

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.676/2018/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Koszorús Jenő ügyvéd (cím) által képviselt **felperes neve** (cím) felperesnek - a dr. Kármán Krisztina ügyvéd (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen bérleti szerződés nem létezésének, érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében az Egri Törvényszék 27.P.20.018/2018/12. számú ítélete ellen az alperes által 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - külön felhívásra - 172 800 (százhetvenkétezer-nyolcszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az '**felperes neve**' létesítő okirata 2015. július 16. napján kelt, a társaságot cégnyilvántartásba 2015. július 6. napján jegyezték be, adószámát 2015. július 12. napján adták ki. A társaság tagja és törvényes képviselője **L. Gy.** volt.

A társaság székhelye az E., II. R. F. út szám alatti ingatlan volt, amely ingatlan tulajdonosai 1/2-1/2-ed arányban a törvényes képviselő szülei, **L. Gy. E.** és **L. Gy. E.** Ené voltak, majd **L. Gy. E.** tulajdoni hányadát - öröklés jogcímén - a Magyar Állam szerezte meg, mely az ingatlan-nyilvántartásba 2015. július 27. napjával került bejegyzésre.

Az '**felperes neve**' felszámolását a bíróság az Fpk..../2017. sz. határozatával 2017. augusztus 7. napján rendelte el. A társaság korábbi ügyvezetője, **L. Gy.** a felszámoló többszöri felszólítását követően postai úton küldte meg a társaság iratanyagát, amely iratok között a székhelyként szolgáló E., II. R. F. út ... szám alatti ingatlanra vonatkozóan két székhelybérleti szerződés került becsatolásra.

A 2015. július 1. napján keltezett székhelybérleti szerződés értelmében alperes neve bérbeadó a társaság részére 2015. július 1. napjától 2016. december 31. napjáig terjedő időtartamra bérbe adta az E., II. **R. F.** út ... szám alatti lakásingatlant, havi 90 000 forint bérleti díj mellett. Az összesen 1 620 000 forint bérleti díjat a szerződésben meghatározott idő végén, legkésőbb 2017. január 10-éig egy összegben kellett megfizetni.

A 2017. január 1. napján keletkezett székhelybérleti szerződés a 2017. január 1-jétől 2017. június 30. napjáig terjedő időszakra szólt, szintén havi 90 000 forint bérleti díj mellett; a határozott időre számított 540 000 forint bérleti díjat a szerződésben meghatározott idő végén, legkésőbb 2017. június 30. napjáig egy összegben kellett megfizetni.

A szerződésekhez kapcsolódó P1/000001 sorszámú bizonylat 1 620 000 forint, a P1/000006 sorszámú kiadási pénztárbizonylat 540 000 forint kifizetéséről szólt. A székhelyszolgáltatás, az ezzel összefüggő felperesi kötelezettségek a társaság könyvelésében nem szerepeltek.

A felperes felszámolója útján előterjesztett keresetében kérte a felperes és az alperes között 2015. július 1. napjára keletkezett székhelybérleti szerződés létre nem jöttének megállapítása mellett az alperes kötelezését 1 620 000 forint tőke, valamint ezen összeg után 2017. január 16. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű kamatainak megfizetésére. Kérte továbbá a 2017. január 1. napjára keletkezett székhelybérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítását a Csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban Csődtv.) 40. § (1), (1a) és (3) bekezdésére tekintettel, és az alperes kötelezését 540 000 forint tőke, valamint ezen összeg után 2017. július 1. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes kamatainak, valamint perköltségének a megfizetésére.

Hivatkozott arra, hogy a 2015. július 1. napján keletkezett szerződés időpontjában az '**felperes neve**' még nem létező jogi személy volt, a szerződésben szereplő félként nem szerepelhetett. A nem létező szerződés jogkövetkezménye a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése. A 2017. január 1. napján megkötött székhelybérleti szerződés az adós vagyonának csökkenését eredményezte, az adós szándéka a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél e szándékról tudott, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:113. § (1) bekezdésére alapján köteles az 540 000 forint visszafizetésére.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a szerződések érvényesen létrejöttek, az alperes a székhelyet a felperes rendelkezésére bocsátotta, azért az ellenszolgáltatást megkapta. Az első szerződésen elírás történt a dátumok tekintetében, de az alperes meglátása szerint a lényeges tartalmi elemeket tisztázták, kölcsönösen elfogadták, azzal szemben kifogást nem támasztottak. Tudomása szerint a céggel szemben hitelezői igényt, egyéb tartozásra vonatkozó követelést senki nem jelentett be a céggel szemben.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek között 2015. július 1. napján és 2017. január 1. napján megkötött székhelybérleti szerződés érvénytelen, és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2 160 000 forintot, valamint 1 620 000 forint után a 2017. január 16. napjától, míg 540 000 forint után 2017. július 1. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján esedékes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá 108 000 forint perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 194 400 forint le nem rótt illetéket.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az alperes és a felperes korábbi törvényes képviselője, **L. Gy.** szülő-gyermek kötelékben állnak, a közeli hozzátartozói viszonyra tekintettel az alperest terhelte a Csődtv. 40. § (3) bekezdése szerinti vélelemmel szemben annak bizonyítása, hogy az ügylet nem irányult a hitelezők kijátszására, hogy az alperes a felperes csalárd szándékról nem tudott, hogy az ügylet ténylegesen visszterhes volt. A székhelybérleti szerződések ingyenességének vélelmét a per során az alperes nem tudta megdönteni, az alperesnek tudnia kellett arról, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, a bérleti díj megfizetésének dokumentálásával a felperes célja a rendelkezésre álló pénzeszközök elvonása volt.

Értékelte, hogy sem az alperes, sem a tanú nem tudta megmondani, hogy milyen összegű havi bérleti díjban állapodtak meg, de egyezően állították, hogy a bérleti díj megfizetése havonta történt, ugyanakkor a szerződésekben és a kiadási pénztárbizonylatokon is egy összegben, utólagos kifizetési kötelezettséggel szerepel a bérleti díj összege. Kiemelten értékelte, hogy a társaság 2016. évi főkönyvi kivonatában a rövidlejáratú kötelezettségek között a bérleti szerződés, az abból eredő fizetési kötelezettség nem szerepel, a becsatolt kiadási pénztárbizonylatokon sem az átvevő, sem az utalványozó aláírása nem szerepel. Habár **L. Gy.** úgy nyilatkozott, hogy könyvelőjének havonta adta át a bizonylatokat, ennek ellenére a perben támadott két szerződést a társaság teljes működése alatt elmulasztotta részére átadni. A 2015. július 1. napi keltezésű székhelybérleti szerződésen már szerepel a társaság adószáma annak ellenére, hogy az adószám kiadására 2015. július 12. napján került csupán sor. A bizonyítékok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy mind a székhelybérleti szerződések, mind a kiadási pénztárbizonylatok kiállítására irányítottan a 2017. évben került sor.

A 2015. július 1. napján kelt szerződést érintően akként foglalt állást, hogy azt a felek utólag állították ki, célja nyilvánvalóan a hitelezők kijátszása volt, ezért mindkét szerződés érvénytelenségét állapította meg a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja és (1a) bekezdése szerint. Mivel a jogviszony jellegénél fogva az eredeti állapot helyreállításának, a szerződés érvényessé nyilvánításának nem volt helye, ezért az alperest a Ptk. 6:113. § (1) bekezdése alapján a pénzbeli ellenérték visszatérítésére, a Ptk. 6:48. § (1) és (3) bekezdései alapján a késedelembeesés időpontjától a késedelmi kamat megfizetésére kötelezte.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a pernyertes felperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapított perköltségének, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 42. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti megfizetésére.

Az alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását, kérte továbbá a felperes kötelezését perrel felmerült költségei megfizetésére.

Nem vitatta a közötte és a felperes korábbi ügyvezetője közötti közeli hozzátartozói viszonyt, ugyanakkor hangsúlyozta, hogy közötte és a felperes között székhelybérleti szerződés létrejött, a bérleti díjat közösen állapították meg, annak kifizetésére a székhelybérleti szerződés szerint került sor havi fizetéssel. A felperes székhelye ténylegesen a bérleti szerződésben megjelölt ingatlanban volt, a szerződés közöttük érvényesen létrejött, hiszen a bérleti díjfizetések megvalósultak. Álláspontja szerint tévesen, bizonyíték nélkül jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a székhelybérleti díjat nem kapta meg, holott mind ő maga, mind a felperesi gazdasági társaság korábbi ügyvezetője erről egyezően nyilatkozott. Ő a cég üzleti ügyeiről információval nem rendelkezett, nem kellett tudnia, hogy a felperes szándéka esetlegesen a hitelezői igények csorbítását célozta. A cég érdekkörében, könyvelésében, pénztárbizonylatokon felfedezhető szabálytalanságok alapján felelőssége nem állapítható meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítéletőktábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság eljárása során eljárási szabálysértés nem történt, az elsőfokú bíróság a tényállást a döntéshez szükséges mértékben feltárta, és abból helytálló jogi következtésekre jutott, mellyel az ítéletábra is egyetértett, azt megismételni nem kívánja. Az alperes fellebbezésére tekintettel ugyanakkor hangsúlyozza az alábbiakat.

A Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja a hitelezők kijátszását célzó, úgynevezett csalárd szerződések megtámadását teszi lehetővé, melynek keretében általában valóban a felperesnek kell bizonyítania a felek polgári jogi rosszhiszeműségét, az adós egyenes szándékát, és a vele szerződő tudattartalmát is. Az elsőfokú bíróság által is helytállóan felhívott Csődtv. 40. § (3) bekezdése ugyanakkor törvényi vélelmet állít, melyre tekintettel már önmagában a szerződéskötés ténye megalapozza a fél rosszhiszeműségét, a Csődtv. 40. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben, így ha az adós a vezető tisztségviselő közeli hozzátartozójával köt szerződést, a másik félnek mindezt bizonyítania nem kell. Törvényi vélelem esetén a tényállítás valóságát a jogszabály bizonyítás nélkül megállapítja, azt a bíróság a Pp. 163. § (3) bekezdése alapján bizonyítás nélkül, hivatalból figyelembe veszi. Jelen perben tehát a felperesnek nem kellett bizonyítania a felek polgári jogi rosszhiszeműségét, illetőleg az alperes tudattartalmát sem, az alperes és a felperesi gazdálkodó szervezet vezető tisztségviselője közötti hozzátartozói viszonyra tekintettel a törvényi vélelem alapján ezt külön bizonyítás nélkül fennállónak kellett tekinteni.

A törvényi vélelem ugyanakkor megdönthető, a vélelem megdöntése körében az alperesnek kell bizonyítania a jóhiszeműségét, ahogyan arról az elsőfokú bíróság a per során tájékoztatta az alperest. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítás sikertelenségének következményét az alperesnek kell viselnie. Az alperes ugyanakkor bizonyítási indítványt egyáltalán nem terjesztett elő.

Nem vitathatóan a felperesi gazdasági társaságnak rendelkeznie kellett székhellyel, ahol a Ptk. 3:7. § szerint biztosított a jogi személynek címzett jognyilatkozatok fogadása, a jogszabályban meghatározott iratok elérhetősége, amely a jogi személy bejegyzett irodája. A székhely biztosítására ugyanakkor nem kizárólag bérleti jogviszony keretei között, nem csupán visszterhes szerződéssel kerülhet sor. Az elsőfokú bíróság ítélete nem teszi vitássá az alperes, illetőleg **L. Gy.** egybehangzó állítását, mely szerint a felperes székhelye, ügyintézésnek helye ténylegesen a részben alperes tulajdonában álló ingatlanban volt. Azonban önmagában az alperes és a vele közeli hozzátartozói kapcsolatban álló korábbi ügyvezető egybehangzó nyilatkozata nem elegendő annak bizonyítására, hogy a székhely biztosítására a felek az írásbeli szerződésben meghatározott időpontban és meghatározott feltételek mellett ténylegesen bérleti szerződést kötöttek, a bérleti szerződések megkötésére nem utólagosan a hitelezői igények kijátszása, a felszámolás alá került gazdálkodó szervezet vagyonának csökkentése érdekében került sor. Ez utóbbi a Csődtörvény 40. § (3) bekezdése szerint vélelmezett, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy ennek ellenkezőjét az alperes nem bizonyította.

Az ítéletábra kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy a törvényi vélelem egymással közeli hozzátartozói viszonyban álló természetes személyek magatartásához kapcsolódik, vizsgálta, hogy a családtagok által készített okiratokon - bérleti szerződés, kiadási pénztárbizonylat - túl van-e hitelt érdemlő adat, amely a bérleti szerződés létrejöttét, és annak visszterhességét kétséget kizáróan bizonyítja. Önmagában az írásba foglalt szerződésekben a visszterhesség rögzítése az erre vonatkozó nyilatkozat megtételén túl az abban szereplő tények valódiságát nem igazolja (BH2005.113.). E körben volt figyelembe veendő az alperes és **L. Gy.** írásba foglalt szerződéstől eltérő nyilatkozata, továbbá az is, hogy az egyébként a számviteli szabályok alapján költségként elszámolható bérleti díjak megfizetése a könyvelésben nem jelent meg. **L. Gy.** - saját előadása szerint is - időszakonként maga is a székhelyként megjelölt ingatlanban lakott életvitelszerűen. A

székhelyhasználat ingyenességét támasztja alá, hogy a havonta megfizetett bérleti díj összegével sem alperes, sem **L. Gy.** nem volt tisztában.

Nem cáfolná ezt az sem, ha a felek között bizonyos pénzmozgás bizonyított lenne, hiszen a felek közeli hozzátartozói viszonyára tekintettel, illetőleg mivel **L. Gy.** ezen időszakban részben ezen ingatlanban lakott, a felek közötti pénzmozgás a székhelybérlettől függetlenül természetes.

Az alperes a perben tehát nem döntötte meg a polgári jogi rosszhiszeműség törvényi vélelmét, így azt sem, hogy a hitelezők kijátszására, a követelés kielégítési alapjának elvonására irányuló szándékáról, ha nem is tudott, de legalább tudnia kellett. Az alperesnek a perben nem csak azt kellett volna bizonyítania továbbá, hogy az adós szándékáról nem tudott, hanem azt is, hogy arról nem is tudhatott. Figyelemmel azonban a felek közötti közeli hozzátartozói viszonyra, az elvárható gondosság tanúsítása mellett az adós szándékáról tudnia kellett, azzal, hogy az adós működése, gazdasági tevékenysége számára nem volt ismert, eredményesen nem védekezhetett (BDT 2016.3572).

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felek közötti székhelybérleti szerződések a Csódtv. 40. § (1) bekezdés a) pontja és (1a) pontja alapján érvénytelenek. A Ptk. 6:108. § (1) bekezdése szerint érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani, és a szerződés teljesítését követelni nem lehet, visszterhes bérleti szerződés hiányában az alperes az alaptalan gazdagodás megtérítésére köteles. Az ítéletábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért az ítéletábla az Itv. 59. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

A felperes a perben fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálására tekintettel a másodfokú eljárással költsége nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

Debrecen, 2018. november 20.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -