

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A dr. Gruber Attila (ügyvéd címe) és dr. Kondorosi Mátyás (ügyvéd címe) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Jacky-Szalóki-Újvári Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 13. G. 20.039/2009/15. számú ítélete ellen az alperes 17. sorszámu fellebbezése folytán a 2010. február 24. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy az alperest 2007. február 1. napjától kezdődően 2009. június 30. napjáig havi 390.000 (Háromszázkilencvenezer) forint, 2009. július 1-től a birtokba adás napjáig havi 406.250 (Négyszázhaty-ezer-kettőszázötven) forint használati díj, azaz 2009. szeptember 30-ig összesen 12.528.750 (Tizenkettőmillió-ötszázhuszonnyolcezer-hétszázötven) forint használati díj 15 napon belül történő megfizetésére kötelezi.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg felperesnek 150.000 (egyszázötvenezer) forint perköltséget.

Kötelezi továbbá alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 392.400 (Háromszázkilencvenkettőezer-négyszáz) forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az autókereskedelemmel, gépjárműjavítással és gépjárművek műszaki vizsgálatával foglalkozó felperesi társaság ellen több felszámolási kérelem került előterjesztésre, majd elhatározta jogutód nélküli megszűnését. A 2006. június 28-án előterjesztett kérelmére a Pest Megyei Bíróság a 2006. szeptember 4-én meghozott és 2006. október 4-én jogerőre emelkedett 11.Fpk.13-06-001378/5. számú végzésével megállapította a fizetéseképtelenségét és elrendelte a felszámolását.

A felperes, mint bérbeadó és a 2006. július 27-i létesítő okirattal megalakult és 2006. november 13. napja óta szintén gépjármű kereskedelemmel és gépjárműjavítással foglalkozó alperes, mint bérlő között 2006. szeptember 1-jén együttműködési és ingatlanbérleti szerződés jött létre. A szerződéskötés előtt B Cs (alperesi képviselő) már folytatott tárgyalásokat felperessel, melynek során tudomást szerzett a felperesi cég anyagi helyzetének megromlásáról. A szerződéskötés előtt áttekintette a felperes által szolgáltatott tájékoztatás és könyvelési adatok alapján a felperesi társaság működését, annak bérleményben folytatott tevékenységét. Jövedelmezőségi és gazdasági felméréseket végzett, majd megalakította az alperesi Kft-t, hogy annak keretében szerződjen a felperessel.

Az ingatlan bérleti szerződés szerint a felperes 2006. október 1-től kezdődően 10 évre (határozott időre) bérbe adta alperesnek a (ingatlaln címe) szám alatt található ingatlant a rajta lévő építménnyel autókereskedés és autószerviz tevékenység céljára. A bérbeadó szavatosságot vállalt a bérlet időtartama alatti zavartalan használatért. A szerződés szerint a bérbeadó - saját szakembereivel és eszközeivel, saját költségére - műszaki vizsgáztatási és környezetvédelmi felülvizsgálatot végez a bérlő megrendelése alapján, illetve „mivel a felperes áll szerződéses kapcsolatban a biztosítókkal” elvállalja a káresetes autók javítását és alvállalkozóként az alperest bízza meg a munka elvégzésével. E munkák átalányköltségét, illetve a felperes hasznát a felek 2006. október 1. napjától havi 300.000 forint + áfa szolgáltatási díjban határozták meg, melyet a bérlő köteles a bérbeadónak megfizetni, míg a biztosítók által fizetett összeg a bérlőt illeti. A bérleti díj összegét a felek havi 325.000 forintban határozták meg. A szerződésben a felek megállapodtak abban is, hogy a szerződés határozott idő előtt történő megszűnése esetén „a bérbeadó köteles megtéríteni a bérlő elmaradt hasznát, melyet előzetesen éves szinten 2.200.000 forint összegben állapítottak meg. Ez esetben a bérlő akkor köteles az ingatlant elhagyni, ha a bérlő a bérbeadó elmaradt hasznát igazolható módon megfizeti a bérbeadó részére. A fentiekben túl a szerződés határozott időtartam előtti megszűnése esetére a felperes azt is vállalta, hogy a bérbeadó nyereségét megosztja a bérlővel abban az esetben, ha az ingatlanban a jövőben a bérlő tevékenységi körével azonos vagy hasonló tevékenység kerül folytatásra.

A felperes felszámolás alá kerülését követően a felperesi ügyvezető 2006. október 6-án vette fel a kijelölt felszámolóbiztossal a kapcsolatot, majd ezt követően 2006. november 9-én és november 28-án is folytatott megbeszélést a felszámolóval. Ezek

alkalmával a perbeli szerződésről az ügyvezető nem tett említést. A felszámoló a 2006. október 4-től 2006. december 14-ig eltelt időszak áttekintése során észlelte a felek közötti együttműködést. Felhívására a felperesi cég könyvelője 2006. decemberében adta át a szerződés másolatát, majd a felperesi ügyvezető 2007. január 16-án tájékoztatta a felszámolót az ingatlan bérleti szerződésről.

A felperes felszámolója a szerződést 2007. január 31-én azonnali hatállyal felmondta. A felperes a felszámolás alatt a Nemzeti Közlekedési Hatósághoz bejelentést intézett, mely szerint vizsgáztatási tevékenységét szünetelteti, majd mivel a szüneteltetés után nem kezdte meg újra a tevékenységét a Nemzeti Közlekedési Hatóság 2007. július 12-én a műszaki vizsgáló-állomás kijelölést megszüntette. Alperes jelenleg is a bérleményben tartózkodik, azt a felszámoló felhívására sem hagyta el, a bérleti díjakat nem fizette meg. A felperesi ügyvezető a 2006. december 31-én készített „Kompenzáció” elnevezésű iratban összevetette a perbeli kft-k egymással szemben fennálló tartozásait, és azt mindkét fél részéről 797.779 forintban határozta meg. Rögzítette, hogy felperesi kft. az okiratban megjelölt kötelezettségeibe beszámítja az alperessel szemben fennálló követeléseinek az összegét, így az összevont egyenleget a beszámítást követően nulla forintban állapította meg. Az alperesi Kft. egy hasonló kompenzációs listában egy-egy 2007. évi számlakövetelés beszámításával állapította meg az alperes 2007. január 16-án fennálló tartozását a felperes felé 39.558 forint összegben.

A felperes keresetében a Ptk. 200. § (2) bekezdése, valamint 207. § (5) bekezdése alapján a perbeli szerződés semmisségének a megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Kérte továbbá a semmisség következményeként 2006. október 1-től kötelezni az alperest havi 325.000 forint használati díj megfizetésére a birtokba adás napjáig terjedően.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította a peres felek 2006. szeptember 1-jén megkötött együttműködési és ingatlanbérleti szerződésének az érvénytelenségét. Kötelezte alperest a bérbevett ingatlan felperes birtokbaadására, valamint felperes javára 2006. október 1-től kezdődően a birtokbaadás napjáig terjedően havi 325.000 forint, 2008. március 31. napjáig lejárt összesen 5.850.000 forint használati díj, továbbá 300.000 forint perköltség, valamint az államnak külön felhívásra 450.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a perbeli szerződés céljának és tartalmának az értelmezéséből arra a következtetésre jutott, hogy az a csődtörvény rendelkezéseinek a megkerülésére irányult azzal, hogy a felek a bérleti szerződést tíz évre kötötték, mellyel az ingatlan értékesítését kívánták megakadályozni, továbbá a szerződés felmondása esetére kikötött, valamint a szerződés megszűnése esetére is megállapított fizetési kötelezettség is a felszámoló várható felmondásának az ellehetetlenítését célozta. A szerződés jóerkölcsbe ütközését az elsőfokú bíróság a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésére utalva azzal indokolta, hogy a tisztességes és jóhiszemű eljárás követelményét sérti, ha a felperes fizetésektelen helyzetének tudatában bérbe adja a társaság egyetlen jelentős értékű ingatlan vagyonát, hosszú

távú kötelezettséget vállalva a hitelezők hátrányára, kedvezményt biztosítva ezzel szerződő partnerének.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A másodfokú bíróság osztotta azt az alperesi álláspontot, hogy a szerződéskötés körülményei, illetve az azt megelőző tárgyalások ismerete nélkül nem vonható alappal következtetés a szerződés csődtörvény megkerülésére irányuló szándékára és a megállapodás jóerkölcsbe ütközésére. A felvetett kérdések megválaszolásához a rendelkezésre álló peradatokat nem tartotta elegendőnek. A másodfokú bíróság ugyanakkor felhívta a figyelmet a felperes kereseti tényállításainak a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételeknek való megfeleltetésére, és az ezzel összefüggő speciális tényálláson alapuló bizonyításra szoruló tényekre vonatkozó bizonyítási kötelezettség teljesítésének lehetőségére.

A felperes a megismételt eljárásban keresetét részben, az összegszerűség tekintetében módosította. A semmisség következményeként 2006. október 1-től az alperest havi bruttó 390.000 forint, 2009. július 1-től pedig a 25 % áfát is magában foglaló havi bruttó 406.250 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni a birtokba adás napjáig.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként a peres felek által 2006. szeptember 1-jén megkötött együttműködési és ingatlanbérleti szerződés érvénytelenségét megállapította, kötelezte alperest a szerződés felperes birtokába bocsátására, továbbá a felperes javára 2006. október 1-jétől kezdődően 2009. június 30. napjáig havi 390.000 forint, 2009. július 1-től a birtokbaadás napjáig 406.250 forint használati díj, azaz 2009. szeptember 30. napjáig összesen 14.038.750 forint, 15 napon belül történő megfizetésére. Kötelezte továbbá alperest a felperesnek 500.000 forint perköltség, valamint az adóhatóság külön felhívására 450.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

A határozat indokolásából kitűnően a felek a 10 évre megkötött szerződésükkel az ingatlan felszámolási értékesítését akarták meggátolni. A bérbeadás ugyanis csorbította az átruházással jogot szerző tulajdonos jogait, jelentősen megnehezítette az értékesítést, leszűkítette a vevők körét. A tulajdonosi jogosultságok korlátozott terjedelmű átruházása az elérhető vételárat is csökkentette, azaz veszélyeztetette a forgalmi értékkel arányos értékesítést. A fizetéseképtelen felperes a szerződéskötéskor tudatában volt annak, hogy megszűnés esetén a felperes évi 2.200.000 forint elmaradt hasznat fog megtéríteni az alperesnek, ami tíz évre számítottan 22.000.000 forintot tesz ki. E kikötés szerződésszerű teljesítésére már a szerződéskötéskor sem volt reális esély. Ebből következtethető, hogy a felek így kísérelték meg a felszámoló részéről a Cstv. 47. § (1) bekezdésben biztosított felmondás megakadályozását. A perbeli szerződés nem biztosított a feleknek felmondási jogot, mivel a bérletre vonatkozó jogszabályok nem teszik lehetővé a határozott ideig tartó bérlet felmondását. A feleknek tehát csak a felszámoló felmondásával kellett számolnia, erre az esetre azonban jelentős összegű bérbeadási fizetési kötelezettséget állapítottak meg, melyet a felperes

amúgy sem tudott volna teljesíteni. A szerződésből nem tűnik ki, hogy az elmaradt haszon összegének a meghatározása a gazdasági körülmények figyelembevételével, valós mutatók alapján történt. Ezzel szemben inkább az feltételezhető, hogy a felek azért kötöttek ki ilyen magas összegű biztosítékot, hogy ezzel kilátásba helyezték a felszámoló felmondása esetén a hitelezői kör gyarapodását, és a már egyébként is fizetéseképtelen felperes adósságainak a növekedését. Ezzel párhuzamosan pedig csökken a korábbi hitelezők kifizetésének az esélye. Mindebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a megszűnéshez kötött fizetési kötelezettség kizárólag a felszámoló várható felmondásának az ellehetetlenítését célozta.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a felek a szerződés teljesítése során is a felszámolási eljárásra vonatkozó szabályok megkerülésével jártak el. Az alperes a szerződésben kikötött bérleti díjat és szolgáltatási díjat nem fizette meg felperesnek, ily módon nincs alapja az alperes hivatkozásának, hogy a szerződés a hitelezők érdekeit is szolgálta, mivel az abból befolyó díjakat az adósságok kiegyenlítésére lehet fordítani. Az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy bár a felek az alperes állítása szerint kompenzációt alkalmaztak, de sem a szerződésből, sem a csatolt iratokból nem állapítható meg, hogy mi volt az alperes felé fennálló felperesi fizetési kötelezettség amelybe beszámították az alperest terhelő szolgáltatási és bérleti díjat. Tényként rögzítette azonban, hogy a Cstv. 36. §-a nem teszi lehetővé a felszámolási eljárásban az ilyen módon történő beszámítást. Ugyanakkor a felperes 2006. december 31-én tett nyilatkozata a beszámításról jogszabályba ütközik, hiszen a Cstv. 34. § (2) bekezdése értelmében ezt a nyilatkozatot ekkor már a felperesi ügyvezető nem tehetné volna meg. Mindez azt tükrözi, hogy a felek a szerződéssel olyan helyzetet kívántak létrehozni, amelynek során a pénzübeli teljesítéseket kivonhatják a felszámoló ellenőrzése alól.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint továbbá a megkötött szerződés jóerkölcsbe is ütköző. Ennek során az elsőfokú bíróság idézte a Ptk. 4. § (1) bekezdésében írtakat és leszögezte, hogy a tisztességes és jóhiszemű eljárás követelményeivel nem fér össze, hogy a felperes a fizetéseképtelen helyzete tudatában az általa elhatározott felszámolás kezdeményezése után bérbe adja a cég egyetlen jelentős ingatlan vagyonát, hosszú távú kötelezettséget vállalva a hitelezők hátrányára, kedvezményt biztosítva szerződéses partnerének. Elvárható magatartás ez esetben, hogy a cég a már fennálló kötelezettségeit igyekszik teljesíteni és megtesz mindent annak érdekében, hogy a vagyona ésszerű határidő alatt értékesítésre kerüljön. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felszámolás kezdeményezésekor a felperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy a tevékenysége megszűnése várható, ezzel szemben a szerződéssel valójában a megszűnő tevékenysége folytatására biztosított lehetőséget alperesnek a saját székhelyén, saját műhelyében, saját szerződéses jogosítványai átengedésével. Tette ezt úgy, hogy számára is nyilvánvaló volt, hogy a perbeli szerződéstől várt évi 8-9.000.0000 forint nagyságrendű bevétel nem biztosítja az általa 50.000.000 forintba becsült ekkor már lejárt tatózás kiegyenlítését. Az alperes tehát a felperesi cég fizetéseképtelensége kihasználásával vállalkozott a tevékenység folytatására, ennek tudatában foglalta el felperes székhelyét, és próbálta meg kihasználni a felperes szerződéses kapcsolataiból származó előnyöket. Az alperesi ügyvezetőnek

tudnia kellett, és tudott is arról, hogy a felperes kft. anyagi helyzete nem megfelelő, a szerződéskötést megelőző tárgyalásokba gazdasági tanácsadókat és könyvelőt is bevont. Így a felperes által szolgáltatott adatokból kellő körültekintéssel maga is következtethetett a cég fizetéseképtelenségére. A szerződéskötés előtt megtekintette a bérlemény tulajdoni lapját, abból tudomást szerzett a több 10.000.000 forint nagyságrendű hitel jelzálogfedezetről. Hosszú kereskedelmi múltjára tekintettel a tőle elvárható gondosság mellett tisztázhatta a hiteltörlesztés feltételeit, meggyőződhetett a hiteltörlesztés folyamatosságáról és az esetlegesen fennálló hátralékról. Ebből ismerettel kellett rendelkeznie arról is, hogy a jelzálogjogból történő kielégítés önmagában is veszélyezteti a tartós bérlet megvalósulását. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperesi cég bérleményben folytatott gazdálkodási adatainak ismerete és a bérlemény terheinek számbavétele az alperes részéről azt tükrözi, hogy a felperesi ügyvezető tájékoztatásának hiányában is tudott a felperesi cég csődközeli állapotáról, és azt kihasználva számára is nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződést kötött. Az elsőfokú bíróság abból a tényből, hogy az alperes megalakulásakor a gépjármű kereskedelmet és javítást nem vette fel tevékenységei körei közé kétségesnek tartotta, hogy a felek között a szerződésben írt módon valóban 2006. májusában jött létre olyan megállapodás, mely szerint az alperes a bérleményben ugyanazt a tevékenységet folytatja. Kétségesnek találta az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felek valóban 2006. szeptember 1-jén foglalták írásba szerződésüket. Erre abból következtetett, hogy az ügyvezető a szerződéskötés időpontjáról csupán csak jóval később tájékoztatta a felszámolót. Mivel az elsőfokú bíróság a perbeli szerződés tartalmából megállapíthatóan rögzítette, hogy az a csődtörvény rendelkezéseinek a megkerülésére jött létre akként, hogy nyilvánvalóan a tisztességes gazdálkodás követelményeibe, azaz a jóerkölcsbe ütközően kötötték, ezért mellőzte a színleltségre alapított érvénytelenség megállapítását. Utalt arra, hogy a semmisségre alapított érvénytelenség megállapítása szükségtelenné tette a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti megtámadhatóság vizsgálatát is. A Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint állította vissza a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet, ennek következtében kötelezte alperest a bérlemény visszaadására és a szerződésben meghatározott bérleti díjjal egyező használati díj megfizetésére. Utalt arra, hogy mint szükségtelent és késedelmesen bejelentettet elutasította az alperes bizonyítási indítványát is, mivel alperes nem ismertette az általa megfizetett bérleti díjra, illetve a beszámítással teljesített bérleti díjra vonatkozó tényelőadásait. Ennek hiányában viszont bizonyítás lefolytatására sincs lehetőség, hiszen nem derül ki, hogy a másik fél az állításokat kétségbe vonja-e, avagy sem. Utalt arra, hogy alperes a perindítástól kezdődően tisztában volt a per tárgyával, ennek ellenére elszámolási igényét nem terjesztette elő, illetve az ennek bizonyításához szükséges ellenkérelemmel nem élt, a bérleti díj szerződéses összegét eljárásjogilag figyelembevehetően nem kifogásolta.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új tárgyalásra, és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a másodfokú bíróság előző eljárásban hozott határozatában foglalt iránymutatásait, továbbra is kizárólag a csődtörvény megkerülésére irányuló szándék, és a jóerkölcsbe ütközés alapján minősítette a szerződést semmisnek. Ugyanakkor a jogszabály megkerülésére utaló és az elsőfokú eljárásban is ismertetett ténymegállapításokon túl az elsőfokú bíróság ítélete egyéb ténymegállapítást nem tartalmaz. Úgy vélte, a megismételt eljárásban meghallgatott személyek, a szerződéskötésnél személyesen eljáró személyek tanúvallomásai nem igazolták a szerződés számukra is nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközését. A felperesi társaság képviselőjében eljáró L B éppen a társaság érdekében és korábbi sikeres tapasztalatai alapján kötötte meg a szerződést, az alperes képviselőjében eljáró B Cs a társaság akkori képviselője a felszámolás közeli helyzetről nem is tudott, mindössze a felperesi társaság rossz anyagi helyzetéről tájékozódott. Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság tanúvallomásokból levont következtetéseit is, nevezetesen, hogy alperes a felperesi cég fizetéseképtelensége kihasználásával vállalkozott a tevékenység folytatására, ennek tudatában foglalta el felperes székhelyét és használta ki a felperes szerződéses kapcsolataiból származó előnyöket. Továbbá, hogy alperes a szerződéskötés során kellő körültekintéssel maga is következtethetett volna a felperesi társaság fizetéseképtelenségére. Hangoztatta, hogy a több 10.000.000 forintos jelzáloghitel éppen a társaság tőkeösszegét mutatja. Az alperes által feltételezett likviditációs nehézségekből nem következik a fizetéseképtelenség állapota, ennek alátámasztásaként utalt arra, hogy felperesnek évi egy milliárdos bevétele származott a működéséből, mely összeg nagyságrendekkel nagyobb a jelzálog-követelés összegénél. Az elsőfokú bíróság pusztán az előző ítélet megerősítéseként azt a véleményét is tényként fogalmazta meg, hogy alperes tudott a felperesi cég csődközeli állapotáról, és ezt kihasználva kötötte meg a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződést. Úgy vélte e téves ténymegállapítást a perbeli bizonyítékok, különösen a tanúvallomások nem támasztották alá, sőt ennek ellenkezőjéről tanúskodtak. Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság megállapítását arra nézve is, hogy alperes bérleti díjat nem fizetett, mellyel összefüggésben az ítéletben megállapított használati díj összege sem valós. Erre vonatkozó elszámolást a felperes részére átadott dokumentumok is tartalmaztak, a felperes által csatolt okiratok között is szerepelt olyan könyvelési anyag, amely az elszámolásokra utalt, továbbá a tanúvallomásokból megállapíthatóan beruházások is történtek. Sételmezte, hogy e tények ellenére az elsőfokú bíróság az e körben előterjesztett bizonyítási indítványait elutasította, így a per eldöntéséhez szükséges tények megállapításához nem folytatta le a szükséges bizonyítást. Nyilvánvaló ugyanis, hogy a fizetendő használati díj összegét csökkenteni kell a beruházások, átalakítások értékével. Hangsúlyozta, hogy Sz Zs felperesi társaság korábbi könyvelőjének a tanúkénti meghallgatását is indítványozta, a tanú a bérleti díj megállapításánál jelentős szerepet töltött be, erre tekintettel „mint könyvelői szakértők” nyilatkozni tud a felek közötti elszámolási kompenzációról, amelyről a 2009. szeptember 22-én meghallgatott tanú nem tudott nyilatkozni. Indítványozta továbbá szakértő kirendelését a per tárgyát képező bérleti díj tekintetében, a vizsgáztatási jog nélküli bérleti díj összege - álláspontja szerint - messzemenően eltúlzott. Végezetül hangsúlyozta, hogy a szerződés a hitelezők érdekeit nem sérti

súlyosan, tekintettel arra, hogy egy hozzávetőlegesen 700.000.000 forint összegű tartozás esetén a havi 390.000 forintos bevételt eredményező szerződés jelentéktelennek mutatkozik, ennek ellenkezőjét felperes nem bizonyította.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, valamint alperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte.

Álláspontja szerint - mivel a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzésében olyan iránymutatást adott az elsőfokú bíróság számára, hogy a szerződéskötés körülményeinek az ismerete nélkül nem vonható alappal következtetés a szerződés csődtörvény megkerülésére irányuló szándékára, de a szerződés jóerkölcsbe ütközésére sem - ezért a felperes által előterjesztett bizonyítási indítvány alapján lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság a szerződéskötésnél személyesen eljár felek tanúvallomásaiból helytállóan vont következtetést a szerződés jogszabály megkerülésére irányuló szándékára, illetve annak jóerkölcsbe ütközésére. Felperesi érvelés szerint a szerződéskötés során eljár felek képviselői nyilvánvalóan érdektelennek nem tekinthetők, a felperes korábbi ügyvezetőjének nyilatkozatát éppen a felszámolási kérelem és annak mellékletét képező iratok, továbbá a meghallgatott felszámolóbiztos tanúvallomásai cáfolták határozottan. Felperesi álláspont szerint továbbá helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság az alperes korábbi ügyvezetőjének nyilatkozata alapján azt, hogy tudott a felperesi cég állapotáról. Helytállóan vont továbbá az elsőfokú bíróság következtetést arra nézve is, hogy a tisztességes és jóhiszemű eljárás követelményével nem fér össze az a felperesi magatartás, hogy a felszámolási eljárás elrendelését követően, de annak közzététele előtt bérbe adja a cég egyetlen jelentős vagyonát, hosszú távú kötelezettséget vállalva ezzel a hitelezők hátrányára. A Pp. 249. § alapján alkalmazható 235. §-ára utalással előadta, hogy a N A Kft-ből kivált a N A és H Kft., melynek tulajdonosi köre és ügyvezetése a megmaradó alperes neve korábbi, alapító tulajdonosi köre és ügyvezetése lett, míg a megmaradó alperes neve egyszemélyi tulajdonosa és ügyvezetője L L lett, aki az adós alapító tulajdonosa és korábbi ügyvezetője. A alperes neve, L L, L B és L J a hitelezői követelésüket valamennyien a N A és H Kft-re engedményezték. E körülmény felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság tényállításainak a megalapozottságát támasztja alá, igazolja azt, hogy az alperes nem kívánt hosszú távú gazdasági tevékenységet folytatni, szemben az alperes ügyvezetőjének a tanúvallomásában foglaltakkal. Az alperesi ügyvezető a meghallgatása során is az alperes hosszútávra szóló tervéről nyilatkozott, hallgatva a fenti tényekről, miközben konkrét kérdésre elismerte azt is, hogy a perbeli ingatlanban beruházás nem történt. Az alperes továbbá azt az állítását, hogy a perbeli szerződés bevételhez jutatta a felperest nem bizonyította, a perbeli adatok a csatolt és az elsőfokú bíróság ítéletében felhívott kompenzációs listák ezzel ellenkező megállapításokat tartalmaznak. Felperesi vélemény szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek a szerződés megkötésén túl annak teljesítése során is a felszámolási eljárásra vonatkozó szabályok megkerülésével jártak el, tekintettel arra, hogy a csődtörvény nem teszi lehetővé a felszámolási eljárásban kompenzáció alkalmazását. Téves az az alperesi állítás is, hogy a perbeli szerződés

jövedelemhez jutatta felperest. Éppen ellenkezőleg, a felperes a rendelkezésre álló ingatlant és a tevékenység végzéséhez szükséges jogokat és eszközöket az alperes rendelkezésére bocsátva nem jutott bevételhez. Felperes tévesnek tartotta az alperes arra vonatkozó előadását is, hogy a felperes évi egy milliárd forint bevételhez jutott a működése során. Erre az adatra alperes az eljárás során nem hivatkozott, de ezt nem is bizonyította. Nem felel meg a valóságnak felperesi érvelés szerint az az alperesi előadás sem, hogy az ítélet használati díjra vonatkozó rendelkezése téves. A kompenzációban a felek ismeretlen követeléseket számoltak el egymással és a 2007. január 16-i kompenzációban nem a felperes részére történt megfizetés ténye, hanem csak az elszámolás ténye került rögzítésre. Felperes tévesnek tartotta azt az alperesi hivatkozást is, mely szerint a bérleti szerződés az ingatlan értékesítését nem befolyásolja. Úgy vélte a perbeli szerződés a hitelezők érdekeit súlyosan sérti, a szerződés csorbítja az átruházással jogot szerző tulajdonos jogait, tekintettel arra, hogy azt a bérlet időtartama alatt nem használhatja és birtokolhatja, mind ezen jogok átengedéséről nem rendelkezhet. E körben nem csak a bérleti díj havi összegének a nagyságrendje, hanem az ingatlan értékesítésének a megnehezítése, és az ingatlan elérhető vételára az, amelyre tekintettel a hitelezők érdekei sérülnek. Felperesi vélemény szerint az alperes megalapozatlanul sérelmezi azt is, hogy az elsőfokú bíróság a tárgyalást berekesztette annak ellenére, hogy további bizonyítási indítványokat terjesztett elő és azok fontosságára rámutatott. A felek egybehangzóan nyilatkoztak a tanúk kihallgatása előtti tárgyaláson arról, hogy további bizonyítási indítványuk nincs. Az alperes nem a tanúk meghallgatását követően került abba a helyzetbe, hogy új adatok miatt terjesszen elő bizonyítást, mert már korábban is előterjeszthette volna az általa hivatkozott elszámolást. E körben azonban - ahogy erre az elsőfokú bíróság is helyesen mutatott rá - még csak tényelőadást sem tett, azzal együtt, hogy a meghallgatott tanúk egyike az alperes ügyvezetője volt. Felperes a bérleti díj tekintetében szükségtelennek tart minden további bizonyítást. Megítélése szerint a bérleti díj összege nem foglalja magába a használati díj összegét, a két díj a szerződés külön pontjában található. Nincs összefüggés az alperesi fellebbezésben állított ok és a bérleti díj összecszerűsége között, így az az alperes által hivatkozott okból nem is vitatható.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban elrendelt bizonyítás eredményeképpen helytálló határozatot hozott. A fellebbezésben felhozottak nem szolgálnak alapul a megalapozott elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítására, mivel az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt, és a tényállás felderítéséhez szükséges bizonyítási eljárást is lefolytatta.

A megismételt eljárásban az adós törvényes képviselőjeként eljáró felszámoló a saját nevében a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti keresetet - bár ennek az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően eljárási akadálya nem lett volna -, nem terjesztett elő. A Cstv. 40. § (1) bekezdése, a Cstv. 6. § (1) bekezdésére utalással - annak helyes értelmezése szerint - az adós székhelye szerint illetékes megyei

bíróság - nem pedig a felszámolást lefolytató bíróság - illetékességét rögzíti. A felperes az újabb eljárásban a megelőző kereseti kérelmeit tartotta fenn, és további bizonyítást is felajánlott.

Az elsőfokú bíróság a felek szerződéskötéskor közreműködő ügyvezetői által tett tanúvallomásokból - összevetve az elhangzottakat a rendelkezésre álló peradatokkal -, okszerű és helyes következtetést vont le a szerződés jogszabály megkerülésére irányuló szándékára, valamint annak jóerkölcsebe ütközésére is. Ez utóbbi semmisségi ok megvalósulását a másodfokú bíróság a felperes fellebbezési ellenkérelméhez a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltak szerint megengedetten csatolt okirati bizonyítékokkal megerősítetten is alátámasztottnak talált. Az a tény, hogy az alperesi cégből kivált a N A és H Kft., melynek tulajdonosi köre és ügyvezetése a korábbi alperesi cég alapító tulajdonosi köre és ügyvezetése, míg a megmaradó alperes neve egyszemélyi tulajdonosa és ügyvezetője L L, a felperesi cég (adós) alapítója és tulajdonosa lett, egyértelmű bizonyíték arra nézve, hogy az alperes a bérleti szerződés megkötésével nem hosszú távra szóló gazdasági tevékenységet tervezett, hanem a megállapodás célja az adós egyetlen nagy értékű ingatlan vagyona értékesítésének ellehetetlenítése, azaz mint gazdasági tevékenység folytatásra alkalmas ingatlan vagyon felperesi tulajdonosi kör általi továbbműködtetése volt. E tények tükrében nyilvánvaló az is, hogy felperes a perbeli ingatlan bérleti megállapodást a fizetéseképtelensége tudatában nem a társaság megmentése érdekében, hanem a megszűnő tevékenysége továbbfolytatása céljából kötötte, ahogy ezt az elsőfokú bíróság is helyesen állapította meg. Kétségtelen az is, hogy az alperes - mely gazdálkodó szervezet ügyvezetője a szerződést megelőző tárgyalásokba gazdasági tanácsadót és könyvelőt is bevont - tudomással bírt a szerződéssel elérni kívánt célokról, mely az egyéb szerződéses rendelkezésekre is (megszűnés esetére kikötött kártérítés) figyelemmel a saját érdekeit is szolgálta. Ennek ellenkezőjéről az érdektelennek nem tekinthető alperesi ügyvezető tanúvallomása a másodfokú bíróságot sem győzte meg. Tévesen érvelt ugyanis az alperes azzal, hogy a felperes jelzáloghitele a társaság tőkeerősségét igazolta, továbbá, hogy az alperes által feltételezett likviditási nehézségekből nem következethető a felperes fizetéseképtelenségének az állapota. A jelzáloghitel felvétele éppen a tőkeerősség ellen hat, átmeneti megoldást ugyan jelenthet a gazdasági tevékenység optimalizálására, azonban a gazdasági társaság tevékenysége eredményességének hiányában fellépő, likviditási problémák egyenes következménye a csődközel helyzet kialakulása, amely a felperesi cég esetében meg is valósult.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság - szerződés céljának és tartalmának az értelmezéséből levont - következtetésével, mely szerint a felek megállapodása jogszabály megkerülésére irányult, és nyilvánvalóan jóerkölcsebe ütközőnek is tekinthető.

A másodfokú eljárásban a felperes az összecszerűség tekintetében a keresetét módosította. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján azzal hagyta helyben, hogy az alperest a

módosított kereseti kérelemnek megfelelően kötelezte a megfizetni elmulasztott bérleti díjjal egyező összegű használati díj megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelen fellebbezést előterjesztő alperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték állam javára történő megfizetésére, melynek mértékét a Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja szerinti pertárgyérték alapul vételével és annak figyelembevételével határozta meg, hogy a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzése folytán új eljárás lefolytatására került sor. A pervesztes alperes köteles továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ában foglaltak alapján hivatalból, mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíj felperes javára történő megfizetésére.

Budapest, 2010. február 24.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző