

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Fónagy Sándor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperes által, a dr. Márton Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. október 31-én meghozott 22. G. 40.929/2007/29. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak az állami adóhatóság külön felhívására fizessen meg 270.000 (Kettőszázhetvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes felszámolását a Fővárosi Bíróság a 2006. június 13-án jogerőre emelkedett határozatával rendelte el, melynek Céggazdaságban történő közzétételére 2006. július 20-án került sor. A felszámolási eljárás kezdeményezésére munkavállalói kérelem alapján 2005. május 30-án került sor a 2004. október és november havi munkabér meg nem fizetése miatt.

A felperes 1998. évben vásárolta meg a (ingatlan címe) alatti 66 m² alapterületű társasházi lakást (továbbiakban: perbeli ingatlan), melynek használatát az alperes részére biztosította.

A 2004. május 14-én aláírt adásvételi szerződés szerint az alperes megvásárolta a (ingatlan címe) alatti társasházi lakást a felperestől 4.500.000 forintért. A szerződés 2. pontja szerint a vételárból 1.000.000 forintot az alperes a szerződés aláírásának napján, míg a fennmaradó 3.500.000 forintot legkésőbb 2004. december 31. napjáig

fizeti meg. Az alperes az első vételárrészt 2004. június 14-én, míg a fennmaradó 3.500.000 forintot 2004. július 16-án készpénzben a felperes pénztárába befizette. A szerződés az illetékes földhivatalhoz 2004. június 14-én a tulajdonjog fenntartással történő elidegenítés bejegyzésének érdekében benyújtásra került.

A perben beszerzett szakértői vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés időpontjában 7.062.000 forint volt. Szakértő az ingatlan minimális forgalmi értékét 6.732.000 forintban, míg a maximális forgalmi értéket 7.392.000 forintban határozta meg, az érték meghatározásánál figyelemmel volt mind az értéknövelő, mind az értékcsökkentő tényezőkre.

A felperes képviseletében eljáró felszámoló keresetében a felek által megkötött adásvételi szerződést elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja - a hitelezők kijátszására irányuló volta miatt -, míg másodlagosan a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján - harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkel különbözöttel megkötött szerződésként - támadta, míg harmadlagosan a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése miatt kérte a szerződés semmisségének a megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását. Kérte továbbá az illetékes földhivatal megkeresését az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlése iránt, továbbá az alperes kötelezését az ingatlan birtokba adására, illetőleg 2004. május 14. napjától a birtokba adásig terjedő időszakra használati díj, és az ezután járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a peres felek között 2004. május 14-én létrejött adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította. Kötelezte az alperest a felperes javára 2.562.000 forint, valamint ezen összeg törvényes kamatai, továbbá 300.000 forint összegű perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperesi keresetet elutasította. Egyidejűleg kötelezte a felperest 116.300 forint, míg az alperest 153.700 forint illeték megfizetésére.

Az ítélet indokolásából kitűnően a felperes az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában kétséget kizáróan fizetéseképtelenség közeli helyzetben volt, illetve - mivel az alperes a felperesi gazdálkodó szervezet tisztségviselője volt, így - vonatkozik rá a Cstv. 40. § (3) bekezdésében szabályozott törvényi vélelem. Az eljárás során az alperes az ingyenességre vonatkozó vélelmet megdöntötte, ugyanis a szerződésben megjelölt vételár kiegyenlítése bizonyítást nyert. Ugyanakkor a szerződés az alperes javára feltűnően aránytalan értékkel különbözet kikötésével jött létre az aránytalan vételár az adós vagyonának a csökkentését -, és egyidejűleg a hitelezők kijátszását - eredményezte.

A jogügylet eredményes megtámadására tekintettel a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményét a 3/2008. Polgári jogegységi határozat 2. pontjára utalással - a Ptk. 237. § felhívása mellett - az 1/2005. Polgári jogegységi határozatban foglaltak alkalmazásával, a felperes kereseti kérelmétől eltérően az eredeti állapot helyreállítása helyett a szerződés érvényessé nyilvánításával vonta le, gondoskodva egyidejűleg a szolgáltatások egyensúlyáról is. E körben hangsúlyozta, hogy az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítása

egyenrangú lehetőség a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállításával. Ha pedig mindkét lehetőség alkalmazható, úgy a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza. Ennek során jelentősége annak van, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, mi lett a szolgáltatás sorsa, illetve milyen változások következtek be a felek helyzetében.

Rámutatott a döntésében arra is, hogy a Cstv. 40. §-ában foglalt rendelkezés célja nyilvánvalóan az, hogy a felszámolás körébe tartozó és így a hitelezők követeléseit kielégítésének alapjául szolgáló vagyon csökkenését megakadályozza, illetve az ilyen módon a felszámolás körébe tartozó vagyonból kikerült vagyonrészt a felszámoló a hitelezők kielégítése érdekében megszerezhesse. Ez a cél - az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonása esetén - főszabályként az eredeti állapot helyreállításával érhető el. Abban az esetben azonban, ha az nem állítható helyre, vagy a bíróság a szerződés érvényessé nyilvánításáról dönt, úgy kell rendezni a felek viszonyát, hogy az ellenszolgáltatás nélkül kikerült vagyoni érték a felszámolás körébe visszakerüljön. Vagyis a teljes értékkülönbség megszüntetésére kell törekedni.

Ezért a fenti szempontok figyelembevételével az elsőfokú bíróság a felek szerződését érvényessé nyilvánította, kötelezte az alperest a perbeli ingatlan szerződéskötéskor fennálló forgalmi értéke - mint reális érték -, és a vételár közötti különbség felszámolási vagyonba történő megfizetésére.

A perköltségviselés tekintetében a Pp. 81. § (1) bekezdését is felhívva hangsúlyozta, hogy a felperes a kereset jogalapja tekintetében pernyertes lett, de az érvénytelenség jogkövetkezményét a bíróság a kereseti kérelemben írtaktól eltérően vonta le.

Az ítélet ellen a felperes, és az alperes is fellebbezést terjesztett elő. Az alperes fellebbezése elkésett, így azt a Fővárosi Ítéltábla a 2009. július 16-án jogerőre emelkedett 12. Gf. 40.123/2009/6. sorszámú végzésével hivatalból elutasította.

A felperes fellebbezésében az adásvételi szerződés érvénytelensége jogkövetkezménye tekintetében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az eredeti állapot helyreállítását kérte.

Jogi álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a szerződés érvénytelenségét, azonban helytelen jogkövetkezményt alkalmazott. Tévesen jutott továbbá arra a következtetésre is, hogy az alperes az ingatlan vételárát megfizette. Hangsúlyozta, hogy az ennek bizonyítására becsatolt okiratok tartalmát, a vételár teljesítését - a szerződéskötés körülményeire figyelemmel - több alkalommal is megkérdőjelezte. Álláspontját támasztja alá, hogy a szerződést 2004. május 14-én megkötötték, azonban azt csak 2004. június 14-én nyújtották be a földhivatalhoz. A szerződés dátumozása összefügg a 2004. június 11-én cégbíróságra benyújtott éves beszámoló tartalmával, melyben a gazdálkodásra vonatkozóan negatív megállapítást tett a könyvvizsgáló, így a bejelentés előtti időszakra datálva kívánta az alperes az ingatlant megszerezni. Hangoztatta azt is, hogy az adós - állításával szemben - már 2003. évben megszüntette a tevékenységét. A közműszámlák adásvételi szerződés megkötése utáni rendezése is azt igazolja, hogy az adásvétel

célja „a gyors tulajdonoscseré volt”. Mindezen körülmények véleménye szerint azt igazolják, hogy a vételár megfizetésére nem került sor, annak bizonyítására a pénztárjelentés egy oldala nem elegendő. A Pp. 206. § (1) bekezdésének felhívása mellett hangoztatta, hogy a szerződés „meglehetősen aggályos körülményeiből” nem lehet olyan következtetést levonni, hogy az alperes az egyébként is alacsony összegű vételárat megfizette. Az egyetlen pénztárjelentés nem annulálja a felperes által felhozott és bizonyított többi tény, melyek a rosszhiszeműséget és a hitelezők kijátszására irányuló szándékot tükrözik. Erre figyelemmel - a vételár megfizetése hiányában - csak az eredeti állapot helyreállításának jogkövetkezménye lett volna alkalmazható. Úgy vélte, hogy a „csődmegtámadási perekben” következetes és egységes a bírói gyakorlat abban, hogy az eredeti állapot helyreállításának jogkövetkezménye kerül alkalmazásra. Az érvényessé nyilvánítás jogkövetkezménye azért sem alkalmazható, mert a szerződés a hitelezők kijátszására irányuló szerződésnek minősül, melyet az alperesi ügyvezető jóval a forgalmi értéken alul kötött a felperes fizetéseképtelenségének tudatában. Az érvényessé nyilvánítás jogkövetkezményét a bíróság csak akkor alkalmazhatná, ha az adós vagyontát jóhiszemű vevő vette volna meg a piaci ár alatt. Úgy vélte, adott esetben nem alkalmazható az 1/2005. számú jogegységi határozat sem, mert az érvényessé nyilvánítást a határozat csak akkor tartja alkalmazhatónak, ha a szerződéskötést követően a feleknek fel nem róható okból történik olyan változás a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékében, amely a fel nem róható módon eljáró félre súlyosan méltánytalanná tenné az eredeti állapot helyreállítását. Utalt arra is, hogy a külföldi állampolgárságú alperessel szemben a végrehajtás sikere bizonytalan.

A csődtörvény 57. § (1) bekezdés g) - helyesen: h) - pontjára utalással hivatkozott az időközben bevezetett ún. alárendelt követelések csoportjára, hangoztatva, hogy nem ok nélkül sorolta a törvényalkotó a legutolsó helyre az ilyen személyek követelését. Az elsőfokú bíróság álláspontjának az elfogadása azt eredményezné, hogy akinek a terhére a hitelezők kijátszására irányuló szándék megállapítható, legrosszabb esetben az értékkülönbséget megfizetésére lenne kötelezhető.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a felperesi fellebbezés korlátai között, vagyis az érvénytelenség jogkövetkezménye tekintetében vizsgálta felül.

A felperesi fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott.

A felperes keresetét a Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaira alapítottn is előterjesztette. A támadott jogügylet érvénytelenségét az elsőfokú bíróság mindkét jogcímre alapítottn megállapította.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, mely szerint a fizetéseképtelen közeli helyzetben lévő adósna a vezető tisztségviselőjével kötött szerződése a hitelezők kijátszására irányuló, ún. csalárd (turpis) szerződés, mely - annak forgalmi érték alatti áron történő megkötése miatt -, az adós vagyontának

csökkenését eredményezte. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a perbeli megállapodás vonatkozásában a szerződésben résztvevő felek személyére tekintettel a rosszhiszeműséget és ingyenességet vélelmezni kellett. Tény az is, hogy az eljárás során az alperes a rosszhiszeműség vélelmét - vagyis azt, hogy a fizetése képtelen közeli helyzetben lévő adós a vagyona értékesítésével a hitelezők kijátszására törekedett, melyről a vevő ügyvezető is tudott - nem, csupán az ingyenesség vélelmét döntötte meg. Az alperes által csatolt nyugták és napi pénztárjelentések igazolták a szerződésben megjelölt vételár megfizetését, melyek szerint 2004. június 14-én 1.000.000 forintot, míg július 16-án további 3.500.000 forintot fizetett az alperes a felperes részére.

Arra vonatkozó bizonyítékokat a felperes nem jelölt meg, melyek a befizetés meg nem történtét, avagy a nyugta és pénztárjelentés valótlanságát valószínűsítették volna. A felperes fellebbezésében tett - a szerződéskötés körülményeit, az adós gazdasági helyzetét, illetve a szerződés földhivatali benyújtásának idejét érintő - megállapításait a másodfokú bíróság a vételár kiegyenlítés elmaradásának a bizonyítására nem találta alkalmasnak.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság abban sem, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként az érvényessé nyilvánítás jogkövetkezményét alkalmazta. Ha az érvénytelenség oka megszüntethető, úgy az eredeti állapot helyreállításával egyenrangú lehetőség a bíróság számára a szerződés érvényessé nyilvánítása. Az elsőfokú bíróság az adósi vagyon csökkenését eredményező értékkülönbséget szüntette meg azáltal, hogy a szakértő által megállapított forgalmi értékkülönbséget teljes megfizetésére kötelezte az alperest.

Tévesen zárta ki a felperes a fellebbezésében az érvényessé nyilvánítás alkalmazhatóságát az okból, hogy nem jóhiszemű személy szerezte meg az ingatlant, továbbá amiatt, hogy az értékváltozás jelen esetben nem a feleknek fel nem róható okból következett be. A dologszolgáltatásra irányuló visszterhes szerződés méltányossággal össze nem egyeztethető értékaránytalanságáról szóló 1/2005. PJE jogegységi határozat indokolása III. részének 3. pontja nem különböztetve a szerződések között a bírói gyakorlat következetességét hangsúlyozva mondja ki, hogy az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállításával. Ha mindkét lehetőség alkalmazható, akkor a bíróság mérlegelési jogkörében dönt arról, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza. Az pedig mindig az adott ügy körülményeinek figyelembevételével dönthető el, hogy a lehetséges jogkövetkezmények közül melyik a célravezető. Az alperes a perbeli ingatlant már azóta használta, hogy annak a felperes 1998. évben a tulajdonosa lett, majd miután 2004. évben megvásárolta, azon beruházásokat is eszközölt. A kifejtettekből következően nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság azzal, hogy a számára biztosított törvényi lehetőségek közül az érvényessé nyilvánítás jogkövetkezményét választotta.

Alap nélkül hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra is, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát az érvényessé nyilvánítás, mint jogkövetkezmény

alkalmazásának. Az ítélet indokolása tartalmazza az elsőfokú bíróság erre vonatkozó álláspontját, amellyel a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett. A vonatkozó törvényhely célja, hogy az adósi vagyonból kikerült vagyoni értékek oda visszakerüljenek, és abból a hitelezői igények kielégítést nyerjenek. Ez a perbeli esetben a teljes értékkülönbség megszüntetésével megvalósult.

Mivel a fellebbezésben felhozottak nem alkalmasak az elsőfokú bíróság helyes döntésének a megváltoztatására, így a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a fellebbezésben foglaltakra tett fenti kiegészítéssel - helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a másodfokú eljárással felmerült perköltség viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles. Ennek során viseli az ügyvédi képviseletével felmerült költségét, valamint megfizetni tartozik az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt az illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdésében írtak alapján megállapított másodfokú eljárási illetéket.

Budapest, 2009. szeptember 2.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági ügyintéző