bérleti díj nem volt értékarányos, az értékarányos bérleti díj - a kiegészített tényállásban rögzítettek szerint - havi 150.000.- forint lett volna. A támadott bérleti szerződésben kikötött 50.000 forint/hó összegű bérleti díj tehát feltűnően értékaránytalan volt, melynek okán a bérleti szerződés a Cstv. 40.§ (1a) bekezdése értelmében érvénytelen, és a szerződésre a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptk. 6:110.§ (1) bekezdés a) pontja szerint az érvénytelen szerződést a bíróság a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilváníthatja, ha az érvénytelenség miatti érdeksérelem a szerződés megfelelő módosításával kiküszöbölhető. Mivel a perbeli esetben a szerződés már megszűnt, annak érvényessé nyilvánítását, módosítását az ítélet rendelkező részében kimondani szükségtelen volt, ezért a másodfokú bíróság - a felperesi keresetnek megfelelően - havi 150.000.- forintba módosított bérleti díj alapul vételével kötelezte az alperest a módosított, meg nem fizetett bérleti díj I. rendű alperes részére történő megfizetésére.

Az alperes által fizetendő összeg meghatározásánál a másodfokú bíróság figyelembe vette, hogy a felek az új bérleti szerződésben részben kompenzálásban állapodtak meg, nem ért azonban egyet az elsőfokú bíróságnak azzal jogi álláspontjával, hogy ezzel a megállapodással a feltűnő értékaránytalanságot kiküszöbölték. A szerződésben a felek maguk rögzítették, hogy a kompenzálás 2016. július 1-től kezdődő időszakra vonatkozik, az azt megelőző időszakban fennálló értékaránytalanság kiküszöbölését tehát a szerződés még csak célul sem tűzte ki, ugyanakkor a megállapodás a kompenzálásnak csak a lehetőségét teremtette meg, a ténylegesen kompenzált összeg az új bérleti szerződés idejétől függött. A kompenzációs megállapodás tehát csak arra ad alapot, hogy a többlet kifizetés - havi 50.000.- forint - az II. rendű alperes javára elszámolásra kerüljön.

Az II. rendű alperesnek 2014. május 1-jétől 2016. április 11. napjáig (23 hónap) a módosított 150.000 forint/hó és a szerződésben kikötött 50.000 forint/hó bérleti díj közti különbözetet kellene megfizetnie, amely összesen 2.300.000 forint. Ebből azonban - a kompenzációs megállapodás folytán - megfizetettnek kell tekinteni 2016. április 12-től 2017. november 15. napjáig havi 50.000.-, összesen 1.000.000 forintot, így az II. rendű alperes tartozása az I. rendű alperes felé 1.300.000 forint.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és kötelezte a II. rendű alperest az I. rendű alperes javára 1.300.000 forint megfizetésére.

A felperes - 21.300.000 forintos fellebbezési pertárgyérték alapulvételével - csekély mértékben 6%-ban lett pernyertes, ezért a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperesek első és másodfokú költségének megfizetésére. Az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összeg a megváltozott pernyertességi arányok mellett is helyes, ezért az a másodfokú bíróság nem érintette. A másodfokú eljárás költségként a felperes köteles az I. rendű alperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) (6) bekezdése alapján 63.500.- forint ügyvédi munkadíjból álló költség megfizetésére. A II. rendű alperes tekintetében az ügyvédi munkadíj összegét a közte és jogi képviselője között létrejött megbízási szerződés alapján 342.900 forintban állapította meg az IM rendelet 2.§-ára figyelemmel azzal, hogy az ügyvédi munkadíjat mindkét alperes vonatkozásában mérsékelte az IM rendelet 3.§ (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett munka mennyiségére, a tárgyaláson való jelenlétre, illetve távollétre tekintettel.

Pécs, 2018. március 28.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Kovács János s.k. bíró