

A Pécsi Ítéltábla a dr. Várady Tímea Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Dr. Pesthy Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (7címe) II. rendű, a személyesen eljáró **IV. rendű alperes neve** (címe) IV. rendű, a ... jogtanácsos (címe) által képviselt **V.rendű alperes neve** (címe) V. rendű és a Glósz Ügyvédi Iroda által képviselt **VI. rendű alperes neve** (címe) VI. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2018. október hó 17. napján kelt .../31. számú ítélete ellen a felperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a ... helyrajzi számú ingatlanra és a ... helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt előterjesztett kereset elutasítására vonatkozó részében helybenhagyja.

A .../A helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt előterjesztett keresetet elutasító részében - a perköltségre és az illetékre is kiterjedően - az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes által az I.-II. rendű alpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 320.000-320.000 (háromszázhuszezer)-(háromszázhuszezer) forintra, a felperes által fizetendő illeték összegét 600.000 (hatszázezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I.-II. rendű alpereseknek külön-külön 15 napon belül 160.000 (százhatvanezer) - 160.000 (százhatvanezer) forint másodfokú perköltséget, a VI. rendű alperesnek 160.000 (százhatvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 1.000.000 (egymillió) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

A másodfokú eljárásban felmerült költséget - a hatályon kívül helyezett ítéleti rendelkezéssel összefüggésben - a felperes részéről 240.000 (kétszáznegyvenezer) forintban, az I.-II. rendű alperesek részéről külön-külön 240.000-240.000 (kétszáznegyvenezer)-(kétszáznegyvenezer) forintban, a feljegyzett fellebbezési illetéket 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a Felperes (korábbi cégnév ...) 2013. július 30. és 2013. augusztus 5. napján adásvételi szerződéseket kötött az I., illetve II. rendű alperesekkel. A szerződéskötések időpontjában a felperes és az I.-II. rendű alperesek törvényes képviselője ... volt.

A felperes a 2013. július 30. napján kötött szerződéssel eladta a tulajdonában álló .../A helyrajzi számú ingatlant II. rendű alperesnek 35.000.000 Ft + áfa vételár ellenében. A megállapodás 3. pontja szerint a vevő a vételárat 60 napon belül köteles megfizetni. A 4. pont alapján az ingatlant a ... javára 5.735.936 Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog terheli, a tehermentesítés 60 napon belül a felperes kötelezettsége, ennek elmulasztása esetén a II. rendű alperes a tehermentesítés megtörténteig 7.000.000 Ft vételárrész visszatartására jogosult.

Az II. rendű alperes vételár fizetési kötelezettségét kompenzációs megállapodások alapján beszámítással teljesítette.

A II. rendű alperes a 2013. július 23. napján kelt engedményezési megállapodással megszerezte ... a felperessel szemben - a 2005. július 5. és 2010. október 10. napján kelt - kölcsönszerződések alapján fennálló, összesen 24.300.000 Ft követelését, mely a kamatokkal együtt 2013. július 30. napjára összesen 47.372.270 Ft volt.

A felperes és II. rendű alperes között 2013. július hó 26. napján létrejött megállapodás szerint a II. rendű alperes a felperes felé 46.888.470 forinttal tartozik (melyből ingatlan vételára 35.000.000 Ft, eszközvásárlás vételára 11.888.470 Ft), míg felperes tartozása a II. rendű alperes felé 47.372.270 Ft. Felek rögzítették, hogy kompenzációra kerül 39.888.470 Ft, mivel a II. rendű alperes az ingatlan vételár tartozásából visszatart 7.000.000 Ft-ot tehermentesítésre. A kompenzáció után a felperes tartozása 7.483.800 Ft, a II. rendű alperes tartozása 7.000.000 Ft.

A 2013. szeptember 3. napján kelt megállapodás szerint a II. rendű alperes tartozása 7.000.000 Ft, felperes tartozása a II. rendű alperes felé 7.483.800 Ft és a ... részére felperes helyett megfizetett 5.735.936 Ft, összesen 13.219.736 Ft. A megállapodás alapján kompenzációra került a II. rendű alperes tartozása, és a felperes tartozik a II. rendű alperesnek 6.219.736 Ft összeggel.

Az ingatlanra az adásvételi szerződés megkötését követően 12.000.000 Ft és járulécai erejéig a IV. rendű alperes javára, 18.000.000 Ft és járulécai erejéig az V. rendű alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre.

A II. rendű alperes az ingatlant a 2014. március 14. napján megkötött szerződéssel 35.000.000 Ft + áfa vételár ellenében eladta az I. rendű alperesnek.

A 2013. augusztus 5. napján létrejött adásvételi szerződéssel a felperes eladta az I. rendű alperesnek a tulajdonában álló ... helyrajzi számú és ... helyrajzi számú ingatlanokat 24.000.000 Ft + áfa vételár ellenében. A megállapodás szerint az ingatlanokat a VI. rendű alperes javára 13.550.000 Ft, valamint 11.579.470 Ft és járulécai erejéig jelzálogjog terheli. A szerződés 3. pontja értelmében az I. rendű alperes a vételárat oly módon fizeti meg a felperesnek, hogy a jelzálogjog bejegyzés alapját képező 23.830.000 Ft tőke és járulécai visszafizetését átvállalja, a fennmaradó 170.000 Ft megfizetése mellett.

A VI. rendű alperes 2013. augusztus hó 5. napján a tartozásátvállaláshoz hozzájárult.

A felperes felszámolás alatt áll, felszámolásának kezdő időpontja: 2015. február 18. napja.

Felperes keresetében a közte és az I. rendű alperes között a ..., ... helyrajzi számú ingatlanokra 2013. augusztus 5. napján, a közte és a II. rendű alperes között a ... helyrajzi számú ingatlanra 2013. július 30. napján, az I-II. rendű alperesek között 2014. március 14. napján megkötött szerződések érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását, az I. rendű alperes birtokba adásra kötelezését kérte elsődlegesen a Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontja és a 40. § (3) bekezdése, másodlagosan a régi Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján. Keresetét arra alapította, hogy az adásvételi szerződések ingyenes elidegenítést jelentettek, vagy feltűnően aránytalan értékkelkülönbözettel megkötött szerződések voltak, illetve a jó erkölcsbe ütköztek, mivel a felszámolási eljárás fenyegető megindításával összefüggésben vagyonkimentést eredményeztek.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította.

Kifejtette, hogy a vezető tisztségviselő személyére tekintettel a Cstv. 40.§ (3) bekezdése alapján a szerződések ingyenességét vélelmezni kellett, de alperesek bizonyították, hogy visszterhes ügyletet kötöttek. Megállapította, hogy II. rendű alperes a vételárat kompenzálással, az I. rendű alperes a felperest terhelő valós tartozás átvállalásával kiegyenlítette. Utalt arra, hogy a tartozásátvállalás tekintetében nincs jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes csak részben tett eleget átvállalt kötelezettségének a VI. rendű alperes irányában. Álláspontja szerint a felperes által csatolt - büntetőeljárás során készült - igazságügyi könyvszakértői véleményből sem következik az, hogy a kompenzálással, tartozásátvállalással érintett követelések nem valósak. Álláspontja szerint a felperes a feltűnő értékaránytalanságot nem valószínűsítette, a ... pedig az illeték kiszabása során az adásvételi szerződésekben feltüntetett vételárakat elfogadta, ezért szükségtelen volt a felperes által indítványozott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás.

A szerződéseket nem találta jóerkölcsbe ütközőnek, e körben kifejtette, hogy az azonos személyi érdekeltségi körébe tartozó cégek egymással kötött szerződése nem ütközik jó erkölcsbe önmagában az azonos érdekeltségi kör folytán, még akkor sem, ha a szerződések a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben kerültek megkötésre. Utalt arra, hogy a szerződések 2013. július és augusztus hónapban jöttek létre, ehhez képest a felszámolás kezdő időpontja 2015. február 18. napja volt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, az I. rendű alperes kötelezését az ingatlanok birtokba adására, kérte a földhivatal megkeresését az eredeti állapot helyreállítása érdekében szükséges törlések, bejegyzések érdekében elsődlegesen a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontjára, másodlagosan a Ptk. 200.§ (2) bekezdésére hivatkozással.

Előadta, hogy tartalma és részben kérelme alapján az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint ingatlan-nyilvántartási törlési keresetet terjesztett elő, ezért az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést követett el, amikor a törlési kereset jogcímenként csak az által konkrétan megjelölt Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontját vizsgálta, és nem vizsgálta - a tartalmában - a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontja szerint értékelhető ténybeli és jogi előadását.

Az elsőfokú eljárásban előadottakkal egyezően arra hivatkozott, hogy a szerződést kötő felek képviselője azonos személy volt, vételárfizetés nem történt, eszközei úgy kerültek ki vagyonából, hogy pénz vagy más értékesíthető vagyontárgy nem került a vagyonba, és olyan követelés került

beszámításra, melyet a felszámolása során bejelentkezett hitelezők követelését követő rangsorban lehetett volna kielégíteni. Utalt arra, hogy a szerződések a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben kerültek megkötésre úgy, a cél a felperes vagyonának teljes kiürítése volt. Álláspontja szerint a felek csalárdságát igazolja, hogy I.-II. rendű alperesek alapítására a szerződések megkötését megelőzően került sor, a jogügyleteket követően jegyzett tőkéje leszállításra került, képviselője és az egyedüli részvényes ... állampolgárok lettek, a képviselő a Cstv. 31. § szerinti és 2014. évtől a beszámoló letétbe helyezési kötelezettségének nem tett eleget. Kiemelte, hogy fenti tényállítások, hivatkozások révén a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pont alkalmazása alapjául szolgáló tényeket előadta, a jogcím hiányos vagy helytelen megjelölése pedig a bíróságot nem köti, a kereseti kérelemnek helyt adhat akkor is, ha az általa előadott tények a keresetet más jogcímen megalapozzák. Kifejtette, hogy a szerződések érvénytelenségének a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontjában foglalt mindkét feltétele - vagyonsökkenés, család célzat - megvalósult, az általa már hangsúlyozott tények igazolják, hogy a jogügylet a hitelezők kijátszására irányult, a jogügyletek célja az volt, hogy az ingatlan vagyont átjuttassák a ..., illetve felesége újonnan alapított gazdasági társaságaiba (I. és II. rendű alperesek), ezért a szerződések nyilvánvalóan a jó erkölcsbe is ütköznek.

Az I. és II. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A VI. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítélete a ... helyrajzi számú és a ... helyrajzi számú ingatlanokra létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása és az ebből eredő jogkövetkezmények alkalmazása iránti keresetet elbíráló részében felülbíráható volt, az elsőfokú bíróság ítélete e részben érdemben helyes, annak indokaival is egyetért a másodfokú bíróság, ezért az ítéletet e részében - a Pp. 213.§ (2) bekezdése szerint részítélettel - a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján, a Pp.254.§ (3) bekezdésére tekintettel helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli az alábbiakat:

Felperes 2015. december hó 14. napján előterjesztett keresetében feltüntette a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) és b) pontját is, és a Cstv. 40.§ (3) bekezdése alapján ingyenes elidegenítésre, aránytalan értékkülönbözetre hivatkozással támadta az adásvételi szerződést, tényállítása az volt, hogy a vételár megfizetésére nem került sor, a jogügyletek célja a felperes ingatlan vagyonának átjuttatása volt, a 9. sorszám alatt benyújtott előkészítő iratban azonban a megtámadás jogcímeként már kizárólag a Cstv. 40. § (1) b) pontjára hivatkozott, és a perben továbbiakban keresetét e jogcímen tartotta fenn. Téves ezért az az álláspontja, hogy a bíróságnak a keresetet a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontja alapján is vizsgálnia kellett volna. A szerződés megtámadása esetén a kereseti kérelemhez kötöttség még a jogcímet illetően is érvényesül, a bíróság ugyanis hivatalból nem vizsgálhatja olyan megtámadási ok fennállását, amelyre a fél nem hivatkozott (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5.b. pontja), hivatalból más megtámadási okra a bíróság nem térhet át, ezért az elsőfokú bíróságnak nem volt olyan kötelezettsége, hogy a keresetet a Cstv. 40.§ (1) a) pontja alapján bírálja el.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 2013. augusztus 5. napján kötött szerződésben kikötött vételár kiegyenlítése megtörtént, az I. rendű alperes a felperes valós, VI. rendű alperessel szemben fennálló tartozását vállalta át, a szerződés a Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontja alapján - ingyenesség hiányában - nem támadható, és többlet tényállási elem hiányában a felperes nem hivatkozhat eredménnyel a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésre sem. A VI. rendű alperes felé fennálló tartozás tényét igazolja a 2011. május hó 11. napján kelt, földhivatalnak címzett nyilatkozat, a ... Földhivatal 31469/2011. 05. 09. számú határozata, a 2012. szeptember hó 27.

napiján és 2013. augusztus hó 5. napiján kelt megállapodások (.../9. szám). Az I. rendű alperes a felperest terhelő, VI. rendű alperest megillető, a VI. rendű alperes jelzálogjogával biztosított tartozást vállalta át, a vételár kiegyenlítése a tartozás átvállalásával megtörtént. A szerződéssel a felperes VI. rendű alperes felé fennálló tartozása megszűnt, az I. rendű alperesnek a VI. rendű alperessel szemben ugyanilyen összegű tartozása keletkezett, az I. rendű alperes az ingatlant jelzáloggal terhelten szerezte meg, a felperes hitelezői - VI. rendű alperesen kívül - a felszámolási eljárásban kielégítést az átruházott ingatlanból akkor sem kaptak volna - a jelzálogjog ténye és a Cstv.49/D.§ rendelkezései folytán - ha az ingatlan a felszámolási vagyonban marad, nincs ezért olyan többlettényállás, ami a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésének megállapítását megalapozná, ezért a ..., ... helyrajzi számú ingatlanokra kötött adásvételi szerződés tekintetében a keresetet helyesen utasította el az elsőfokú bíróság.

A .../A helyrajzi számú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset elbírálása során azonban az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést követett el, amely miatt az ítélet ebben a részében nem volt felülbíráható, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét e részében - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - perköltségre és az illetékre is kiterjedően a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A felperes keresetét a Cstv. 40.§ és a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján terjesztette elő, a Cstv.-én és Ptk.-án alapuló igényt együttesen, egy perben érvényesítette. A rPtk. 200.§ (2) bekezdésére alapított perben a pertárgy értékére figyelemmel a Pp. 23.§ (1) bekezdés a) pontja és a 73/A.§-a (1) bekezdés b) pontja alapján a per minden szakaszában kötelező a jogi képviselő. Jelen perben emiatt a jogi képviselő kötelező, és ez az egész perre, annak minden szakaszára, és minden keresetre irányadó függetlenül attól, hogy a felperes olyan igényt is érvényesít - jelen perben törvény által a törvényszék hatáskörébe utalt, a Cstv. 40.§-a szerinti igényt - amelynek önálló perindítás útján történő érvényesítése esetén a jogi képviselő nem kötelező. Egy polgári per az eljárási szabályok szempontjából egységes, nincs jogi lehetőség arra, hogy a keresethalmazat egyes részeire különböző eljárási szabályokat alkalmazzon a bíróság.

A fentiek okán a jelen perben valamennyi fél számára kötelező a jogi képviselő, IV. rendű alperes azonban jogi képviselő nélkül járt el, az elsőfokú bíróság nem tájékoztatta arról, hogy jogi képviselő számára is kötelező, nem figyelmeztette a jogi képviselő közreműködése nélkül való eljárás jogkövetkezményeire (Pp. 73/B. § (1) bekezdés c) pontja, (8) bekezdés). A kötelező jogi képviselő szabályainak megsértése, a Pp. 73/B. § (1) bekezdés c) pontja és (8) bekezdésben foglalt tájékoztatás, nyilatkozat hiánya olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely a másodfokú eljárásban nem orvosolható, ezért a másodfokú bíróságnak az elsőfokú bíróság ítéletének a .../A helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos rendelkezését - figyelemmel arra, hogy a IV. rendű alperes e kereset tekintetében érintett fél - hatályon kívül kellett helyeznie a fentebb a felhívott jogszabályi rendelkezések alapján.

Az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak tájékoztatnia kell - megfelelő határidő tűzésével - a IV. rendű alperest arról, hogy jogi képviseléről kell gondoskodnia, figyelmeztetnie kell a jogi képviselő közreműködése nélkül való eljárás jogkövetkezményeire, arra, hogy nyilatkozata jogi képviselő nélkül eljárva a Pp. 73/B. § (6) bekezdése alapján hatálytalan, és úgy kell tekinteni, mint aki nyilatkozatot egyáltalán nem tesz. A IV. rendű alperes hiánytalan tájékoztatása, figyelmeztetése után, a IV. rendű alperes jogi képviselője útján tett nyilatkozatát vagy a jogi képviselő pótlására megállapított határidő eredménytelen elteltét követően kell az elsőfokú bíróságnak a kitűzött

tárgyaláson az ügy érdemében újabb határozatot hoznia.

A részítélettel felülbírált részben az I. és II. rendű alperesek első-, és másodfokon pernyertesek lettek, ami a pertárgyérték alapján (59.000.000 Ft-ból 24.000.000 Ft) 40% mértékű pernyertességi arányt jelent, ezért a jogerősen elbírált részben a felperes által az I-II. rendű alpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség összege 320.000 - 320.000 Ft, a felperes által fizetendő elsőfokú illeték összege 600.000 Ft. A fennmaradó 60% mértékű perköltségről és 900.000 Ft feljegyzett illetékről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie a hatályon kívül helyezett részre megismételt eljárás eredményétől függően.

A részítélettel felülbírált részben a felperes fellebbezése alaptalan, ezért a másodfokú bíróság ebben a részében kötelezte az I., II. és VI. rendű alperes javára a felperest a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított perköltség megfizetésére. Kötelezte a felperest a fellebbezési eljárási illeték 40%-a megfizetésére a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-a szerint.

A hatályon kívül helyezéssel érintett részben a másodfokú eljárásban felmerült költséget a másodfokú bíróság a Pp. 252.§ (4) bekezdése alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet rendelkezései szerint - másodfokú költség és illeték 60%-a - megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie.

Pécs, 2019. május 8.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró, dr. Berki Csilla s.k. bíró