

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a **felszámoló neve (felszámoló címe)** felszámoló megbízásából eljáró Récsei Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Récsei Szilárd ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek, a Dr. Szabó Klára Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Szabó Klára ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű alperes, a Dr. Szatmári Éva Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Szatmári Éva ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes, és a személyesen eljáró **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. június 2. napján meghozott 19.G. 40.018/2011/3. számú - keresetet elutasító - ítélete ellen a felperes 4. sorszámú fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2011. november 3-án - megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperes részére 1.600.000 (egymillió-hatszázezer) forint másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság 2011. június 2-án meghozott 19.G. 40.018/2011/3. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt arra, hogy fizessen meg I. rendű alperesnek 15 napon belül 3.200.000 Ft perköltséget, továbbá az államnak 900.000 Ft elsőfokú eljárási illetéket.

Határozatában rögzített tényállás szerint a felperes tulajdonában állt a ...i ... hrsz.-ú, ingatlan, amelyen édesipari termelőüzemet működtetett, valamint a ... helyrajzi számú ingatlan, amelyen az üzem megközelítését biztosító bevezető út helyezkedik el. A fenti ingatlanokat már 2002-től értékesíteni kívánta, így annak értékére ingatlanforgalmi szakvéleményt szerzett be, amely a két ingatlan együttes becsértékét 406.000.000 Ft-ban határozta meg. A ... hrsz.-ú ingatlant a II. rendű alperes javára bányaszolgalmi jog terheli. A földgázszállítást ténylegesen folytató F. Zrt. nyilatkozata szerint a ... helyrajzi számú ingatlant nem érinti a ...-... nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezete, illetőleg a bányaüzemi hírközlőkábel biztonsági övezete.

2004-ben a felek az ingatlan értékesítéséről különböző megoldásokat dolgoztak ki. Felvetődött, hogy az I. rendű alperes az ingatlanokat oly módon szerzi meg, hogy megvásárolja a felperes által létesítendő azon gazdasági társaságot, amelybe apportként ezeket az ingatlanokat beviszik. Ennek alapján 2004. december 23-án létrejött közöttük egy szerződés, melyben megállapodtak, hogy az I.r. alperes legkésőbb 2005. szeptember 30-áig megvásárolja az említett ingatlanok tulajdonjogával rendelkező gazdasági társaság teljes üzletrészt. Ez a megállapodás nem lépett hatályba, mert az új gazdasági társaság megalapítására végül nem került sor.

A felek 2004. december 23-án kölcsönszerződést kötöttek, ennek értelmében az I. rendű alperes 335.000.000 Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek. Ebben a megállapodásban az I.r. alperes javára a felperes vételi jogot engedélyezett, mellyel a kikötés szerint 2005. szeptember 30-áig élhetett volna abban az esetben, ha a felperes a kölcsöntartozását nem fizeti meg. A kölcsönszerződés 2005. szeptember 26-ai módosítása szerint az I.r. alperes további 70.000.000 Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek.

2005. március 25-én bérleti szerződést kötöttek a felek, melynek alapján az I.r. alperes bérelte a ... helyrajzi számú ingatlant azzal, hogy bérleti díj pénzbeli utalására a bérlő nem volt köteles, mert annak összege megegyezett a felek között létrejött kölcsönszerződés alapján felperest terhelő, I. rendű alperesnek járó kamatösszegével.

2005. november 4-én a felperes és I. rendű alperes adásvételi szerződést kötött a ... és a ... helyrajzi számú ingatlanokra, melyek együttes vételárát 325.000.000 Ft + áfa, azaz bruttó 406.250.000 Ft-ban határozták meg. A vételárból 34.660.000 Ft + áfa összeg volt a ... helyrajzi számú ingatlan vételára, míg a fennmaradó összegből a ... helyrajzi számú ingatlan telekára nettó 95.540.000 Ft, az épületek ára pedig nettó 194.800.000 Ft volt. Ebben a szerződésben rögzítették, hogy a felek között

korábban megkötött üzletrész adásvételi szerződés nem lépett hatályba, az I.r. alperes javára létesített vételi jog pedig elenyészett. Rögzítették továbbá, hogy a felek között létrejött kölcsönszerződés alapján a felperesnek 405.000.000 Ft összegű kölcsöntartozása keletkezett, melyet az ingatlanok vételárába beszámítottak, ebből következően az I. rendű alperesi vevő csak a fennmaradó 1.250.000 Ft-ot volt köteles átutalni a felperesnek, ezt - a megállapodás szövege szerint - a szerződés aláírásával egyidejűleg teljesítette.

2009. december 15-ei hatállyal a III. rendű alperes javára a ... helyrajzi számú ingatlanon vezetékJogot jegyezték be teherként.

A felperes elleni felszámolási eljárás 2007. november 9-én benyújtott kérelemmel indult, felszámolás hatálya alá pedig 2008. május 19-ei kezdő időponttal került. Kijelölt felszámolója a **felszámoló neve** aki a fenti adásvételi szerződésről - az illetékes földhivatal útján - 2008. július 11-én szerzett tudomást. A felszámoló 2008 szeptemberében ingatlan-értékbecslő szakvéleményeket szerzett be, melyek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az ingatlanokat az I. rendű alperes részére irreálisan alacsony áron értékesítette, emiatt 2008. október 10-én pert indított az I. rendű alperessel szemben, majd a keresetét kiterjesztette az ingatlan bányászolgalmi és vezetékJogi jogosultjaival (II. és III. r alperesekkel) szemben is. Kérte a 2005. november 4-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az ingatlanok vonatkozásában a felperes tulajdonjogának bejegyzését, I. rendű alperes tulajdonjogának törlését, továbbá a II. és III. rendű alperesek ennek tűrésére történő kötelezését. Az érvénytelenség alapjaként elsődlegesen a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat, másodlagosan a Ptk. 202.§-ában rögzített jogcímet jelölte meg. Elsődlegesen - az eredeti állapot helyreállítására irányult a marasztalási keresete, másodlagosan az értékaránytalanság kiküszöbölését kérte oly módon, hogy a kifizetett 325.000.000 Ft vételár és a felperes által beszerzett szakvéleményben megjelölt 646.234.440 Ft közötti különbözet megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az adásvételi szerződésben rögzített vételár nem tekinthető aránytalanul alacsonynak, állította továbbá, hogy a felperes vagyoni és gazdasági helyzete az ügyletkötéskor nem volt a számára ismert, ezért cáfolta, hogy az ügyletkötés folytán rosszhiszeműen járt volna el.

A II. rendű alperes a keresetet nem ellenezte, a III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztette elő.

Az elsőfokú bíróság felperes keresetét nem találta megalapozottnak. Rámutatott arra, hogy a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelem vonatkozásában felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződéskötés során a felperes szándéka a hitelezői kijátszására irányult és erről a szándékról az I.r. alperes tudott, vagy tudnia kellett, ennek azonban nem tett eleget. A Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontja alapján azért ítélte alaptalannak a keresetet, mert e törvényhely

értelmében a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző két éven belül, illetőleg azt követően megkötött szerződés vagy jognyilatkozatok megtámadására van jogi lehetőség, a perben támadott szerződés megkötésére azonban a felszámolás elrendelése iránti kérelem előterjesztése (2007. november 9-e) előtt több mint két évvel, 2005. november 4-én került sor.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 202.§-ának tényelemeit sem igazolta a felperes. E jogcímen őt terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes az ingatlant feltűnően aránytalanul alacsony összegben vásárolta meg, illetőleg az ügyletkötéskor a felperes kiszolgáltatót, hátrányos helyzetben volt, melyet az I. rendű alperes ismert és felperes ezen hátrányos helyzetét kihasználta.

Megítélése szerint az adásvételi szerződésben rögzített két ingatlan tulajdonjogának átruházása nem különíthető el egymástól, egy összekapcsolódó ügyletnek tekinthető, mert az ingatlanok természetben is gazdasági egységet képeznek és azt a felek is együttesen kezelték, az adásvételt egy ügyletnek tekintették. A per során elrendelt igazságügyi szakértői bizonyítás alapján e két ingatlan együttes forgalmi értéke 2005-ben 435.000.000 Ft-ban volt megállapítható, ezen összeghez képest a felek szerződésében kikötött nettó 325.000.000 Ft vételára nem tekinthető feltűnően értékaránytalannak. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az ingatlanokon bejegyzett bányaszolgalmi jogot azok értékesítése során figyelembe kellett venni figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás ezt a jogosultságot teherként tartalmazza, emiatt ez akkor is értékcsökkentő tényező, hogyha annak bejegyzésére esetlegesen tévesen került sor. A vételár a piaci érték 75%-ának felel meg, ebből következően a vételár és a piaci érték között nincs feltűnő értékkülönbség.

A Ptk. 202.§-ban rögzített, az uzsorás szerződés megállapításának objektív feltétele tehát, a feltűnő értékaránytalanság hiánya miatt nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes nem bizonyította az uzsorás szerződés szubjektív feltételét sem, tehát azt, hogy az I. rendű alperes tudomással bírt volna a felperesi cég vagyoni helyzetéről. Abból a tényből, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a ... helyrajzi számú ingatlanon teherként 900.000.000 Ft értékben keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve, az alperes nem következtethetett a felperes valós anyagi helyzetére. Rámutatott arra, hogy a bizonyítás során a felperes azt sem igazolta, hogy a felperesnek a hitelezői kijátszására irányuló szándéka lett volna a jogügylettel, illetőleg erről az I. rendű alperes tudott. A tanúbizonyítás alapján úgy ítélte meg, hogy a kölcsönnyújtásra valóban azért került sor, mert az I. rendű alperes a későbbiek során ezt az ingatlant meg akarta vásárolni, ebből a szándékból azonban a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti, illetve Ptk. 202.§-a szerinti tudati állapot fennállására nem lehet következtetni.

A további előterjesztett bizonyítási indítvány fogyanatosítását a bíróság szükségtelennek ítélte, tekintettel arra, hogy a vezetékjog és a bányaszolgalmi jog

az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, a bányaszolgalmi jog több éve be van jegyezve a földhivatalnál.

A pervesztességre tekintettel marasztalta felperest az I. rendű alperes perköltségeiben, és kötelezte őt az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére. Az I. rendű alperes jogi képviselőjének díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés c) pontja alapján számította ki, azt azonban a 3.§ (6) bekezdésére figyelemmel mérsékelte, mivel a per nagy terjedelmű bizonyítást és ezzel kapcsolatosan átlagosnál több ügyvédi tevékenység kifejtését nem igényelte.

E döntés ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben kérte annak megváltoztatását és kereseti kérelmének megfelelő döntés meghozatalát. Jogorvoslati kérelmében azt hangsúlyozta, hogy a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményben meghatározott értékek nem fogadhatóak el, mert azok közel azonosak a felperes által 2002 szeptemberében készített szakértői vélemény értékeivel, amellyel szemben a felperes által készített értékbecslés alapján nettó 551.000.000 Ft érték, azaz bruttó 668,75 millió forintos érték vehető figyelembe. Megítélése szerint a bíróság helytelenül értékelte a bányaszolgalmi jog meglétét és fogadta el a perbeli igazságügyi szakértő véleményét a két ingatlan együttes értéke vonatkozásában, mivel véleménye szerint az elsőfokú eljárás során tisztázást nyert, hogy a bányaszolgalmi jog tévesen került bejegyzésre.

Hangsúlyozta, hogy a Cstv. 40.§ törvényi rendelkezésének indokolása szerint a gazdasági élet biztonsága megköveteli, hogy annak résztvevői ne köthessenek olyan jogügyleteket, egyoldalúan ne vállaljanak olyan kötelezettségeket, amelyek az adott gazdasági társaság gazdálkodó helyzetének megrendülése esetén a hitelezői igények kielégítését veszélyeztetnék. Ebből következően a megtámadás lehetősége olyan szerződések esetén is biztosított, amelyeknél egyik fél sem volt rosszhiszemű. A Legfelsőbb Bíróság 3/2008. Polgárjogi jogegységi határozata 2. pontjának 1. bekezdése értelmében a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában szabályozott megtámadási okok objektívek, megdönthetetlen vélelmet állítanak fel arra vonatkozóan, hogy ilyen esetben a juttatás célja a vagyon kimentése. Megítélése szerint az ügyben feltárt tényekből megállapítható, hogy a felek olyan szerződést kötöttek egymással, melynek kapcsán feltűnő értékaránytalanság állapítható meg, ez esetben pedig nem lehet vitás, hogy a cél a felperes részéről a vagyonkimentés volt.

Az II-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő. I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Megítélése szerint az elsőfokú döntés megalapozott. Felperes az általa hivatkozott törvényhelyek által megkövetelt bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Sem a feltűnő értékaránytalanság, sem a rosszhiszeműség nem bizonyított. A kialakult vételár reális.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita szempontjából releváns tényállást helytállóan állapította meg és helyes az abból levont jogi következtetése is, döntését ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

A Pp.177. § (1) bekezdése úgy rendelkezik: ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki. Jelen perben az ingatlanok eladáskori forgalmi értékének megállapítása tartozott szakértői kompetencia körébe, mellyel kapcsolatos bizonyítást az elsőfokú bíróság lefolytatta és megindokolta azt is, hogy a fenntartott, kiegészítő magyarázattal ellátott szakvéleményt miért fogadta el ítélezés alapjául. További bizonyítás előterjesztésére, ellenőrző szakvélemény beszerzésére vonatkozó indítvány nem hangzott el, ezért a szakvéleményben rögzített adatokat a tényállás megállapításakor az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette. A releváns tényekből levont jogkövetkeztetéseit is osztotta az ítéltábla, ezért kifejtett indokaira e körben ezúttal csupán hivatkozik a Pp.254.§ (3) bekezdése alapján.

A fellebbezés kapcsán csupán az alábbiakra mutat rá.

A Legfelsőbb Bíróság 3/2008. Polgári Jogegységi Határozata a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 1997. augusztus 6-ától 2004. április 3-ig hatályos 40.§ (1) bekezdésének a)-c) pontjában meghatározott törvényi tényállásaira utal. Ebben az időszakban a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40.§ (1) bekezdése 90 napos szubjektív, illetőleg egy éves objektív határidőn belül lehetőséget adott a felszámolónak arra, hogy megtámadja az adós szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya: a) az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás, vagy b) a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkelkülönbözettel megkötött vészterhes jogügylet, c) egyéb a hitelező, vagy a hitelezők kijátszására szolgáló az adós vagyonát csökkentő jogügylet. Ezzel szemben a jelen jogvitára alkalmazandó a felszámolás kezdő időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezés úgy szövelt, hogy megtámadható:

- a) A felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző 5 éven belül és azt követően megkötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányul és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett.
- b) 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 értékkelkülönbözettel megkötött visszterhes jogügylet.
- c) A felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző 90 napon belül és azt követően kötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya egy hitelező előnyben részesítése,

különösen egy fennálló szerződésnek a hitelező javára történő módosítása, vagy biztosítékkal nem rendelkező hitelező számára biztosíték nyújtása.

A fenti szövegek összehasonlítása alapján levonható az a következtetés, hogy a 2004. április 30-a előtt hatályos törvényhely a) és b) pontjában meghatározott megtámadási okok objektívek, ezeknél az eseteknél állít fel megdönthetetlen vélelmet a törvényhozó arról, hogy a juttatás célja a vagyon kimentése volt, ezért közömbös ezekben az esetekben a felek jó vagy rosszhiszeműsége, a c) pont esetében azonban kifejezetten a felek rosszhiszeműségén, szubjektív felelősségén alapuló megtámadási lehetőséget rögzít. Összehasonlítva a jelenlegi hatályos rendelkezésekkel az a következtetés vonható le, hogy a jelenlegi Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontja alapján objektív ismérveket kell vizsgálni a bíróságnak, amennyiben az adós vagyonából ingyenes elidegenítés vagy vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás, továbbá harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszterhes jogügylet jött létre, szubjektív elemek nem vizsgálhatóak. Ezen törvényhely alapján azonban a felperes keresete azért volt alaptalan, mert a szerződés nem tartozott abba a körbe, amelyet a megtámadható kötelek körébe sorolt a törvényhozó, ugyanis a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőzően több mint két éve kötötték azt. A Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontja alapján előterjesztett kereset esetében a törvényhozó világosan kifejti, hogy szubjektív elemet is vizsgálni kell, vizsgálni kell azt, hogy az adós szándéka a hitelező vagy hitelezők kijátszására irányult-e, illetőleg a másik fél erről a szándékról tudott, vagy tudnia kellett volna. Helytálló tehát az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy e törvényi tényállási elemeket a felperesnek bizonyítania kellett volna, erre azonban az elsőfokú eljárás során - kioktatás ellenére - nem került sor. Önmagában tehát a szerződés áron aluli megkötése nem minősíthető hitelező kijátszására irányuló megállapodásnak az a) pontos tényállás alapján.

Az elsőfokú eljárás során a bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ténymegállapításai és értékei alapján hasonlította össze az adásvétel idején megállapítható piaci értéket az adásvételi szerződésekben kikötött vételi értékekkel. Helytállóan szűrte le ebből azt a következtetést, hogy a vételár és a forgalmi érték között feltűnő értékaránytalanság nem állapítható meg, ebből következően a Ptk. 202. §-ra alapított kereset sem volt megalapozott.

Kiemeli még a Fővárosi Ítéltábla azt is, hogy osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, mely szerint, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi jogok befolyásolják az ingatlan piaci értékét. Jelen esetben a bejegyzett bányaszolgalmi jog az ingatlan szabad piaci forgalmi értékét nyilvánvalóan csökkentette. Az ítéltábla megítélése szerint nem állnak rendelkezésre olyan adatok, amelyekből kétséget kizáróan le lehetne vonni azt a következtetést, hogy a bányaszolgalmi jog tévesen volt bejegyezve, tekintettel arra, hogy e vonatkozásban törlési kezdeményezés nem volt, továbbá 2009-ben a földgázvezeték üzemeltetője javára vezetékjog is be lett jegyezve.

Az eredménytelenül fellebbező felperes köteles a másodfokú eljárás során felmerült költségeket megfizetni. Az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett másodfokú illetéket az állam javára a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kell megfizetnie.

Az I. rendű alperes jogi képviselőjének díját a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdései, valamint 4/A.§-a alapján mérlegeléssel határozta meg, mely tartalmazta az általános forgalmi adó mértékét is. A II. és III. rendű alperes oldalán igazolt költség nem merült fel, ezért e vonatkozásban a rendelkezést mellőzte.

Budapest, 2011. november 3.

Botka Lászlóné dr. s.k.
a tanács elnöke

. Volein Anna s.k.
előadó bíró

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: