

A Fővárosi Ítéletábla a **felperesi képviselő** és a **felperesi képviselő 2** által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperes által,
a **alperesi képviselő** által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen,
szerződés érvénytelenségének megállapítása, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése és tulajdonjog visszajegyzése iránt indított perében,
a Fővárosi Törvényszék által 2018. március 20. napján meghozott 9.G.41.325/2016/40. számú ítélet ellen a felperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2019. február 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja,

megállapítja, hogy a felek között 2012. augusztus 2. napján vételi jogot engedő „megállapodással” és a 2012. november 19. napján kelt alperesi „opciós vételi jog lehívására vonatkozó nyilatkozat”-tal létrejött adásvételi szerződés; valamint az ezt megerősítő 2012. november 29. napján megkötött „vételi jog lehívásával létrejött adásvételi szerződés” érvénytelen.

Az eredeti állapot helyreállítása körében elrendeli a helyrajzi számú, természetben ... szám alatti ingatlan 265.320/1.200.000 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdoni lapon **alperes neve** [cégjegyzékszám: Cg.; ...; statisztikai számjele:] alperes javára ... szám alatt bejegyzett tulajdonjog törlését, valamint elrendeli a helyrajzi számú, természetben ... szám alatti ingatlan 8/100.000 tulajdoni hányada [4 nm területű tároló] vonatkozásában a tulajdoni lapon **alperes neve** [cégjegyzékszám: Cg.; ...; statisztikai számjele:] alperes javára ... szám alatt bejegyzett 1/1 hányadú tulajdonjog törlését;

ezzel egyidejűleg a **felperes neve** „f.a.” [cégjegyzékszám: Cg....; statisztikai számjele: 13333984-6810-113-01.] felperes javára a tulajdonjog eredeti állapot helyreállítása címén való visszajegyzését.

Megkeresi a ... Hivatalát, hogy a tulajdonjog változását a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át

és a Fővárosi Törvényszék számú végzésével elrendelt perfeljegyzést törölje:

a helyrajzi számú ingatlan **alperes neve** [cégjegyzékszám: Cg.; ...; statisztikai számjele:] tulajdonában levő 265.320/1.200.000 tulajdoni hányadáról, amely III/368 szám alatt került feljegyzésre;

a helyrajzi számú ingatlan **alperes neve** [cégjegyzékszám: Cg.; ...; statisztikai számjele:] tulajdonában levő 1/1 tulajdoni hányadáról, amely III/3 szám alatt került feljegyzésre és

a ... helyrajzi számú ingatlan **1. személy** (született ...) ½ tulajdonában álló és **2. személy** (született ...) ½ tulajdonában álló tulajdoni hányadáról, amely III/3 szám alatt került feljegyzésre.

Kötelezi az alperest, fizessen meg az államnak külön felhívásra 4.000.000 (négymillió) forint feljegyzett első- és másodfokú eljárási illetéket; valamint a felperes részére 5.804.746 (ötmillió-nyolcszáznegyezer-hétszáznegyvenhat) forint első- és másodfokú perköltséget 15 napon belül.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte 5.079.920 forint perköltség megfizetésére, valamint az állam javára 4.000.000 forint megfizetésére.

Határozatát azzal indokolta, hogy a peres felek 2012. augusztus 2-án vételi jogot engedő szerződést kötöttek az alperes javára pénztartozás megfizetésének biztosítására a mellékletben meghatározott ingatlanokra vonatkozóan. A megállapodásban 129 parkoló és garázs ingatlant neveztek meg 109.758.500 forint vételáron.

Az alperes 2012. június 30-án engedményesként megszerezte az **1. társaság**-tól a felperessel szembeni 275.229.865 forint összegű követelést 175.000.000 forint vételáron. Az engedményező az engedményezés napjával kivezette főkönyvi nyilvántartásából az átruházott követelést.

Az alperes 2012. november 20-án élt vételi jogával a ... kerület ... helyrajzi számú társasházi osztatlan közös tulajdon 2779/10.000-ed tulajdoni hányadát képező beállóhelyek és tárolók; a ... kerület ... helyrajzi számú társasházi ingatlanból összesen 4 m² alapterületű tároló megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada; valamint a ... kerület ... 18 helyrajzi számú társasházi ingatlanból 15 m² alapterületű tároló megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében. Jогnyilatkozatában rögzítette, hogy a vételárfizetési kötelezettségébe a felperest terhelő pénztartozás összegét beszámítja.

A vételi jog lehívásával már létrejött adásvételi szerződés tartalmát a felperes részéről 2012. november 23-án, alperes részéről 2012. november 29-én aláírt ügyvéd által ellenjegyzett szerződéses irat rögzítette.

A földhivatal az alperes tulajdonjogát az adásvételi szerződés alapján bejegyezte az ingatlanokra.

A felperes felszámolását 2013. november 18-án kezdeményezte az egyik hitelezője, a felszámolás kezdő időpontja 2014. július 3. napja volt.

A felperes 2015. július hónapban ingatlan értékelési szakvéleményt készített az Appraisers 2013 Szakértő Irodával. A szakértő az ingatlanok forgalmi értékét 214.600.000 forintban jelölte meg.

A felperes 2015. május 8-án keresetet terjesztett elő, melyben kérte a felek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, a teremgarázs helyek és tárolók vonatkozásában az eredeti állapot helyreállítását, a földhivatali bejegyzés kijavítását, a felperes tulajdonjogának bejegyzését az alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A felperes szerint a szerződés azért érvénytelen, mert a vevő ingyenesen jutott az ingatlanokhoz, illetve feltűnően aránytalan volt a szerződés alapjául szolgáló ingatlanok vételára.

A kereset pontosítása során a ... kerület ... helyrajzi számú társasházi ingatlanból 15 m² alapterületű tároló tekintetében határozott kereseti kérelmet nem terjesztett elő, tudomásul vette, hogy az ingatlan már nem volt az alperes tulajdonában.

A felperes előadta, hogy az engedményezett követelések fizetésének határideje 2015. június 30-a volt és csak az ellenérték megfizetésével szállt volna át az alperesre a 175.000.000 forint

engedményezett követelés. Ezért úgy vélte, hogy 2012. augusztus 3-án olyan követelést számított be az alperes, amely még nem illette meg őt, így a megszerzés ingyenes volt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a vételi jogról történő nyilatkozat alapján adásvételi szerződést is aláírtak a felek, ezért a vételi jogot lehívó nyilatkozat valamilyen fogyatékosága figyelmen kívül hagyható. Állította, hogy a szerződés nem volt ingyenes. Az ingatlanok vételárát 110.820.550 forinttal egyértelműen meghatározták a felek; a felperes 175.000.000 forint tartozását beszámította a vételárba az alperes, így teljesítette a vételárfizetési kötelezettségét, mivel a felperes a tartozást elismerte, az ingyenesség nem állapítható meg.

Vitatta, hogy feltűnő értékaránytalanság mutatkozott volna a szolgáltatások körében. Főkönyvi kivonattal igazolta, hogy rövid lejáratú kölcsön követelést tartott nyilván a felperessel szemben. A bekerülési értéken, a vételáron tartotta nyilván az engedményezett 275.000.000 forint követelést, ezért volt a könyveiben 175.000.000 forint követelés feltüntetve. Álláspontja szerint az egyes teremgarázshelyek és tárolók piaci értéke nagyon különböző, műszaki és esztétikai állapotuk nagyon eltérő és ezt az értékarányosság vizsgálatánál nem lehet figyelmen kívül hagyni.

Az első eljárásban az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, új eljárásra utasította az elsőfokú bíróságot. Megállapította, hogy a szerződő felek kapcsolt vállalkozási jellegére tekintettel vélelmezni kell a szerződés ingyenességét, és az alperest terheli az ingatlanok vételára kifizetésének bizonyítása.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperesi keresetet alaptalannak találta. Megállapította, hogy a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdésére alapított keresetét a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra való beérkezésének napját megelőző két éven belül megkötött szerződések tekintetében terjesztette elő; a (3) bekezdés értelmében az ingyenességet és a rosszhiszemőséget vélelmezni kell, mert az adott ügyben az azonos gazdálkodó szervezetek befolyása alatt működő szervezetek közötti szerződéskötésre került sor. Az ingyenesség vélelmére figyelemmel az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a vételárat teljesítette a felperes részére beszámítás útján, vagy tényleges fizetéssel; az alperesnek kellett előadnia, hogy beszámítandó követelése milyen jogi alapból eredt, milyen összegű volt. A feltűnő értékaránytalanságra tekintettel az ingatlanok piaci értékét a felperes volt köteles bizonyítani.

A bíróság a felperes kérelmére a megismételt eljárásban igazságügyi szakértőt rendelt ki, aki az ingatlanok forgalmi értékét 109.000.000 forintban határozta meg 2012. negyedik negyedévére vonatkozóan.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes nem ingyenes jogügylet keretében szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogát, beszámítási nyilatkozatával vételárfizetési kötelezettségének eleget tett és a felperes nem bizonyította, hogy feltűnő értékaránytalansággal lett volna meghatározva a szolgáltatás-ellenszolgáltatás. Erre tekintettel a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel és kérte az elsőfokú határozat megváltoztatását, keresetének megfelelő döntés meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezését.

Álláspontja szerint az alperes az ingyenesség vélelmét nem döntötte meg. Ekörben a beszámított követelést vitatta: az alperes nem tudta igazolni, hogy az engedményezett és a vételárba később beszámított követelést valóban 2012. június 30. napján szerezte meg és azt sem, hogy egyáltalán megszerezte a követelést; egymásnak ellentmondó, bizonyításra alkalmatlan okiratokat csatolt, melyekből az engedményezett követelésen fennálló „tulajdonjoga” nem volt megállapítható.

Hivatkozott arra, hogy 2017. január 27-én **3. személy** és **4. személy** volt mind az alperes, mint az **1. társaság** képviselője, ezért csupán alperesi nyilatkozatként értékelendő az **1. társaság** 2017. január 27-én kelt levele, melyben a követelés értékesítéséről nyilatkoztak.

Az alperes az engedményezett követelés igazolására alapbizonylatokat nem csatolt és az általa csatolt főkönyvi kivonatból nem állapítható meg, hogy mi került beszámításra, az alperes főkönyvi számlájában szereplő megjegyzés ellentmondásos, a szállítói rendezés jogcímeiként beszámítást és kölcsönt is egyaránt megjelölt.

Mivel a felek az engedményezési szerződésben a követelés ellenértékének megfizetéséhez kötötték annak átszállását, az alperes kizárólag azzal tudta volna a követelés megszerzését igazolni, az ingyenesség vélelmét megdönteni, ha igazolja a követelés ellenértékének megfizetését, azonban erre nem került sor.

Az alperes tehát a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerinti ingyenesség vélelmét nem döntötte meg, a bizonyítási kötelezettségére történő felhívás ellenére sem.

Arra az esetre, ha a bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján nem állapítaná meg a szerződés érvénytelenségét kifejtette, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján is érvénytelen a szerződés.

Hangsúlyozta, megállapítható, hogy a vételárba történt követelés beszámításával a felperes aktív vagyona csökkent. Hivatkozott arra is, hogy a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján vélelem áll a rosszhiszeműsége, arra, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult és az alperes erről tudott.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az ingyenesség vélelme ellenére a felperesnek elő kellett volna adnia azokat a konkrét magatartásokat, amire a keresetet alapította, de ez nem történt meg, ezért nem tudott megfelelően védekezni. Ennek ellenére az ingyenesség vélelme az elsőfokú eljárásban megdőlt; feltűnő értékaránytalanság a szakvéleményre tekintettel nem állapítható meg. Úgy vélte, mivel nem tudott arról, hogy más hitelezői is voltak a felperesnek, ezért a hitelezők kijátszására irányuló szándék nem állhatott fenn.

A Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiakat állapította meg:

Az **1. társaság** a felperessel szembeni követelését engedményezte az alperesre. Az engedményezési szerződés nem tartalmazta, hogy a felperes milyen jogcímen, milyen esedékességgel tartozik az **1. társaság**-nek, csupán a követelés összegét, a 275.229.865 forint összeget tüntette fel.

Az engedményezési szerződés egyértelműen rögzítette, hogy a követelés csak a 175.000.000 forint vételár megfizetésével száll át az alperesre, a szerződés szerint a vételárat egy év türelmi időt követően két év alatt kell részletekben megfizetni.

A 2012. november 29. napján megkötött „vételi jog lehívásával létrejött adásvételi szerződés” 7. pontjában az alperes beszámítási nyilatkozatot tett, az ingatlanok vételárát így fizette meg. A felperes nem tett tartozáselismerő nyilatkozatot, csupán „elfogadta” a beszámítással történő fizetést.

A 2012. november 19. napján kelt alperesi „opciós vételi jog lehívására vonatkozó nyilatkozat”-tal létrejött adásvételi szerződés alapján 102 darab gépkocsibeállóhely: P039; P040; P71; P72; P80; P81; P82; P84; P89; P99; P100; P101; P126; P136; P139; P140; P158; P159; P165; P170; P181; P183; P199; P200; P201; P202; P204; P205; P206; P208; P210; P211; P214; P215; P216; P217; P218; P222; P224; P227; P228; P230; P231; P233; P234; P243; P244; P249; P250; P251; P253; P254; P255; P256; P258; P259; P260; P264; P268 ; P269; P270; P271; P272; P273; P274; P276; P277; P278; P279; P284; P285; P287; P289; P291; P292; P293; P294; P295; P296; P297; P302; P304; P306; P307; P308; P309; P310; P311; P312; P313; P314; P315; P316; P317; P318; P319; P320; P322; P324; P325; P326; P344

és 20 darab tároló: M1; M2; M3; I-1/09; I-1/13; I-1/15; I-1/30; I-1/33; I-1/35; I-1/42; I-1/44; J-1/36; J-1/37; K-1/04; K-1/14; K-1/21; M-1/06; M-1/07; K-2/16; K-2/38 áll jelenleg az ingatlan-nyilvántartás szerint az alperes tulajdonában.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

A jelen eljárásra irányadó, a felperesi adós elleni felszámolási kérelem benyújtásának időpontjában hatályos, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 40. § (1) bekezdés b) pontja szerint a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 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 megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszerhes jogügylet,

A (3) bekezdés értelmében ha a gazdálkodó szervezet a tagjával köt szerződést, az (1) bekezdés b) pontjainak alkalmazásában az ingyenességet vélelmezni kell. Ugyancsak vélelmezni kell az ingyenességet az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közti szerződéskötése esetén.

A Cstv. 40. §-ra alapított perekben a bíróság a nemzetgazdaságban szereplő személyek biztonsága érdekében vizsgálja a felszámolás alá került adós társaság (jelen perben felperes) által a felszámolást megelőzően kötött szerződéseket annak érdekében, hogy a csalárd módon, illetve ingyenesen kikerült vagyon a felszámolási vagyonba visszakerüljön, és a hitelezők teljesebb kielégítést nyerhessenek.

Ezen perek sajátossága, hogy a szerződő felek általában egybehangzóan nyilatkoznak, a csalárdság, ingyenesség többnyire csak külső körülményekből következtethető. Ez természetesen a perbeni bizonyításra is kihatással van, mert a bíróság a tények bizonyítását szélesebb körben kívánja meg a bizonyításra köteles féltől. Azokban az esetekben, amikor az adósi vagyonból aktív eszköz kerül ki az átruházással, és annak ellenértéke vonatkozásában a felek beszámítással történő teljesítést állítanak, szükséges a beszámított ellenkövetelés keletkezésének, fennállásának, összegének kétséget kizáró módon történő igazolása is.

Az elsőfokú bíróság - az ítéletábra útmutatása alapján - helyesen állapította meg, hogy a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján az (1) bekezdés b) pontjának alkalmazásában az ingyenességet vélelmezni kellett jelen ügyben. Erre figyelemmel az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a vételárát megfizette a felperes részére.

Az ítéletábra az ingyenesség megdöntése körében fenntartja a korábbi álláspontját, mely szerint egyrészt az vizsgálendő, hogy az engedményezett követelést jogszerűen megszerezte-e az alperes, megfizette-e a vételárát, tulajdonába került-e a követelés;

másrészt - a kapcsolt vállalkozásokra figyelemmel - az engedményezett követelés alapjául szolgáló követelések is vizsgálandók: milyen jogcímű, milyen összegű követelést szerzett meg engedményezéssel az alperes, a szerződés teljesezésbe ment-e, e követelés alapjául szolgáló teljesítés megtörtént-e.

Az adott ügyben az alperes és az **1. társaság** az engedményezési szerződést 2012. június 30. napján írták alá, a szerződés szerint a vételár megfizetését követően száll át a követelés az alperesre és a

vételárat 2015. június 30-ig kellett megfizetni. Az alperes - kioktatás ellenére - nem bizonyította, hogy a fenti időpontot megelőzően, 2012. november 29-ig megfizette az engedményezett követelés vételárát és így az sem nyert bizonyítást, hogy a követelés 2012. november 29-én, az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában az alperesé volt.

Az alperes iratellenesen állítja, hogy a felperes tartozáselismerő nyilatkozatot tett, mert ilyen nyilatkozat a szerződésben nem található. Azonban a felperes tartozáselismerő nyilatkozata nem pótolná az engedményezett követelés ellenértékének megfizetését, amely a követelés átszállásának feltétele volt.

A vételi jogot engedő megállapodás 2012. augusztus 3-án kelt, az alperes a vételi jogot 2012. november 20-án kelt nyilatkozattal gyakorolta és 2012. november 29-én írták alá a felek az adásvételi szerződést.

Az alperes az engedményezett követelésként rövid lejáratú kölcsön követelést jelölt meg, azonban kölcsönszerződéseket nem csatolt, esedékességet nem igazolt, így módon a 275.000.000 forint összegű kölcsön nyújtását, annak létét és fennállását (korábbi visszafizetés hiányát) a megismételt eljárásban sem bizonyította.

A követelés-átruházás ellenértéke megfizetésének, a követelés átszállásának bizonyítása hiányában az ingatlan adásvételi szerződést ingyenesnek kell tekinteni, az alperes a megismételt eljárásban nem bizonyította, hogy ellenértéket fizetett az engedményezett követelésért, nem bizonyította, hogy beszámítása jogszerű, megalapozott volt.

Minderre tekintettel megállapítható, hogy a megtámadott szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján érvénytelen. Erre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapította a fentiek alapján.

Mivel az ítéltábla az elsődleges keresetnek helyt adott, a másodlagos keresetet érdemben nem vizsgálta.

A rPtk. 237. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen szerződés esetében az eredeti állapotot helyre kell állítani. Ennek körében rendelkezett az ítéltábla úgy, hogy az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogát törölte és a felperes tulajdonjoga visszajegyzését rendelte el.

A per befejezésére tekintettel perfeljegyzés tényének törölését is elrendelte.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítéltábla az alperest, fizessen meg a felperes javára 5.804.746 forint első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltséget, melynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3)-(5) bekezdése alapján állapított meg az alábbiak szerint: a 110 millió forint pertárgy értékre figyelemmel az első fokú eljárás perköltsége 3.700.000 forint + a másodfokú eljárás perköltsége 1.850.000 forint + szakértői díj 254.746 forint.

A per tárgyi illetékfeljegyzési jogi jellegére figyelemmel kötelezte az ítéltábla az alperest a feljegyzett 1.500.000 forint elsőfokú illeték + 2.500.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2019. február 6.

dr. Volein Anna s.k.
s.k.
a tanács elnöke

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
előadó bíró

dr. Kovács Mária
bíró